

Weißenbach am Lech - Weißenbach

# Stilvoll leben auf einer Ebene – modern, hell & mit durchdachter Raumaufteilung

Objektnummer: 26321001



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 499 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach**

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

**Objektnummer: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26321001</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>595.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 106,5 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Holz</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2018</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 2 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	44.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.09.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

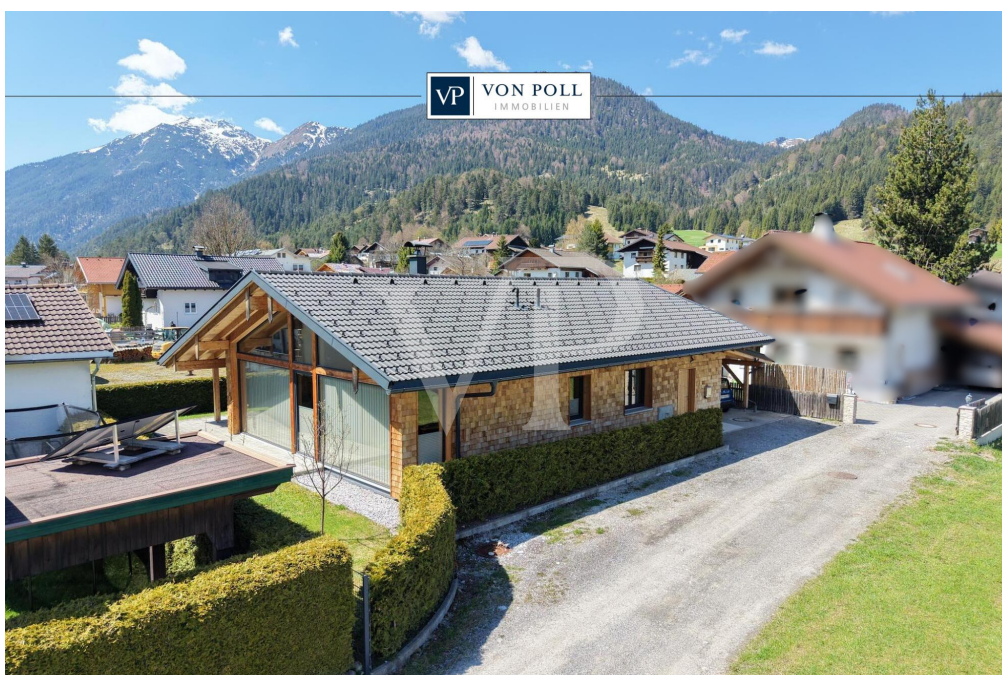
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

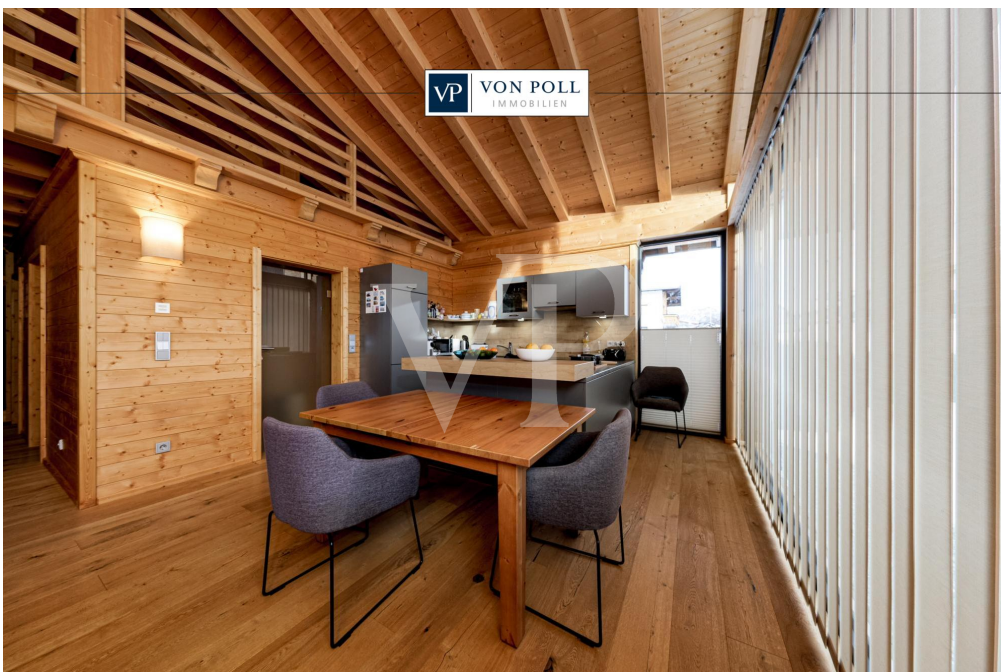
Objektnummer: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

