Mittelberg / Riezlern – Vorarlberg

Hochwertige Ruheoase mit Logenfeeling - atemberaubendes Bergpanorama inklusive

Objektnummer: 22321106

WOHNFLÄCHE: ca. 268 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 981 m^2

Objektnummer: 22321106 - 6991 Mittelberg / Riezlern – Vorarlberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22321106 - 6991 Mittelberg / Riezlern – Vorarlberg

Auf einen Blick

Objektnummer	22321106
Wohnfläche	ca. 268 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2011
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Haus	Einfamilienhaus
Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 33 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22321106 - 6991 Mittelberg / Riezlern – Vorarlberg

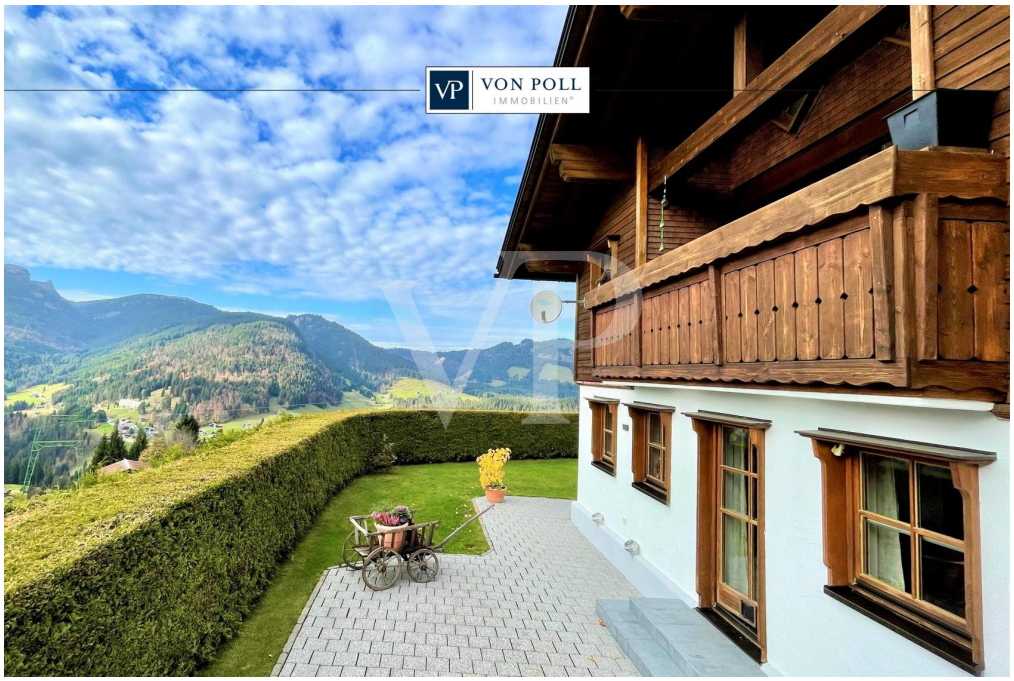
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	PELLET
Energieausweis gültig bis	19.06.2030
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	86.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 22321106 - 6991 Mittelberg / Riezlern – Vorarlberg

