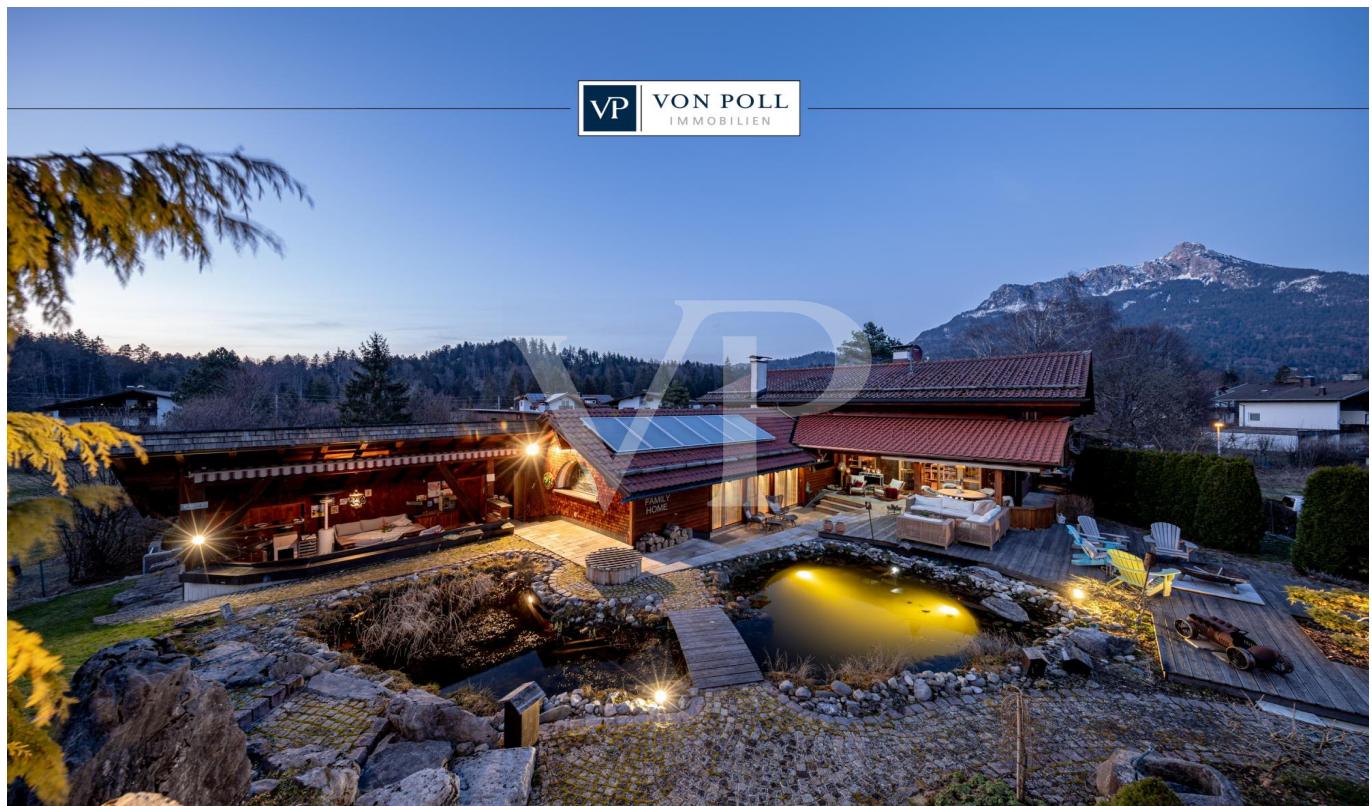


Pflach / Oberletzen – Pflach

# Alpine retreat with wellness oasis, wine cellar and barbecue house – perfect for gourmets and those seeking peace and quiet.

*Property ID: 25321012*



**PURCHASE PRICE: 1.750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 381 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 2.131 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

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

**Property ID: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

## At a glance

Property ID	<b>25321012</b>
Living Space	<b>ca. 381 m<sup>2</sup></b>
Roof Type	<b>Gabled roof</b>
Rooms	<b>7</b>
Bedrooms	<b>4</b>
Bathrooms	<b>3</b>
Year of construction	<b>1998</b>
Type of parking	<b>5 x Garage</b>

Purchase Price	<b>1.750.000 EUR</b>
Commission	<b>3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.</b>
Condition of property	<b>Well-maintained</b>
Construction method	<b>Timber frame</b>
Equipment	<b>Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen</b>