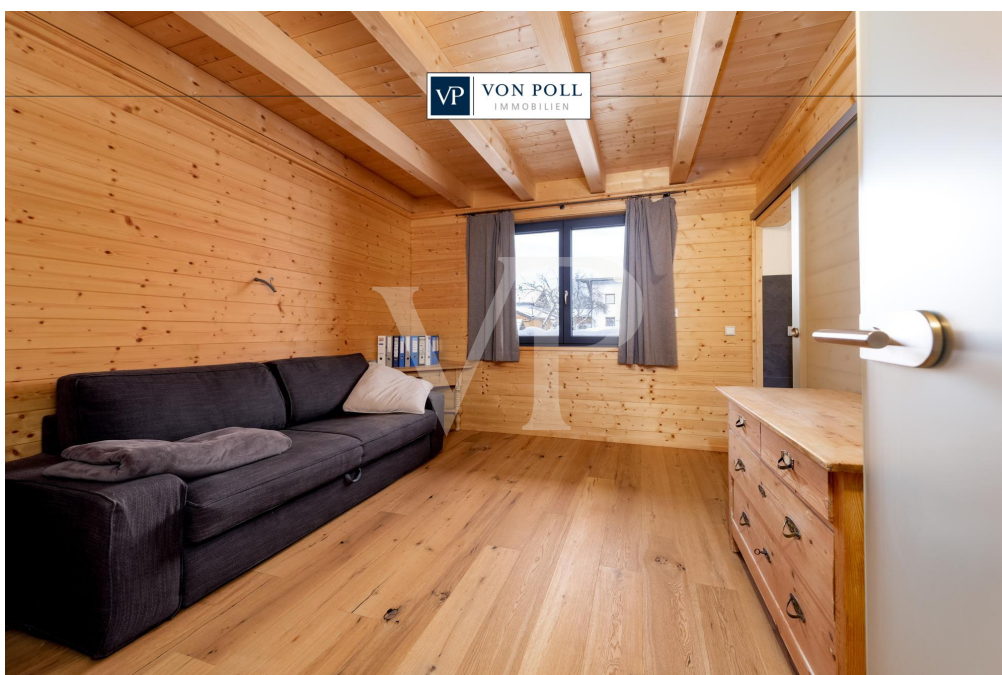
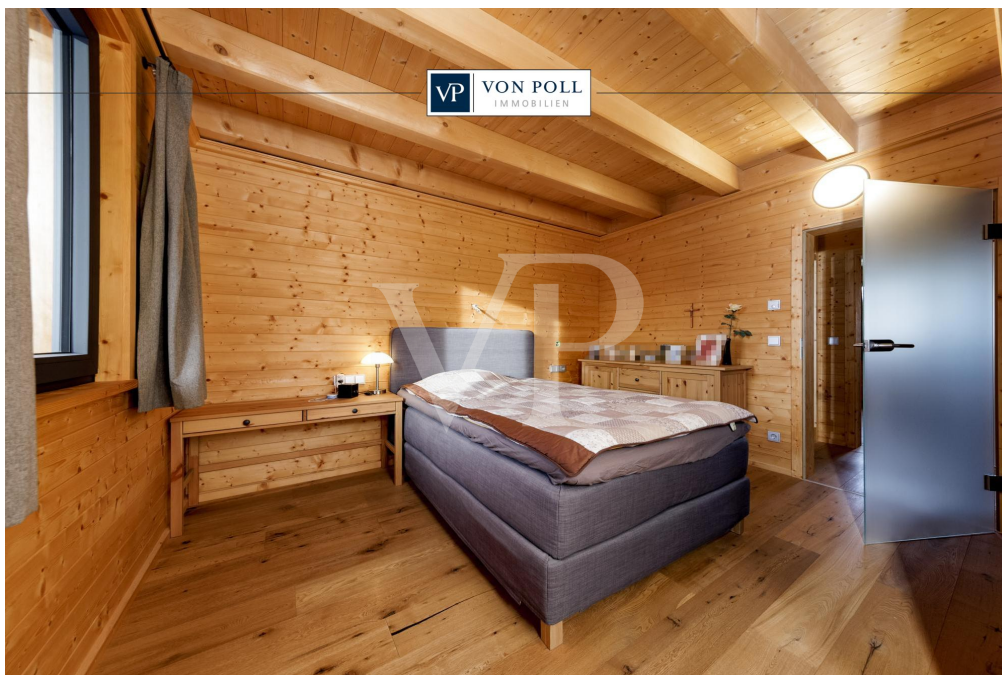
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

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

**Objektnummer: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz und empfängt Sie als stilvoller Bungalow aus dem Jahr 2018 auf einem rund 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die mit Rotzedern-Schindeln gestaltete Fassade verleiht dem Haus eine warme, natürliche Ausstrahlung und fügt sich harmonisch in die ruhige Umgebung ein.

