Oberstdorf

# Traumhafte Aussichtslage nahe Oberstdorf

***Property ID: 22062033a***

**LIVING SPACE:** ca. 268 m$^2$ • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 981 m$^2$

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 22062033a |
| Living Space | ca. 268 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 5 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 2011 |
| Type of parking | 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 33 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | PELLET |
| Energy certificate valid until | 19.06.2030 |
| Power Source | Pellet-Fuelled |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 86.50 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | C |

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

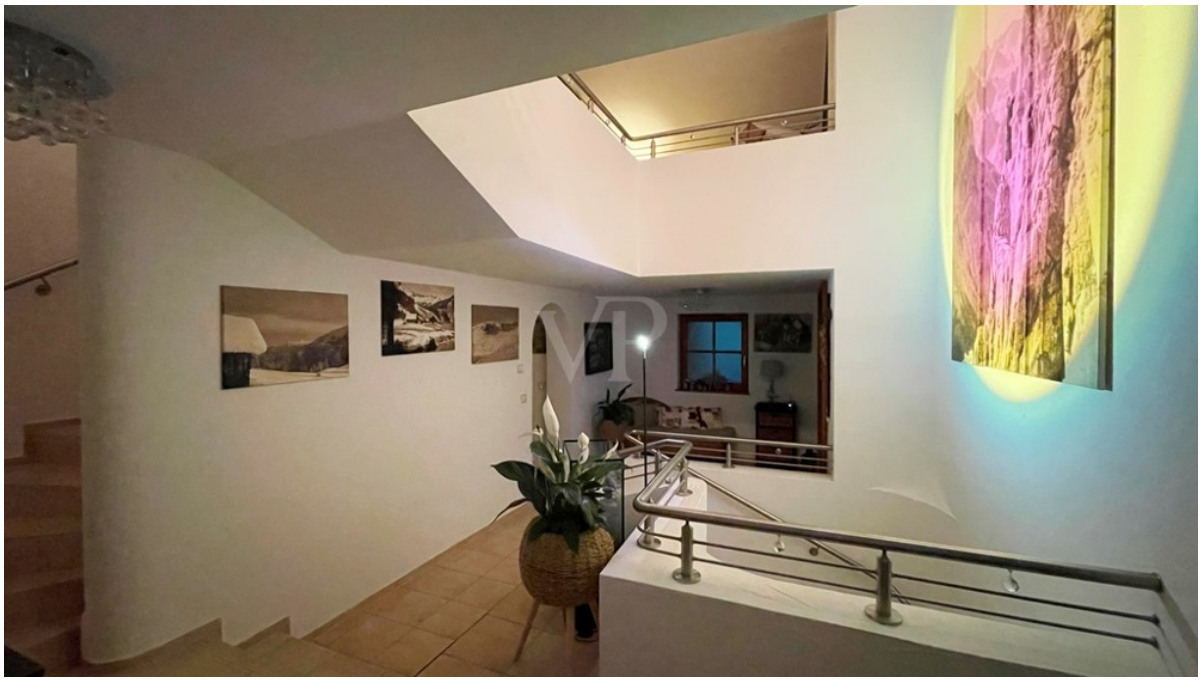
# The property

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# The property

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# The property



**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# The property

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# The property

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# The property

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# The property

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# The property

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# The property

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# The property

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# A first impression

Landestypisch, hochwertig, lichtdurchflutet: So präsentiert sich dieses neuwertige Einfamilienhaus mit Einliegerbereich in absolut ruhiger Lage von Riezlern im Kleinwalsertal. Das stilsichere und durchdachte Raumkonzept, das sich ebenfalls im offenen Treppenaufgang und dem eleganten Entree widerspiegelt, unterstreicht die besondere Architektur. Das Zentrum dieses Anwesens ist zweifelsohne der sonnenverwöhnte Wohn- und Essbereich mit anschließender Terrasse im Erdgeschoss. Ein Schwedenofen unterstreicht das wohnliche Gefühl in diesem Raum. Im Erdgeschoss ist durch die perfekt geplante Raumaufteilung das Wohnen auf einer Ebene möglich. Das Obergeschoss überzeugt in den 3 geräumigen Zimmern mit seinem freien Dachstuhl und eröffnet Ihnen damit ein wunderbar offenes Raumgefühl. Eine zusätzliche Küche sowie ein vollständiges Badezimmer lassen einen Teil dieser Etage als Einliegerbereich nutzbar werden. Eine gemütlich Leseecke auf der Galerie verspricht entspannte Stunden. Massive Hölzer, eine landestypische Behaglichkeit – diese Liegenschaft spricht alle Sinne an. Mit der hier angebotenen Immobilie haben Sie alles, was ein massiv gebautes, sehr hochwertiges Haus ausmacht. Eine schöner Balkon, eine sonnige Terrasse sowie ein sagenhafter Blick laden zum Verweilen im Freien ein. Das Anwesen ist teilunterkellert und verfügt über eine Garage sowie drei Außenstellplätze. Das Anwesen in Riezlern ist nur als Hauptwohnsitz bewohnbar. Legale Nutzung von Hauptwohnsitzen BELLEVUE Nr. 4/23, Ausgabe