Pflach / Oberletzen – Pflach

# Exklusives Alpen-Anwesen in Pflach, Tirol – 7 Zimmer, 381 m², Pool, Sauna & 5 Garagen mit Hebebühne

***Objektnummer: 25321012***

**KAUFPREIS:** 1.750.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 381 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 2.131 m²

**Objektnummer: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**


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

**Objektnummer: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25321012 |
| Wohnfläche | ca. 381 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1998 |
| Stellplatz | 5 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.750.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt. |
| Bauweise | Holz |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche |

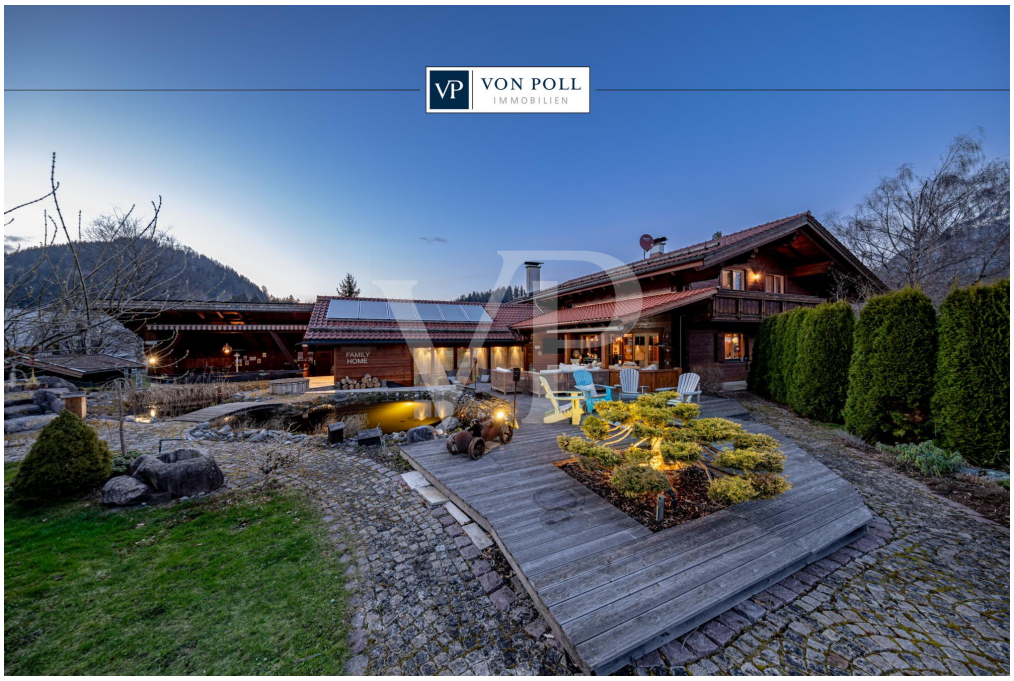
Objektnummer: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Pelletheizung |

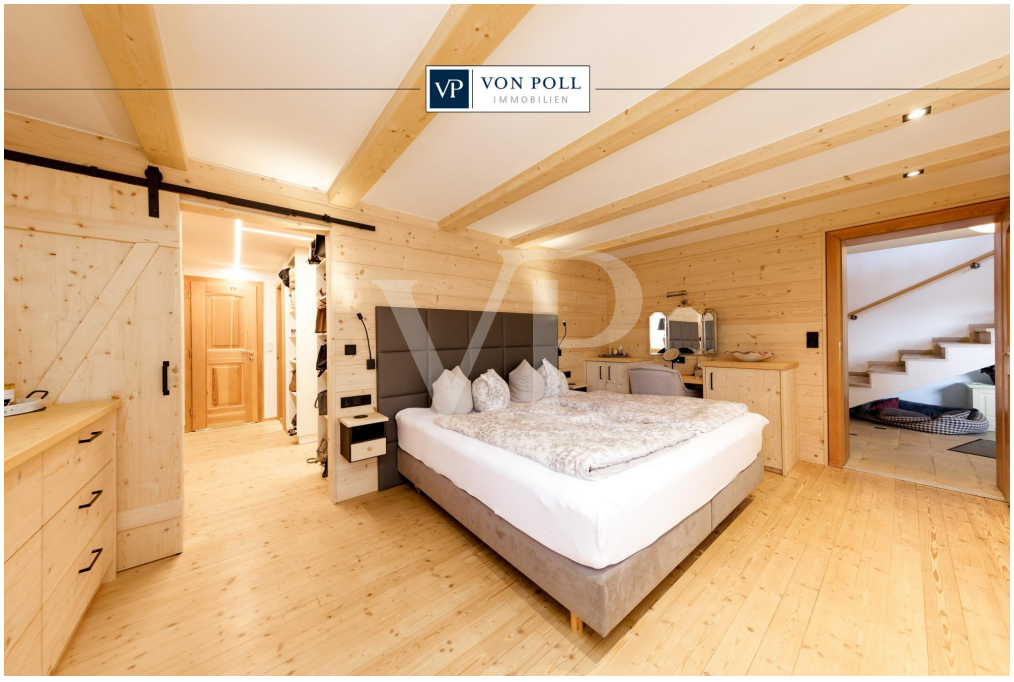
**Objektnummer: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

