

Reutte

# Reserviert: Zentral gelegener Bungalow mit großem Garten und überdachter Terrasse

Objektnummer: 25321022



KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.171 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte**

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

**Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25321022</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>780.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Bungalow</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 233 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1973</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	03.04.2029	Endenergiebedarf	253.66 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

The graphic features a dark blue background on the right side. On the left, there is a desktop monitor and a smartphone. The smartphone screen displays a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile) in a white speech bubble. The desktop monitor shows a real estate website interface with a map and search filters. The Von Poll Immobilien logo is positioned at the top right of the graphic.

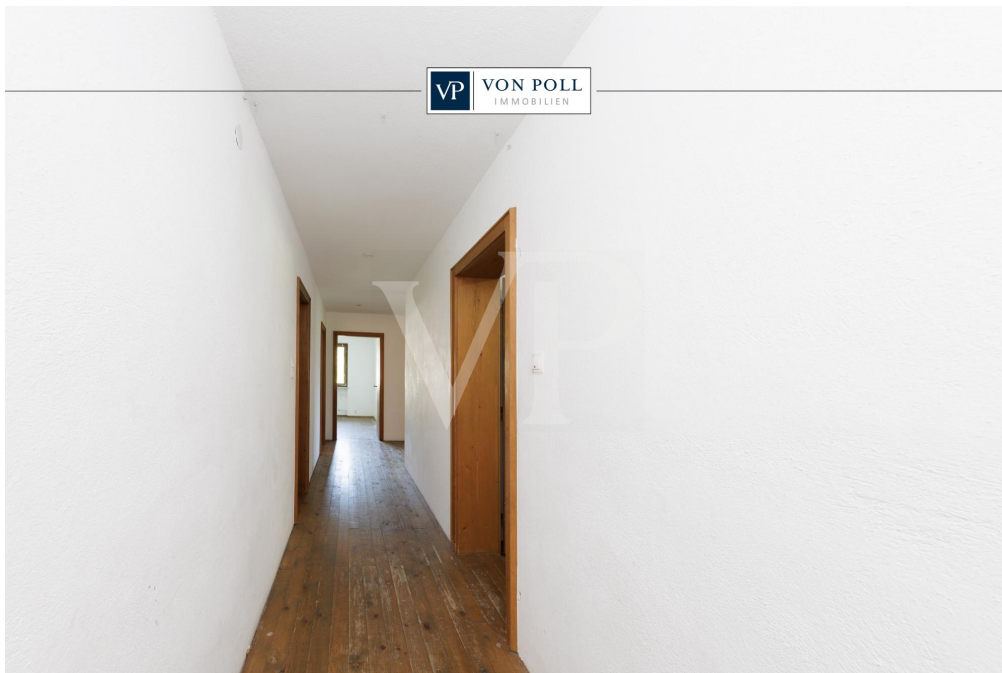
Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

# Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

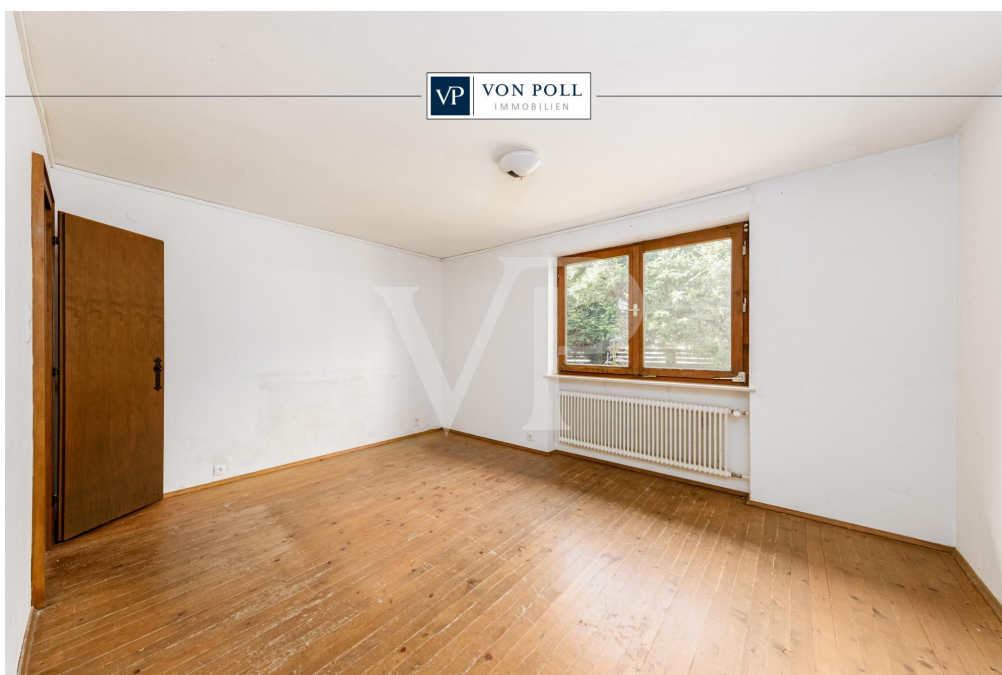
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

