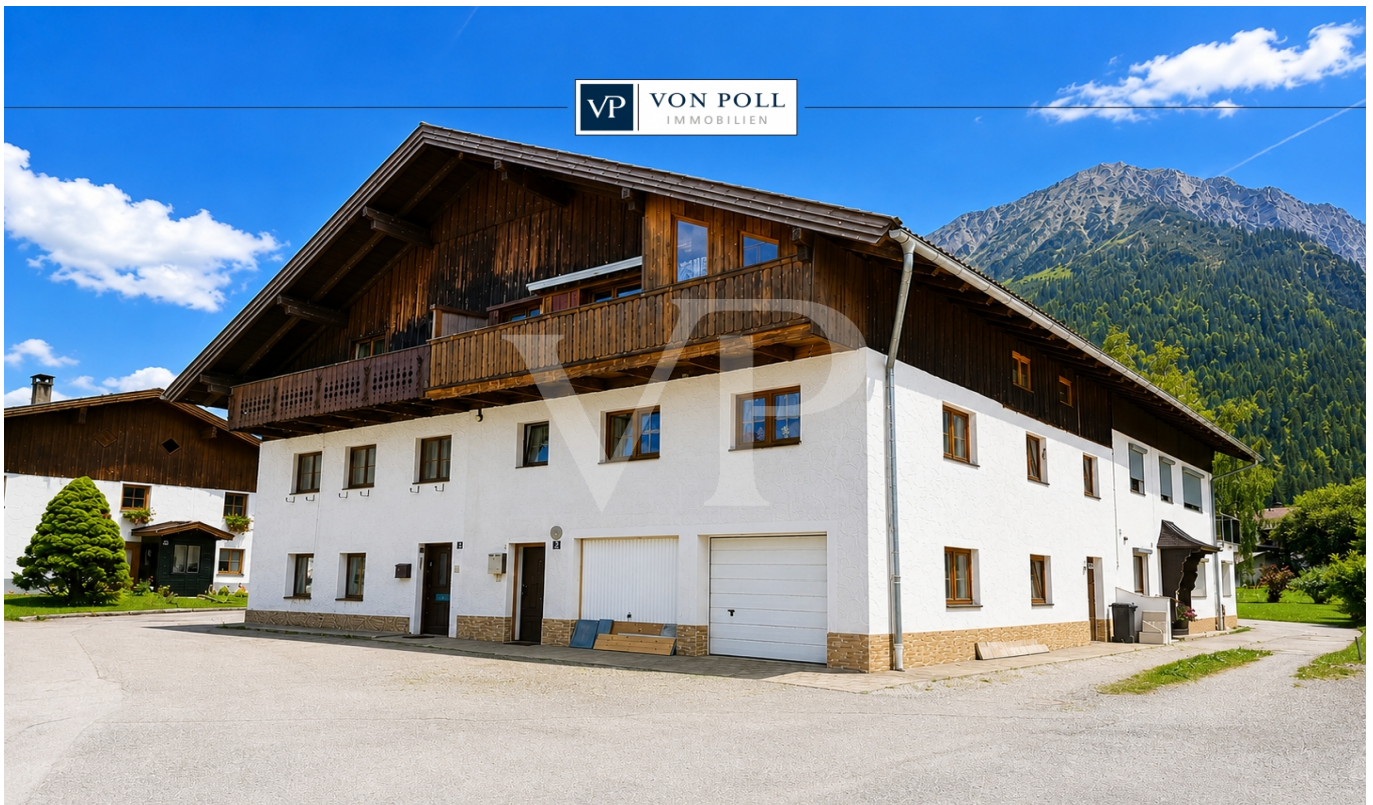


Heiterwang

Traditionelles dreigeteiltes Tiroler Bauernhaus – Hausteil mit zwei Wohnungen

Objektnummer: 26321018



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 218 m²

Objektnummer: 26321018 - 6611 Heiterwang

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

Objektnummer: 26321018 - 6611 Heiterwang

Auf einen Blick

Objektnummer	26321018
Wohnfläche	ca. 145 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	179.000 EUR
Haustyp	Bauernhaus
Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin

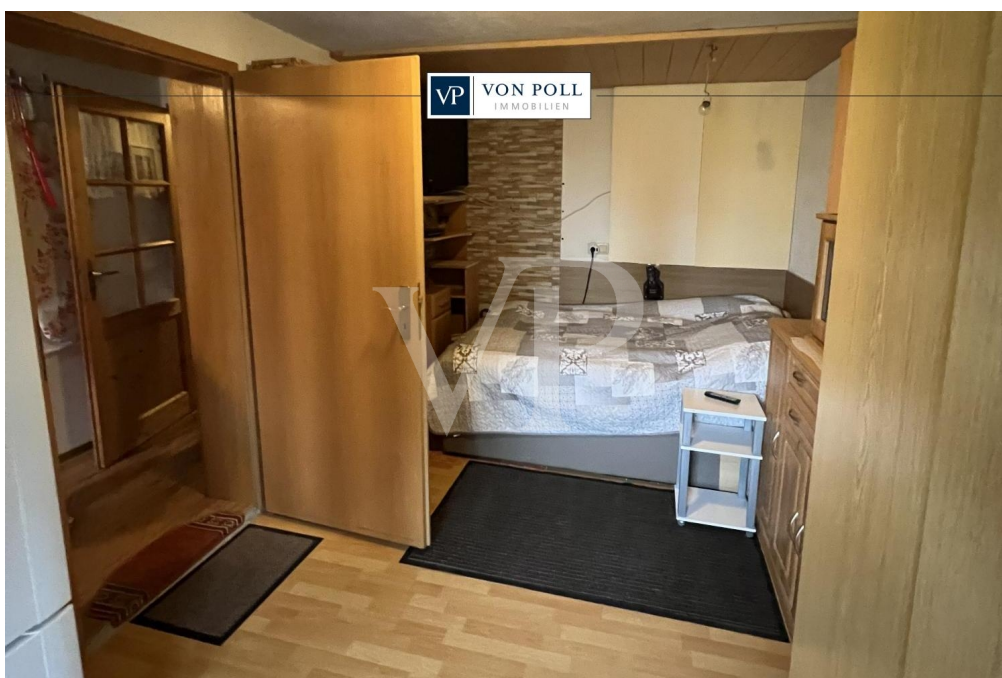
Objektnummer: 26321018 - 6611 Heiterwang

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	227.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26321018 - 6611 Heiterwang

Die Immobilie



Objektnummer: 26321018 - 6611 Heiterwang

Die Immobilie



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



Objektnummer: 26321018 - 6611 Heiterwang

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

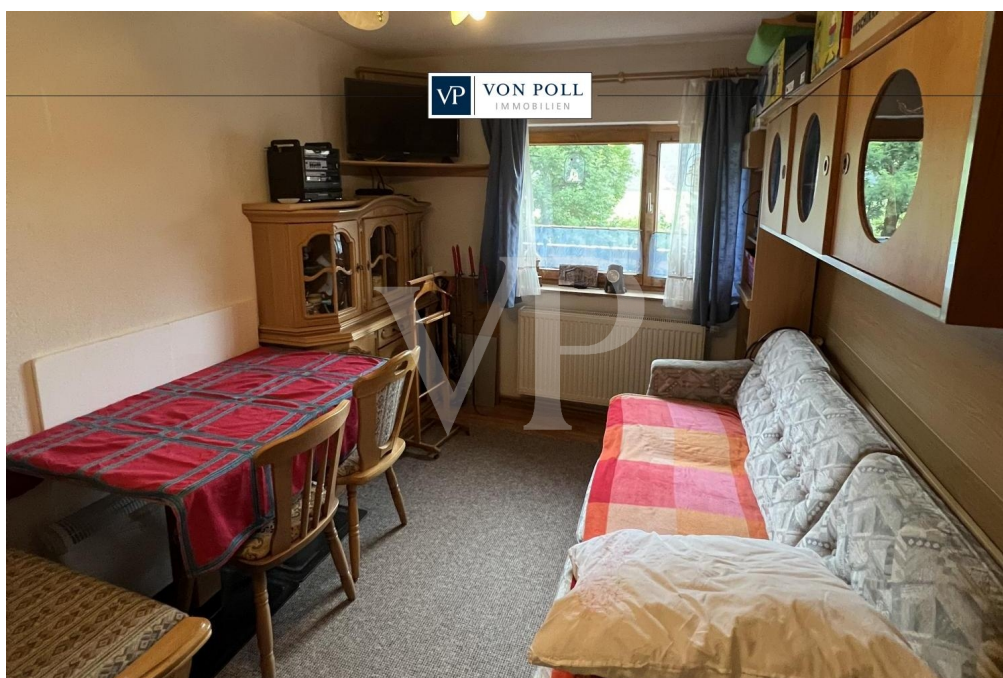
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26321018 - 6611 Heiterwang