# Die Immobilie



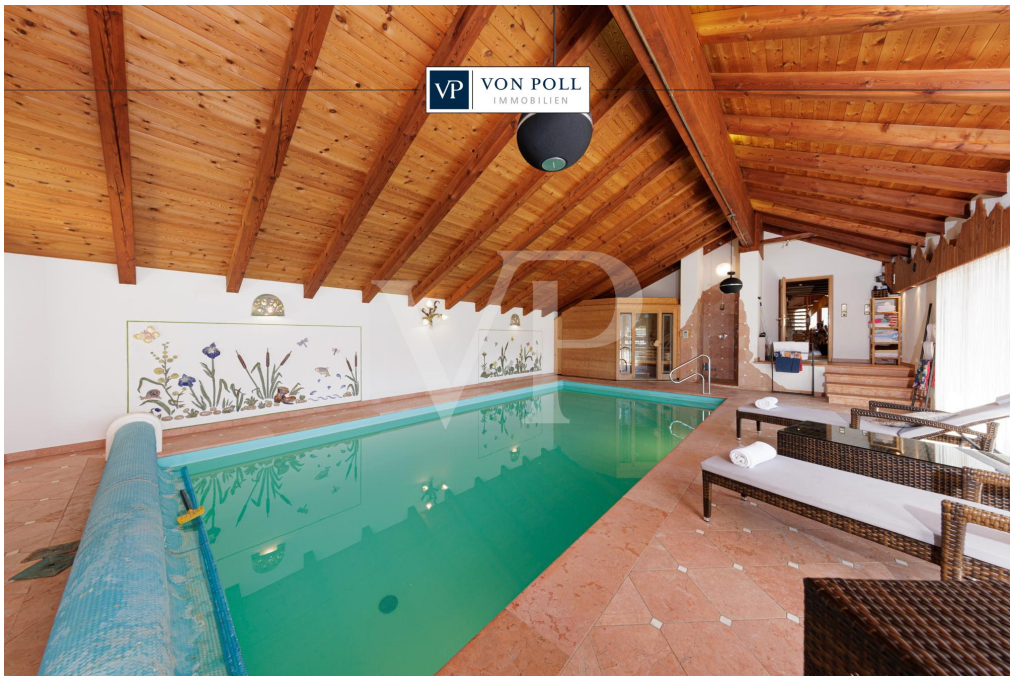
**Objektnummer: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

# Die Immobilie



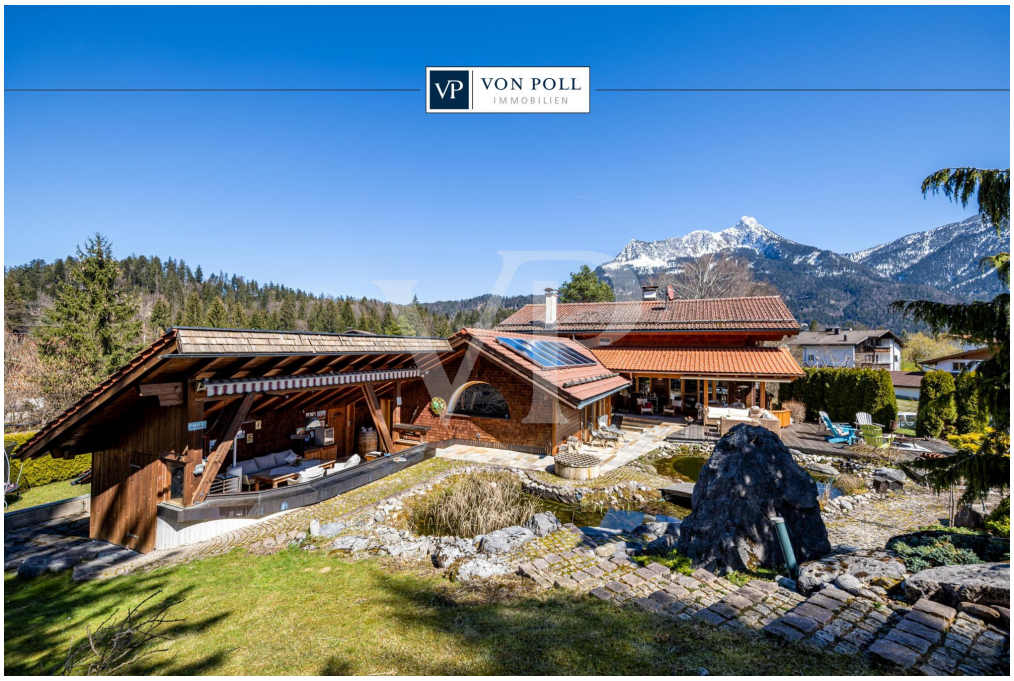
**Objektnummer: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