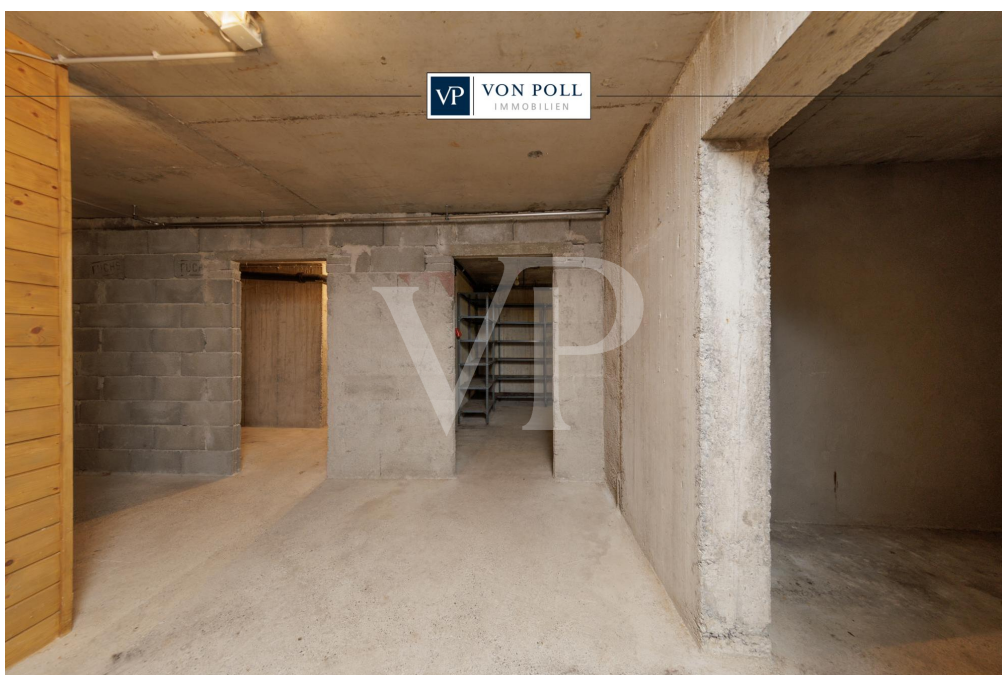
Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com/reutte)

**Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte**

## Ein erster Eindruck

Dieser attraktive Bungalow in zentraler Lage von Reutte bietet eine einzigartige Kombination aus komfortablem Wohnen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Optional kann die Liegenschaft gemeinsam mit dem angrenzenden, rund 748 m<sup>2</sup> großen Grundstück erworben werden. Dadurch eröffnen sich außergewöhnliche Gestaltungs- und Erweiterungsspielräume.

Der Bungalow besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, die den Wohnbereich geschickt von den Schlafräumen trennt. Im Südteil des Hauses befinden sich der helle Wohn- und Essbereich sowie die Küche. Hier sorgen zwei historische Kachelöfen für eine besonders gemütliche Atmosphäre an kühlen Tagen. Vom Essbereich aus haben Sie direkten Zugang zu einer ca. 7,5 m<sup>2</sup> großen überdachten Terrasse.

Der Nordteil beherbergt die Schlafräumlichkeiten mit einem großzügigen begehbaren Kleiderschrank und einem Hauptbadezimmer, das sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne verfügt. Ein separates Gästezimmer mit eigenem Duschbad und zwei separate WCs runden das Raumangebot ab.

