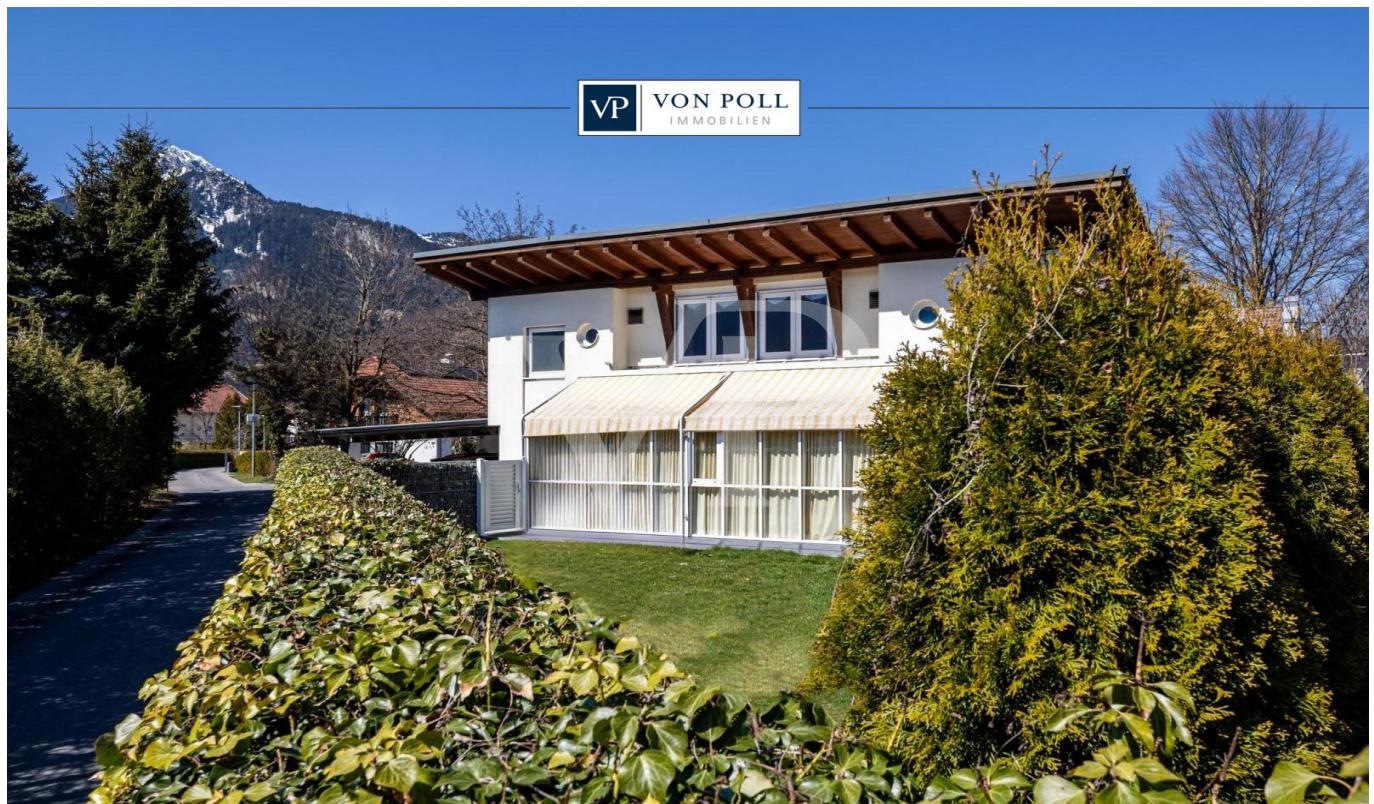


Reutte

# Großzügiges Haus mit Wintergarten, Kamin und Garten in familienfreundlicher Lage

*Objektnummer: 25321011*



**KAUFPREIS: 860.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 539 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25321011 - 6600 Reutte

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

Objektnummer: 25321011 - 6600 Reutte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25321011	Kaufpreis	860.000 EUR
Wohnfläche	ca. 182,34 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Pultdach	Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1995		
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage		