Die Immobilie



Objektnummer: 26321018 - 6611 Heiterwang

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

Objektnummer: 26321018 - 6611 Heiterwang

Ein erster Eindruck

Traditionelles dreigeteiltes Tiroler Bauernhaus – Hausteil mit zwei Wohnungen

Dieses traditionelle Tiroler Bauernhaus ist in drei Hausteile gegliedert. Der hier angebotene Teil bietet auf rund 145 m² zwei getrennte Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss: gemeinsames Wohnen auf zwei Ebenen, Vermieten einer Einheit oder das Zusammenlegen zu einem großen Zuhause – die Struktur lässt alle drei Wege offen. Im Erdgeschoss liegen eine Doppelgarage für zwei Fahrzeuge, ein Lagerraum sowie ein Gästezimmer mit eigenem Bad und WC – Raum für Besuch, Büro oder Hobby.

Mit der Liegenschaft verbunden ist ein Holzbezugsrecht am Gemeindegut Heiterwang.

Das Haus ist in massiver Bauweise mit Stahlbetondecken errichtet und wurde durchgehend bewohnt. Eine schrittweise Modernisierung ist einzuplanen – Fördermöglichkeiten sind einzelfallabhängig und gesondert zu prüfen. Der Angebotspreis von 179.000 € ist bewusst für einen zügigen, unkomplizierten Verkauf angesetzt.

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 Heiterwang!

Objektnummer: 26321018 - 6611 Heiterwang

Ausstattung und Details

- Öl-Zentralheizung, Warmwasserbereitung kombiniert
- Pellets-Kaminofen, handbeschickt (Küche Obergeschoss)
- Massive Bauweise, Stahlbetondecken
- Dach mit Aufbodendämmung
- Dachflächenfenster im Dachgeschoss
- Doppelgarage im Erdgeschoss
- Gästezimmer mit Bad und WC im Erdgeschoss
- 5 WC, 3 Duschen
- TV-Anschluss in jedem Zimmer

Objektnummer: 26321018 - 6611 Heiterwang

Alles zum Standort

Heiterwang ist eine Gemeinde mit 556 Einwohnern (Hauptwohnsitz, Stand 1. Jänner 2026) im Bezirk Reutte in Tirol.

Direkt am Nordeingang zur Tiroler Zugspitz Arena liegt Heiterwang am See auf einer Seehöhe von 994 m.

Im Winter bietet der Ort aufgrund des breiten Talkessels viele sonnige und schneesichere Loipenkilometer und durch die Nähe zu den Skigebieten der Region ein unvergessliches Skierlebnis.

Im Sommer lädt in Heiterwang der Heiterwangersee zum Bootfahren, Baden, Tauchen und Angeln ein. Die Lauf- und Nordic- Walking-Strecke sorgt für den aktiven Ausgleich. Der Heiterwangersee in Verbindung mit dem Plansee zählt zu den klarsten Seen Tirols und ist durch seine naturbelassene Romantik ein Geheimtipp für Erholungssuchende.

VERKEHR:

Der nächstgelegene Zughaltestelle ist in Heiterwang.

ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT:

Hausärzte befinden sich in Reutte oder in der Nachbargemeinde Bichlbach.

Das Bezirks-Krankenhaus in Reutte ist rasch erreichbar.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

- Kindergarten

- Volksschule

- Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen

sind in Reutte, Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D). Dort 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. 86 Minuten

- bis Lech am Arlberg ca. 105 km / ca. 107 Minuten

- bis Füssen ca. 25 km / 24 Minuten

- bis Memmingen ca. 90 km / ca. 58 Minuten

- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 40 km / ca. 40 Minuten

- bis München ca. 125 km / ca. 116 Minuten

- bis Kempten ca. 60 km / ca. 43 Minuten

- bis Stuttgart ca. 235 km / ca. 150 Minuten
- bis Zürich ca. 245 km / ca. 180 Minuten

Objektnummer: 26321018 - 6611 Heiterwang

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: 26321018 - 6611 Heiterwang

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