Die Immobilie

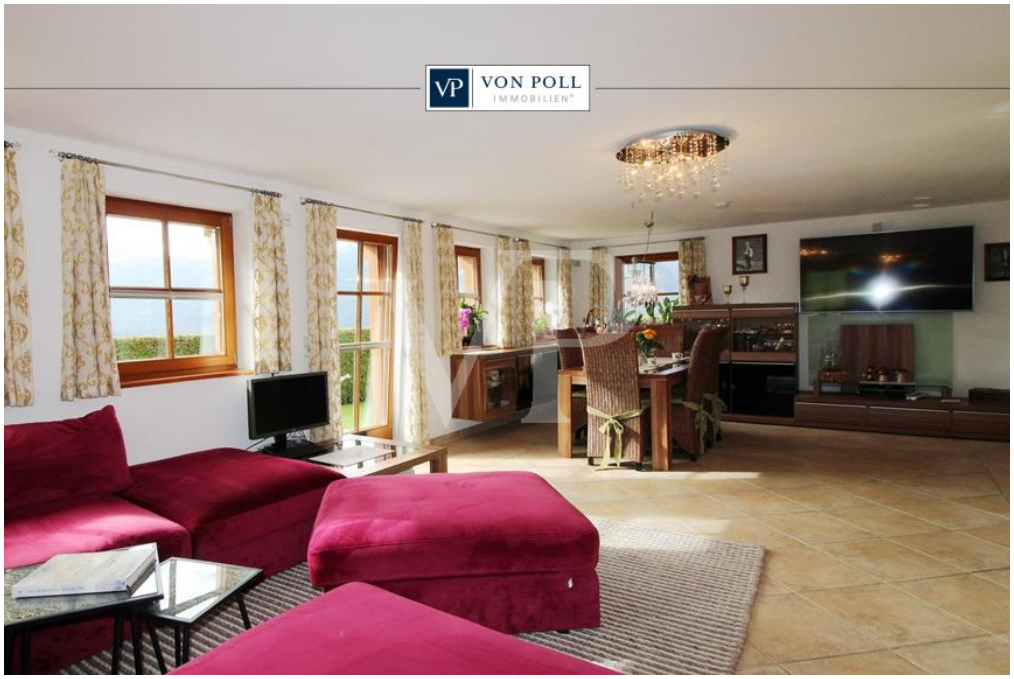


Objektnummer: 22321106 - 6991 Mittelberg / Riezlern – Vorarlberg

Die Immobilie

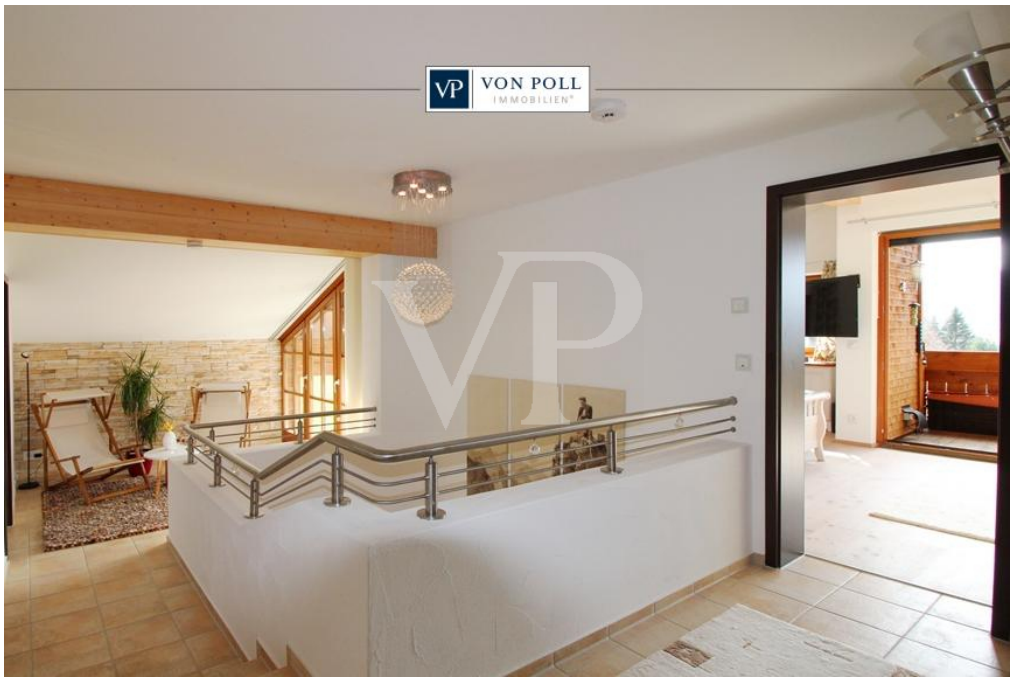
Objektnummer: 22321106 - 6991 Mittelberg / Riezlern – Vorarlberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22321106 - 6991 Mittelberg / Riezlern – Vorarlberg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
+43 5672 90200
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/reutte

Objektnummer: 22321106 - 6991 Mittelberg / Riezlern – Vorarlberg

Ein erster Eindruck

Landestypisch, hochwertig, lichtdurchflutet: So präsentiert sich dieses neuwertige Einfamilienhaus mit Einliegerbereich in absolut ruhiger Lage von Riezlern im Kleinwalsertal. Das stilsichere und durchdachte Raumkonzept, das sich ebenfalls im offenen Treppenaufgang und dem eleganten Entree widerspiegelt, unterstreicht die besondere Architektur. Das Zentrum dieses Anwesens ist zweifelsohne der sonnenverwöhnte Wohn- und Essbereich mit anschließender Terrasse im Erdgeschoss. Ein Schwedenofen unterstreicht das wohnliche Gefühl in diesem Raum. Im Erdgeschoss ist durch die perfekt geplante Raumaufteilung das Wohnen auf einer Ebene möglich. Das Obergeschoss überzeugt in den 3 geräumigen Zimmern mit seinem freien Dachstuhl und eröffnet Ihnen damit ein wunderbar offenes Raumgefühl. Eine zusätzliche Küche sowie ein vollständiges Badezimmer lassen einen Teil dieser Etage als Einliegerbereich nutzbar werden. Eine gemütlich Leseecke auf der Galerie verspricht entspannte Stunden. Massive Hölzer, eine landestypische Behaglichkeit – diese Liegenschaft spricht alle Sinne an. Mit der hier angebotenen Immobilie haben Sie alles, was ein massiv gebautes, sehr hochwertiges Haus ausmacht. Eine schöner Balkon, eine sonnige Terrasse sowie ein sagenhafter Blick laden zum Verweilen im Freien ein. Das Anwesen ist teilunterkellert und verfügt über eine Garage sowie drei Außenstellplätze. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne beraten wir Sie zu weiteren Details.