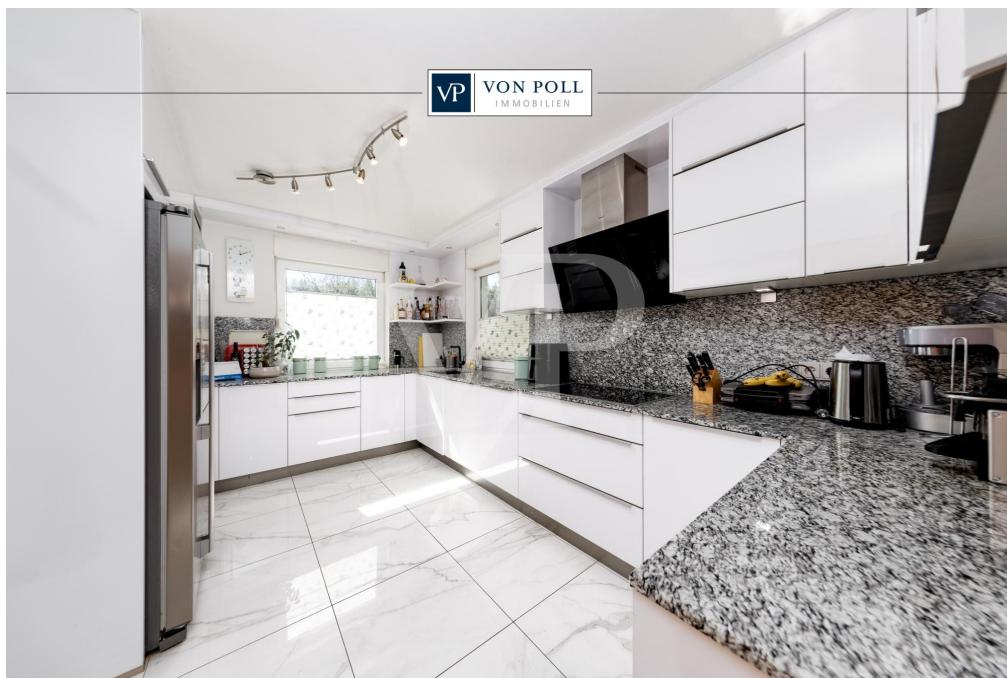
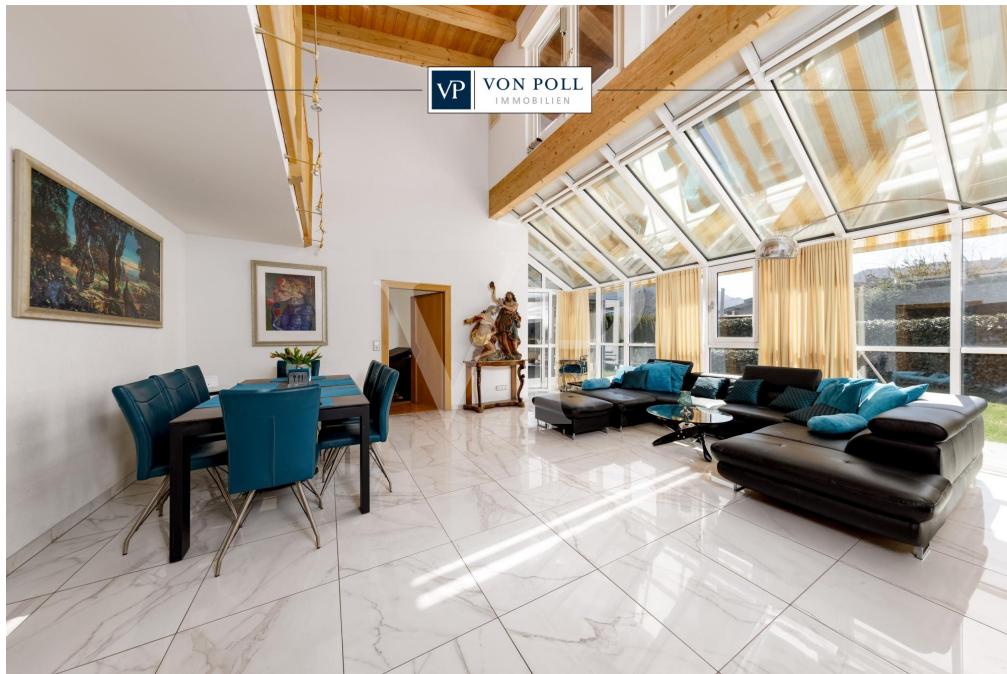
Objektnummer: 25321011 - 6600 Reutte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	198.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.06.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1995