Auf ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes, barrierefreies Raumkonzept mit schwellenlosen Übergängen – ideal für komfortables Wohnen in jeder Lebensphase. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit viel Licht und Ruhe. Besonders angenehm: Beide verfügen über ein eigenes, modern gestaltetes Badezimmer en suite und garantieren so ein hohes Maß an Privatsphäre. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige, bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und eröffnen den Blick in den Garten. Die harmonisch integrierte Einbauküche überzeugt durch Funktionalität und modernes Design, während eine praktische Speisekammer zusätzlichen Stauraum schafft. Der sichtbare Dachstuhl verleiht dem Raum eine besondere architektonische Note und ein luftiges Wohngefühl.

Hochwertige Materialien und eine Fußbodenheizung in allen Räumen unterstreichen den gehobenen Anspruch. Der 2025 ergänzte Windfang erweitert den Eingangsbereich sinnvoll und bietet zudem Potenzial für einen Saunaraum. Auch das unausgebaute Dachgeschoss eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa für ein Homeoffice oder Gäste. Ein Carport mit direktem Hauszugang sowie der gepflegte Garten mit individuellem Gestaltungsspielraum runden dieses attraktive Angebot ab.

Die ruhige Lage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und den öffentlichen Nahverkehr macht dieses Zuhause besonders lebenswert.

Gerne bieten wir Ihnen eine persönliche Besichtigung an oder ermöglichen Ihnen vorab eine virtuelle 360°-Tour, bequem von zu Hause aus. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in den Alpen!

**Objektnummer: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach**

## **Ausstattung und Details**

- **Vollautomatischer Pelletofen**
- **Moderne Einbauküche**
- **Sichtdachstuhl**
- **Fassade aus Rotzedern-Schindeln**
- **Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial**
- **Windfang und vorbereiteter Saunaraum**
- **Glasfaseranschluss**
- **Carport**
- **Zwei Außenstellplätze**

**Objektnummer: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Weißenbach am Lech mit ca. 1.265 Einwohnern (Stand 01.01.2022) liegt auf 885 m Seehöhe im Bezirk Reutte, an der Einmündung des Tannheimer Tals in das Lechtal, am Fuße des Gaichtpasses. Die Lage ist naturnah und ruhig, umgeben von alpiner Landschaft und bietet ein hohes Maß an Erholung und Lebensqualität.

Weißenbach verfügt über ein Schwimmbad, einen Supermarkt, eine Tankstelle sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

### **VERKEHR / INFRASTRUKTUR:**

Sehr gut organisierte öffentliche Verkehrsmittel, fußläufig in kurzer Zeit erreichbar.

### **ÄRZTE / GESUNDHEIT:**

Allgemeinmediziner sind in der Gemeinde vorhanden, das Bezirkskrankenhaus Reutte ist rasch erreichbar.

### **KINDERGÄRTEN / SCHULEN / AUSBILDUNG:**

Kindergarten und Volksschule im Ort, weiterführende Schulen in der Umgebung. Fachhochschulen u. a. in Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D), Universitäten u. a. in Innsbruck, St. Gallen (CH), Konstanz, Ulm und Stuttgart (D).

### **ENTFERNUNGEN:**

- nach Reutte ca. 10 km / ca. 10 Minuten
- nach Innsbruck ca. 105 km / ca. 96 Minuten
- nach Lech am Arlberg ca. 60 km / ca. 63 Minuten
- nach Füssen ca. 25 km / 30 Minuten
- nach Memmingen ca. 90 km / ca. 65 Minuten
- nach Garmisch-Partenkirchen ca. 52 km / ca. 53 Minuten
- nach München ca. 130 km / ca. 115 Minuten
- nach Kempten ca. 62 km / ca. 47 Minuten
- nach Stuttgart ca. 235 km / ca. 150 Minuten
- nach Zürich ca. 250 km / ca. 191 Minuten

**Objektnummer: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach**

## 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: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach**

## **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](mailto:reutte@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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