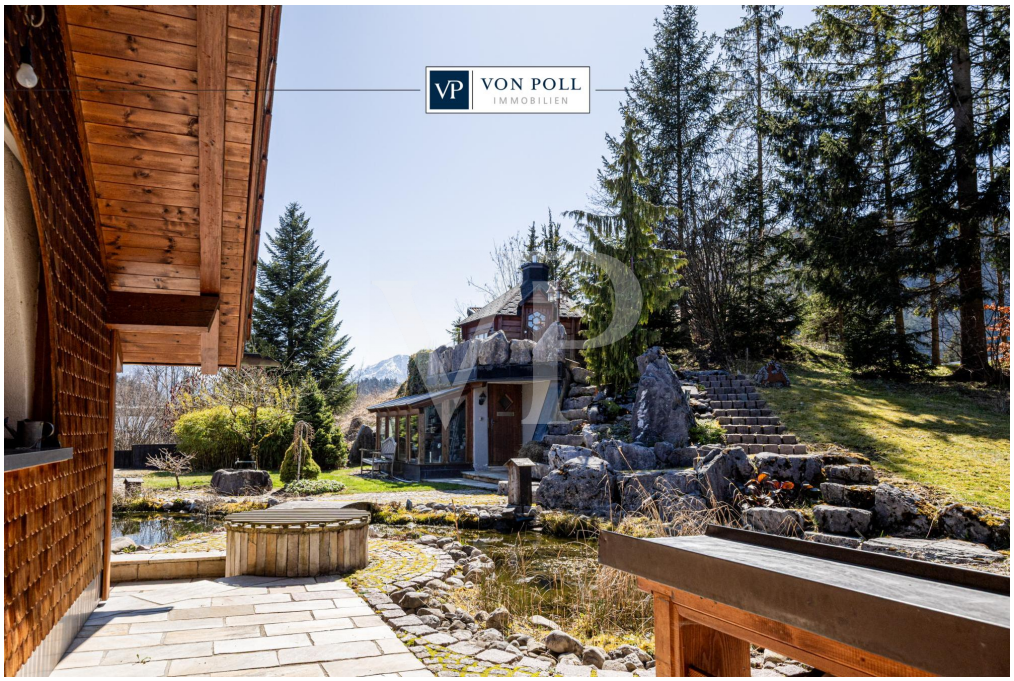
# Die Immobilie



**Objektnummer: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

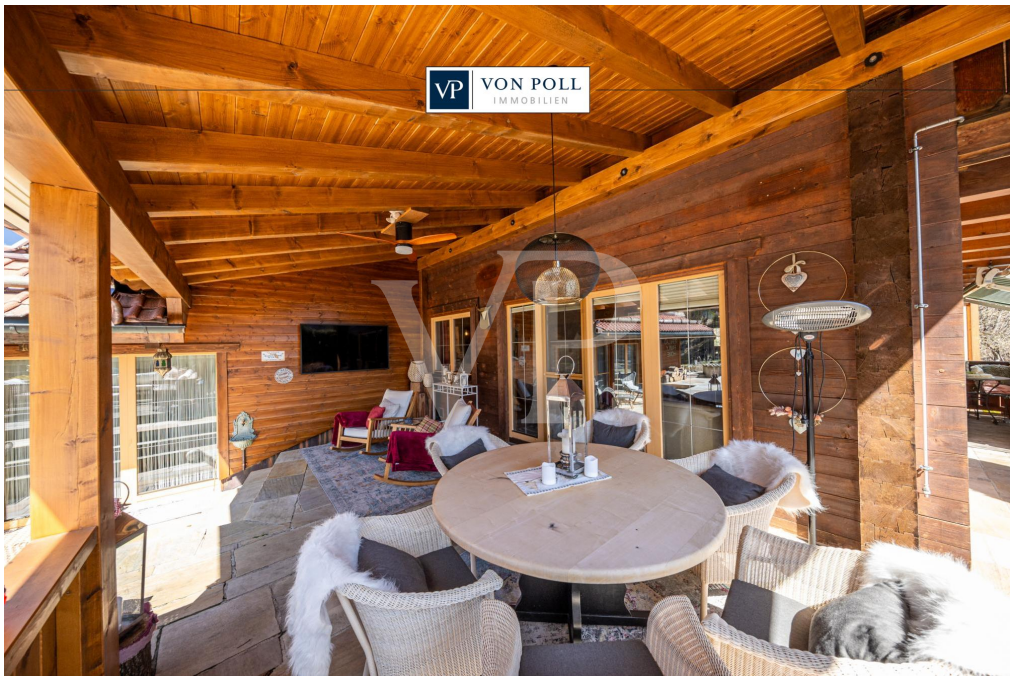
# Die Immobilie



**Objektnummer: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

# Ein erster Eindruck

**Alpines Lifestyle-Anwesen an der Tiroler Grenze zu Bayern – Ihr Zuhause für Genießer, Sammler und Naturliebhaber**

**In ruhiger, dennoch bestens angebundener Lage in Pflach in Tirol – nur wenige Minuten von Füssen und der bayerischen Grenze entfernt – entstand zwischen Holz, Stein und Wasser ein Anwesen, das alpine Handwerkskunst mit einem heute selten gewordenen Wohnkomfort verbindet. Hier geht es um weit mehr als Wohnen – es ist eine besondere Art zu leben, das ganze Jahr über: Winterabende am traditionellen Grundofen, Sommertage am eigenen Naturteich, ein guter Tropfen aus dem Naturlehm-Weinkeller und gesellige Stunden am Grillhaus, wenn die Sonne hinter den Bergen sinkt.**

**Das Herzstück für Liebhaber: fünf Garagenplätze mit integrierter Hebebühne – Raum und professionelle Infrastruktur für die eigene Sammlung oder die Pflege des Fuhrparks direkt am Haus. Eine Ausstattung, die man bei privaten Wohnanwesen kaum findet.**

**Wer Erholung sucht, findet sie im Wellnessbereich im Westtrakt mit Schwimmbad und Sauna, ergänzt durch den Naturteich sowie vier Balkone und Terrassen, die dem Lauf der Sonne folgen. Das Schlafzimmer aus massivem Fichtenholz schafft ein warmes, natürliches Raumklima; die Profiküche lädt zum Kochen auf hohem Niveau ein und öffnet sich zum Wohnbereich mit Grundofen.**

**Sieben großzügige Zimmer auf 381 m² Wohnfläche bieten Raum für die Familie, für Gäste und das Arbeiten von zu Hause. Das rund 2.131 m² große Grundstück umschließt das Anwesen mit Naturteich, Terrassen und Freiflächen und schafft jene Privatsphäre, die dieses Segment ausmacht. Das 1998 durchdacht erbaute Haus präsentiert sich hochwertig erhalten und sofort beziehbar. Beheizt wird es über eine Pellets-Zentralheizung mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz.**

**Ein authentisches alpines Zuhause in Pflach – im Grenzdreieck zwischen Tirol, dem Allgäu und Bayern – für anspruchsvolle Käufer, die Qualität, Privatsphäre und individuelle Lebensgestaltung schätzen.**

**Gerne zeigen wir Ihnen dieses Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung – oder Sie erkunden es vorab bequem von zu Hause aus per virtueller 360°-Tour. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause inmitten der Alpen.**

**Objektnummer: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

# Ausstattung und Details

- Schwimmbad
- Naturteich
- Außenlounge
- Grillhaus
- Profiküche
- 5 Garagen
- Hebebühne
- Grundofen
- Weinkeller mit Naturlehmboden
- Aufzugschacht

**Objektnummer: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

# Alles zum Standort

**Pflach ist eine Gemeinde mit 1626 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Bezirk Reutte in Tirol (Österreich). Sie liegt auf 840 m Seehöhe im Reuttener Becken und erstreckt sich über eine Fläche von 13,8 km².**

**Pflach ist Teil der Ferienregion Reutte. Das Gebiet wird auch als "Tor zu Tirol" genannt. Pflach ist örtlich mit dem Bezirkshauptort Reutte verbunden, in dem alle erdenklichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufszentren, Krankenhaus, Ämter, Behörden usw. vorhanden sind. Zusätzlich bietet Pflach ein modernes Ärztezentrum.**

**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.**
**Die historische Stadt Füssen mit ihren weltbekannten Schlössern, das Allgäu sowie die Stadt Garmisch-Partenkirchen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Reutte.**

**VERKEHR/INFRASTRUKTUR:**
**In Reutte finden Sie 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 Reutte.**
**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,**

**Augsburg, Stuttgart und München (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: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

# 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, vertreten durch Alpenwelt 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: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

# 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**