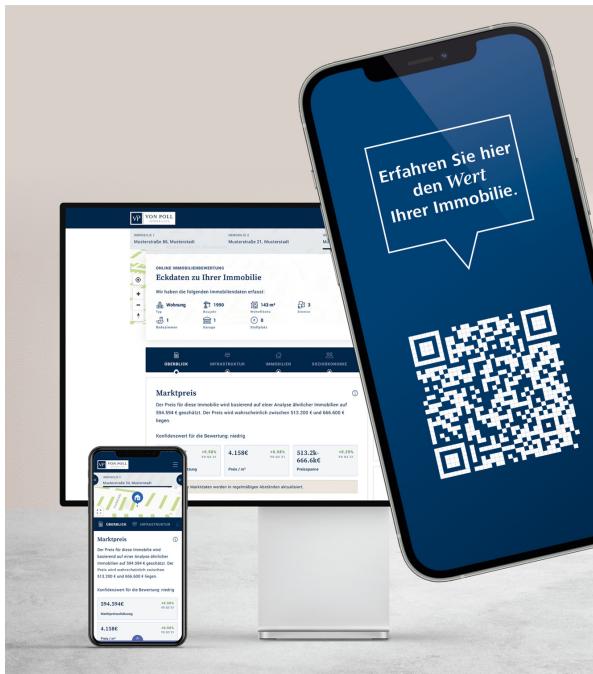
Objektnummer: 25321011 - 6600 Reutte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25321011 - 6600 Reutte

## Die Immobilie



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

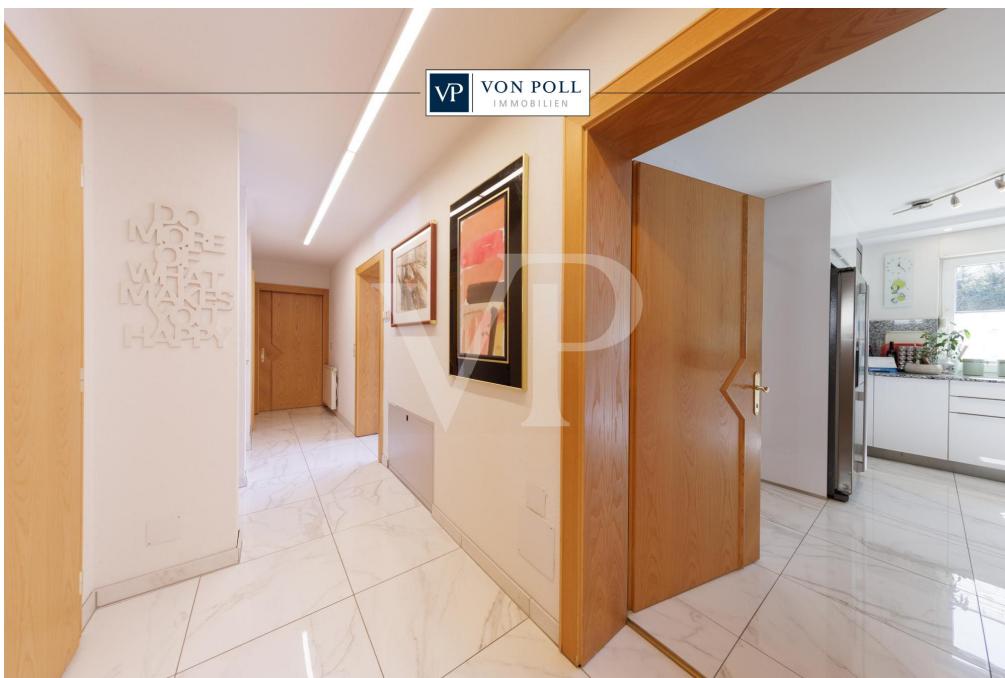
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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?

