

Reutte

Komfortabel Wohnen auf zwei Ebenen

Objektnummer: 22321002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



• KAUFPREIS 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 22321002 - A-6600 Reutte

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

Objektnummer : 22321002 - A-6600 Reutte

Auf einen Blick

Objektnummer	22321002	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 94 m ²	Wohnungstyp	Maisonette
Dachform	Pulldach	Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	neuwertig
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 120 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	2011		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 22321002 - A-6600 Reutte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	PELLET		
Energieausweis gültig bis	26.11.2030		
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 22321002 - A-6600 Reutte

Die Immobilie



Objektnummer: 22321002 - A-6600 Reutte

Die Immobilie



Objektnummer: 22321002 - A-6600 Reutte

Die Immobilie



Objektnummer: 22321002 - A-6600 Reutte

Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
+43 5672 90200

Objektnummer: 22321002 - A-6600 Reutte

Ein erster Eindruck

Diese herrliche Wohnung, auf zwei Etagen aufgeteilt, bietet alles, was man sich wünschen kann. Hohe, lichtdurchflutende Fenster lassen Sonnenlicht den ganzen Tag über hinein, geflieste Böden durchwegs, gepaart mit einer sparsamen Fußbodenheizung sorgen für eine anhaltende und angenehme Wärme. Über den Eingang gelangen Sie in den unteren Bereich dieser Maisonettewohnung. Dort befinden sich drei Schlafzimmer mit ca. 13- 15 m² sowie ein

Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC. Das Bad zeichnet sich nicht nur durch die angebrachten Sichtschutzlamellen, sondern auch durch die geräumige Dampfdusche mit Massagedüsen aus. Darüber hinaus sind auch an den Schlafzimmern und dem Gäste-WC

Sichtschutzlamellen angebracht worden. Über das helle Foyer gelangen Sie über eine geräumige Treppe in den oberen Stock in dem sich ein exklusiver Penthouse-Charakter verbreitet. Sie betreten den großen offenen Wohn- Essbereich mit direktem Zugang zur sonnenverwöhnten Süd- West Dachterrasse und umlaufenden West Balkon mit ca. 28 m².

Dort bietet sich ein unverbaubarer Blick auf die Tiroler Bergwelt der zum Innehalten einlädt. Auch im oberen Bereich lassen weiße, große Kunststofffenster Sonne den ganzen Tag hinweg in den Raum und sorgen für ein angenehmes Raumklima. Eine luxuriöse, weiße

Hochglanz- Einbauküche lädt zum Kochen mit der ganzen Familie ein und zeichnet sich durch eine hochwertige Natursteinplatte aus. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 5- Parteienhaus mit Pultdach, welches massiv erbaut wurde. Ein Kellerabteil von circa 6 m² und ein abschließbarer Garagenplatz runden dieses Angebot ab. Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen an, eine virtuelle 360° Besichtigung bequem von zuhause aus zu erleben. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 22321002 - A-6600 Reutte

Ausstattung und Details

- Auf zwei Etagen aufgeteilt
- Luxuriöse, weiße Hochglanz- Einbauküche mit Naturstein- Arbeitsplatte
 - Fußbodenheizung
- Sichtschutzlamellen an etlichen Räumen
 - Dampfdusche mit Massagedüsen
 - Vollständig gefliest
 - Dachterrasse
- Umlaufenden Westbalkon
 - Pultdach
 - Kellerabteil
 - Garagenplatz

Objektnummer: 22321002 - A-6600 Reutte

Alles zum Standort

Pflach ist eine Gemeinde mit 1502 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2021) im Bezirk Reutte in Tirol (Österreich). Dort bietet sich eine wunderschöne Natur mit etlichen Seen, bewirtschafteten Almen, abwechslungsreichen Wintersportangeboten und mehreren historischen Sehenswürdigkeiten. Die Gemeinde Pflach 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 bald ein vollständiges Ärztezentrum, welches derzeit noch im Bau steht. 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 weltbekanntesten 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: 22321002 - A-6600 Reutte

Sonstige Angaben

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: 22321002 - A-6600 Reutte

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