Objektnummer: 22321106 - 6991 Mittelberg / Riezlern – Vorarlberg

Ausstattung und Details

- neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerbereich
- Baujahr 2011
- attraktive Aussichtslage im Kleinwalsertal
- ca. 981 m² Grundstück
- ca. 268 m² Wohnfläche
- teilweise unterkellert
- Pellet-Zentralheizung
- Solaranlage
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Schwedenofen im Erdgeschoss
- Isolierte Holz-Sprossenfenster
- hochwertige Bodenbeläge: Cotto-Fliesen, sibirische Lärche
- 2 Einbauküchen
- gemütliche Leseecke
- SAT-Anlage
- 1 Garage und 3 Außenstellplätze

Objektnummer: 22321106 - 6991 Mittelberg / Riezlern – Vorarlberg

Alles zum Standort

Riezlern ist ein Ort im Kleinwalsertal in Vorarlberg im Bezirk Bregenz. Der Ort befindet sich ca. 70 Kilometer südöstlich von Bregenz, ebenso ca. 20 Minuten mit dem Auto von Oberstdorf entfernt sowie ca. 23 Kilometer südlich von Immenstadt, im westlichen Teil der Allgäuer Alpen, zwischen den Nordwestlichen Walsertaler Bergen und den Südöstlichen Walsertaler Bergen. Riezlern liegt am Anfang des Kleinwalsertals, ca. 4 km hinter der Landesgrenze, auf etwa 1089 m. Der Ort ist der größte Ort der Gemeinde wird aber ortsüblich als eigenständiger Ortsteil gerechnet. Die wichtigsten Berge von Riezlern liegen in den südöstlichen Walsertaler Bergen: - Fellhorn - Gehrenspitze - Kuhgehrenspitze - Kanzelwand - Oberstdorfer Hammerspitze VERKEHR: Riezlern ist an den öffentlichen Busverkehr angeschlossen. Zu Saisonzeiten hat dieser eine 10-minütige Taktung. Der Bus verbindet Riezler mit dem auf deutschem Staatsgebiet liegenden Bahnhof Oberstdorf, welcher der nächstgelegene Eisenbahnanschluss des gesamten Kleinwalsertals ist. TOURISMUS: Riezlern ist Ausgangspunkt vieler Wanderwege. In beinahe jedem Haus findet man Ferienwohnungen und Gastronomie. Auch ist natürlich Alpinski und Skilanglauf im Kleinwalsertal großgeschrieben. Es gibt direkt beim Ort mehrere Langlaufloipen und ebenso befindet sich direkt in Riezlern der Einstieg in die Kanzelwandbahn mit Anschluss zum Fellhorn. KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG: - eigene Volksschule in Riezlern - Kindergarten: in Riezlern bzw, ebenso in Hirschegg und in Mittelberg - Mittelschule: die Mittelschule Kleinwalsertal befindet sich unterhalb des Ortszentrums von Riezlern - Polytechnische Schule: die befindet sich im Gebäude der Mittelschule in Riezlern ENTFERNUNGEN: - bis Innsbruck ca. 187 km - bis Memmingen ca. 87 km - bis Garmisch-Partenkirchen ca. 132 km - bis München ca. 177 km - bis Kempten ca.47km - bis Zürich ca. 187 km

Objektnummer: 22321106 - 6991 Mittelberg / Riezlern – Vorarlberg

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. KAUFNEBENKOSTEN: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr ca. 2,0 % + MWSt. Vertragserrichtungskosten div. Barauslagen (z.B. Beglaubigungskosten) 3,6 % Maklercourtage inklusive gesetzl. MwSt UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 22321106 - 6991 Mittelberg / Riezlern – Vorarlberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30 Reutte
E-Mail: reutte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com