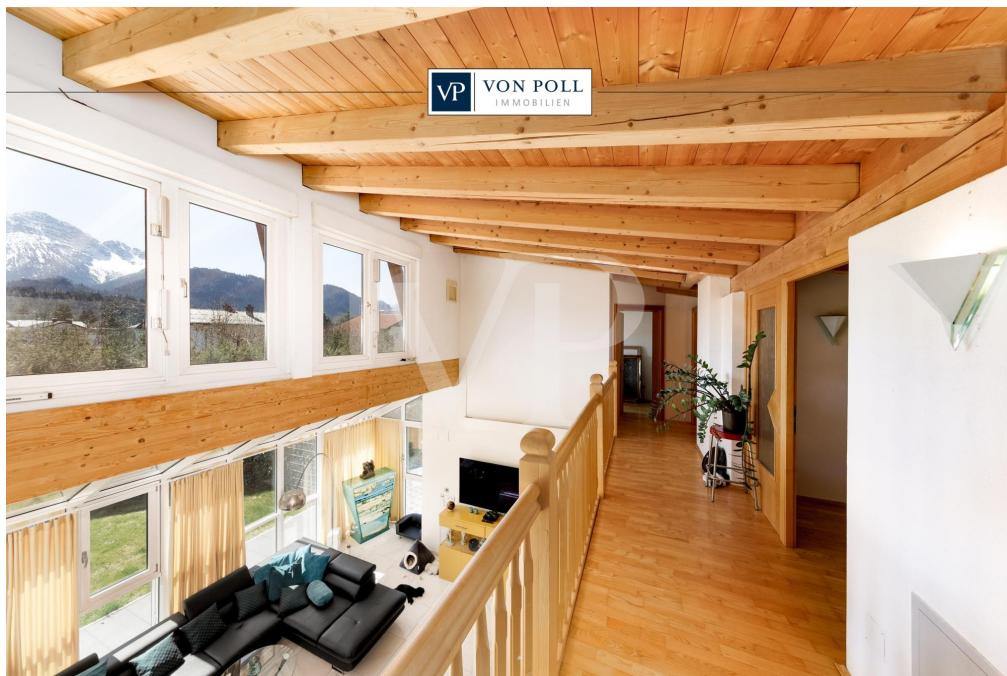
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 25321011 - 6600 Reutte

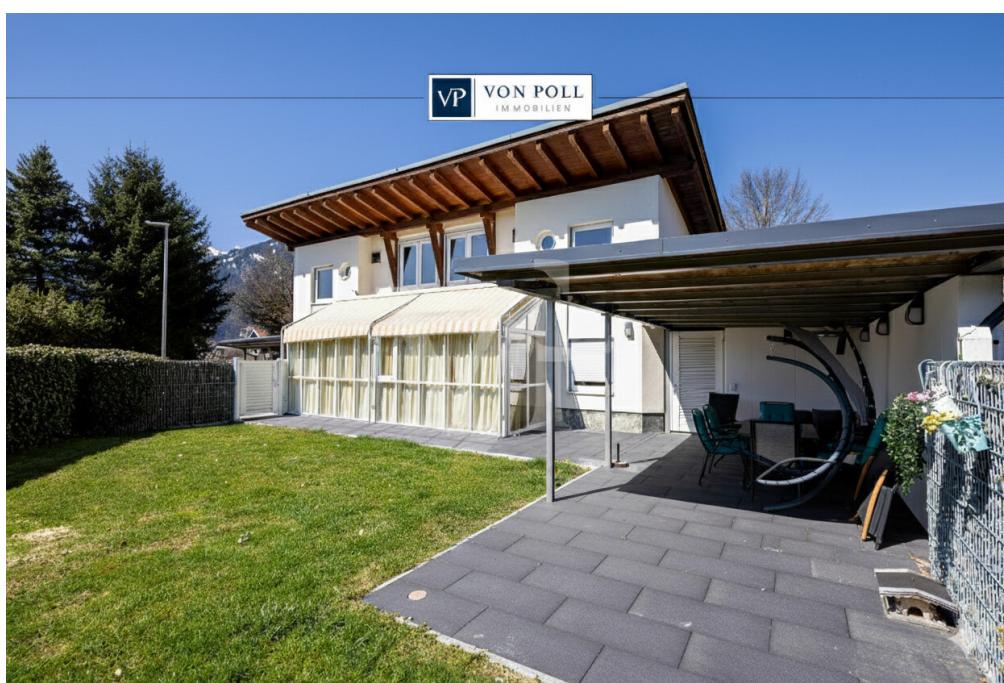
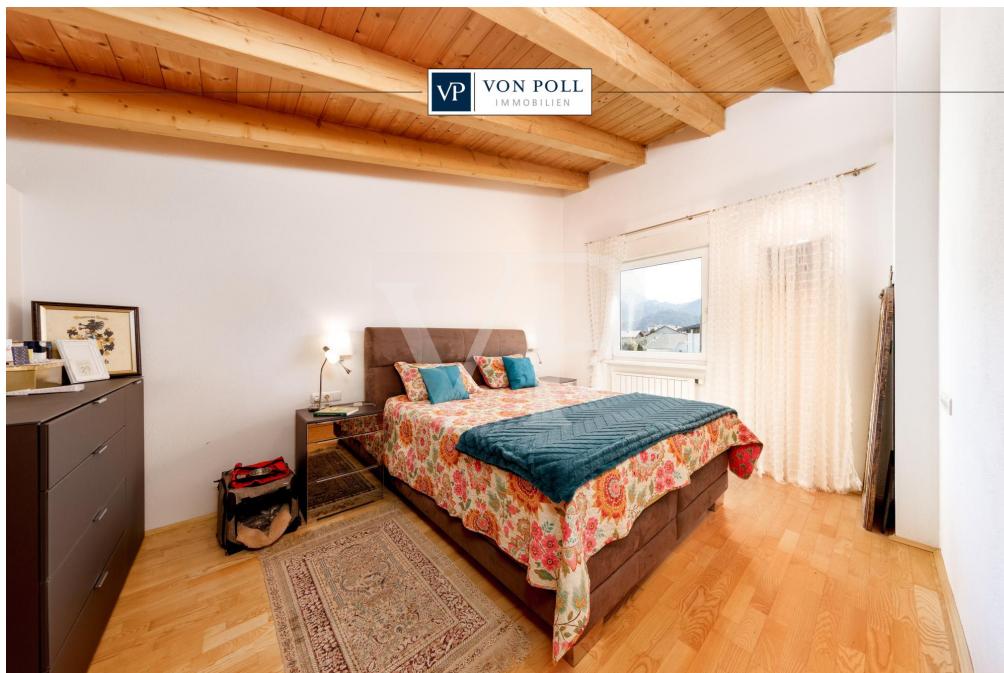
## Die Immobilie