Juli/August 2023 Österreich Marktreport Seite 128 „(…) Für diejenigen, die keinen der heiß begehrten Zweitwohnsitze ergattern, gibt es dennoch Möglichkeiten, ein als Hauptwohnsitz gewidmetes Objekt legal zu nutzen. Man darf es als reines Anlageobjekt leer stehen lassen, muss dann allerdings in Tirol, Salzburg und der Steiermark eine Leerstandsabgabe bezahlen. In Tirol liegt der Höchstsatz für mehr als 250 Quadratmeter große Gebäude bei 215 Euro pro Monat, in Gemeinden mit knappem Wohnraum kann der Betrag auf 430 Euro steigen. Bei Leerstand sind den Eigentümern Aufenthalte von mehreren Tagen bis Wochen erlaubt, um nach dem Rechten zu sehen. Außerdem darf die Immobilie dauerhaft vermietet oder einem Familienmitglied überlassen werden, welches sie als Hauptwohnsitz nutzt. Natürlich darf das Familienmitglied dann von den Eigentümern zu Urlaubszwecken besucht werden. Auch ein nicht ganzjähriger Ausbildungswohnsitz ist möglich. Manche greifen zu dem Kniff, einen Firmensitz anzumelden. Wenn die Immobilie als Arbeitswohnsitz genutzt wird, muss sie der Eigentümer nicht ganzjährig bewohnen. Immer noch berühmt-berüchtigt ist das so genannte „Uschi-Glas-Urteil": Weil die deutsche Schauspielerin angab, in ihrem nicht dauerhaft bewohnten Kitzbüheler Haus Drehbücher zu lesen, wurde es ihr als Arbeitswohnsitz genehmigt. (…)“

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# Details of amenities

- neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerbereich
- Baujahr 2011
- attraktive Aussichtslage im Kleinwalsertal
- ca. 981 m² Grundstück
- ca. 268 m² Wohnfläche
- teilweise unterkellert
- Pellet-Zentralheizung
- Solaranlage
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Schwedenofen im Erdgeschoss
- Isolierte Holz-Sprossenfenster
- hochwertige Bodenbeläge: Cotto-Fliesen, sibirische Lärche
- 2 Einbauküchen
- gemütliche Leseecke
- SAT-Anlage
- 1 Garage und 3 Außenstellplätze

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# All about the location

Riezlern ist der größte Ort im Kleinwalsertal und befindet sich 70 Kilometer südöstlich von Bregenz, 23 Kilometer südlich von Immenstadt und 9 Kilometer südwestlich von Oberstdorf mitten in den Allgäuer Alpen. Das Kleinwalstertal gehört zu Vorarlberg und ist per Straße nur über Deutschland zu erreichen. Als Hauptmerkmal des Ortes ragt der Kirchturm der Pfarrkirche Maria Opferung empor. Das Casino Kleinwalsertal (die kleinste Spielbank Österreichs), das Freischwimmbad und die Kanzelwandbahn befinden sich ebenfalls in Riezlern. Ein Sozialzentrum, das Schulzentrum sowie der Wertstoffhof sind wichtige Einrichtungen für die Einwohner des Ortes.

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2030. Endenergiebedarf beträgt 86.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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. 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.

**Property ID: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9  Kempten / Oberallgäu
E-Mail: kempten@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com