Das Grundstück umfasst eine großzügige Grünanlage und eine weitläufige ca. 54 m<sup>2</sup> große offene Südwest-Terrasse, die zum Verweilen und Genießen der Sonnenstunden einlädt. Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit einem großen Vorplatz zur Verfügung, die ausreichend Parkmöglichkeiten bietet.

Der vollständig unterkellerte Rohbau bietet enormes Potenzial und kann ganz nach Ihren Vorstellungen als Lagerfläche, Hobbyraum oder sogar als privater Wellnessbereich mit dem bereits vorbereiteten Schwimmbecken gestaltet werden.

In den letzten Jahren wurden bereits Sanierungen durchgeführt:

- 2017: Erneuerung der Heizungsanlage (Gastherme)
- 2017: Komplette Erneuerung der Elektroinstallation
- 2015-2016: Dachbodendämmung und Dachblechbeschichtung

Eine ideale Kombination aus zentraler Lage, großzügigem Wohnraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen einen virtuellen 360°-Rundgang bequem von zu Hause aus an.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

**Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren!**

**Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte**

## **Ausstattung und Details**

- **Große ebenerdige ca. 170m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Doppelgarage mit großem Vorplatz**
- **Große Grünanlage**
- **Überdachte Terrasse**
- **Vorbereitetes Betonbecken im Keller**
- **Gästezimmer mit Duschbad**
- **Optional mit angrenzendem Grundstück ca. 748 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte**

## Alles zum Standort

Reutte (853 m ü. NN) ist eine Stadtgemeinde mit ca. 7308 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Tiroler Außerfern und Hauptort des Tiroler Bezirks Reutte in Österreich.

Die Infrastruktur in Reutte ist hervorragend: Zahlreiche große und kleine Ladengeschäfte und diverse Discounter (bspw. Hofer) decken das gesamte Spektrum des üblichen Bedarfs ab.

Hotels und Restaurants gibt es in großer Zahl. Alle allgemein- und weiterführenden Schulen sind vor Ort. Für den Fall der Fälle steht ein leistungsfähiges Krankenhaus mit dauerhaft stationiertem Rettungshubschrauber bereit. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in Reutte reichlich vorhanden. Nur wenige Minuten entfernt laden Spazier- und Radwege entlang des Lechs zur Bewegung in der Natur ein. Das beliebte Alpentherme Ehrenberg mit Sauna- und Badebereich liegt ebenfalls in kurzer Entfernung und sorgt für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit. Für Wanderfreunde und Naturbegeisterte bietet die unmittelbare Umgebung mit der Burgruine Ehrenberg, der Highline179 sowie dem Naturparkregion Reutte vielfältige Ausflugsmöglichkeiten.

### VERKEHR/INFRASTRUKTUR:

Sie finden hier die komplette Infrastruktur einer modernen Gemeinde vor.

Einkaufsmöglichkeiten in den verschiedensten Sparten, Kindergärten, sämtliche Schulen, sowie Verwaltungseinrichtungen sind vorhanden. Reutte verfügt über einen Bahnhof, Buslinien sowie Anbindung an die Fernpass-Bundesstraße in Richtung Inntal.

Nach Norden sind es ca. 10km bis zur deutschen Autobahn A7. Die umliegenden Flughäfen (München, Memmingen, Innsbruck, Stuttgart) sind in 45-100min erreichbar.

### ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT:

Hausärzte befinden sich in der Gemeinde.

Das Bezirks-Krankenhaus in Reutte ist rasch erreichbar.

### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

- Kindergarten

- Volksschule

- Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen

- In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) finden sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen. Die nächstgelegenen Universitäten sind Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm und Stuttgart (D).

### ENTFERNUNGEN:

- bis Innsbruck ca. 90 km / ca. 101 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 65 km / ca. 70 Minuten
- bis Füssen ca. 17 km / 22 Minuten
- bis Memmingen ca. 81 km / ca. 53 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 45 km / ca. 56 Minuten
- bis München ca. 125 km / ca. 113 Minuten
- bis Kempten ca. 54 km / ca. 39 Minuten
- bis Stuttgart ca. 226 km / ca. 150 Minuten
- bis Zürich ca. 239 km / ca. 181 Minuten

**Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sebastian Kleinloff**

---

**Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich**

**Tel.: +43 5672 - 90 200**

**E-Mail: reutte@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**