A collage of digital marketing elements. On the left, a laptop screen shows a real estate search interface with filters like "Wohnung" and "1.5 - 1.8 Mio,- €". In the center, a smartphone displays a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. On the right, a dark blue vertical panel contains the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." followed by a smaller paragraph: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right of the panel is the website address "www.von-poll.com".

Objektnummer: 25321011 - 6600 Reutte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25321011 - 6600 Reutte

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25321011 - 6600 Reutte**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem sich Komfort, Stil und Geborgenheit auf harmonische Weise verbinden. Dieses im Jahr 1995 erbaute Einfamilienhaus strahlt schon beim ersten Betreten eine besondere Wärme aus und überzeugt mit einer durchdachten Architektur, die das tägliche Leben nicht nur erleichtert, sondern bereichert.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 539 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine Oase der Ruhe – perfekt für Familien, die Wert auf Raum, Qualität und ein behagliches Wohngefühl legen.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich, in den der vollständig integrierte Wintergarten nahtlos übergeht. Die großen Fensterflächen schaffen eine helle, offene Atmosphäre und holen die Natur förmlich ins Haus. Der Kamin verleiht diesem zentralen Raum zusätzlich eine besondere Gemütlichkeit – ideal für entspannte Abende mit der Familie oder gesellige Stunden mit Freunden.

Der gesamte Wohnbereich im Erdgeschoss ist barrierefrei gestaltet und ermöglicht so komfortables Wohnen ohne Einschränkungen.

Die fünf Schlafzimmer verteilen sich auf zwei Etagen und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als ruhiger Rückzugsort, Gästezimmer oder Arbeitsplatz. Beide Badezimmer sind vollends nutzbar, könnten jedoch eine Auffrischung vertragen, um modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Die offene Galerie im Obergeschoss verleiht dem Haus architektonische Raffinesse und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Sie eignet sich hervorragend als ruhiger Ort zum Lesen, Arbeiten oder Innehalten.

Der Garten, liebevoll angelegt und geschützt vor neugierigen Blicken, ist wie gemacht für entspannte Stunden im Freien. Die überdachte Außenlounge bietet auch bei wechselhaftem Wetter einen Platz zum Wohlfühlen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum im Untergeschoss – ideal für kreative Hobbys, sportliche Aktivitäten oder zusätzlichen Stauraum.

In einer familienfreundlichen Umgebung mit guter Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und nahen Verkehrsanbindungen gelegen, bietet dieses Haus alles, was das Herz begehrte. Ein Zuhause zum Ankommen, Verweilen und Wachsen.



VON POLL  
IMMOBILIEN

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 inmitten von Reutte!

**Objektnummer: 25321011 - 6600 Reutte**

## Ausstattung und Details

- Barrierefreies Erdgeschoß
- Wintergarten
- Kamin
- Galerie
- Garten mit voller Privatsphäre
- überdachte Außenlounge
- Hobbyraum

**Objektnummer: 25321011 - 6600 Reutte**

## Alles zum Standort

Reutte (853 m ü. NN) ist eine Stadtgemeinde mit ca 7275 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) 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.

### 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: 25321011 - 6600 Reutte**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz (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 % Grundbucheintragungsgebühr  
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



VON POLL  
IMMOBILIEN

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25321011 - 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](mailto:reutte@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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