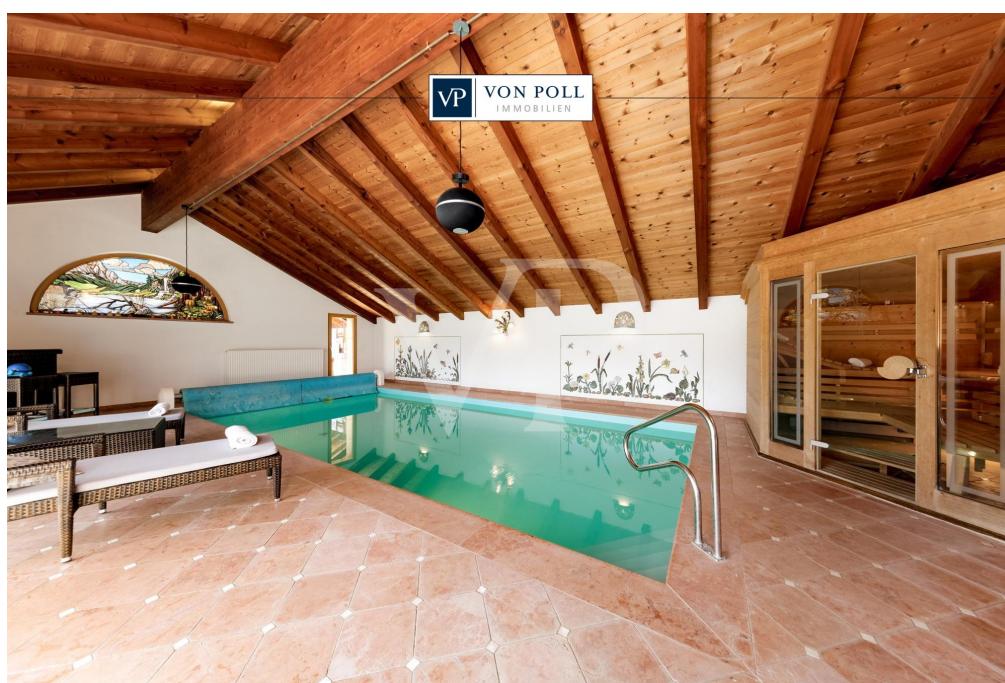
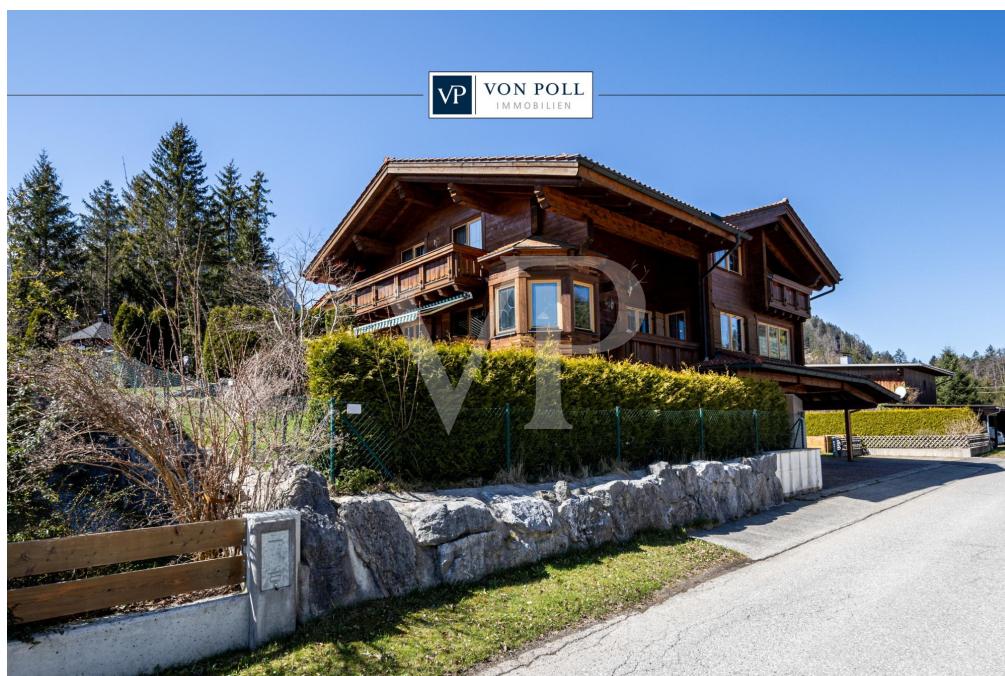
Property ID: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Pellet-Fuelled
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## The property



Property ID: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## The property



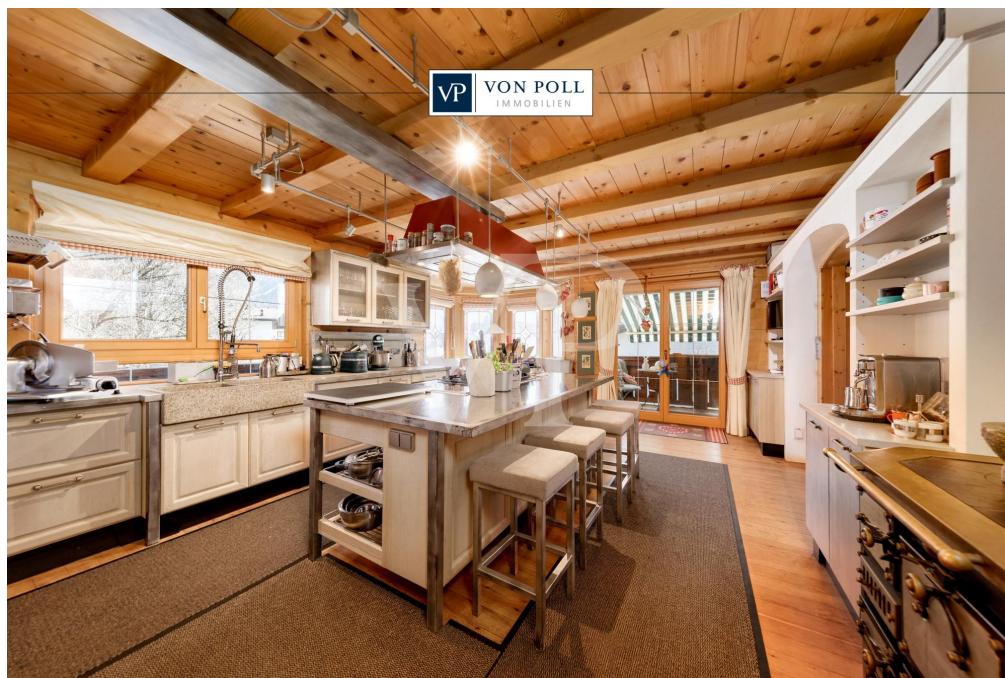
Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Von Poll  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

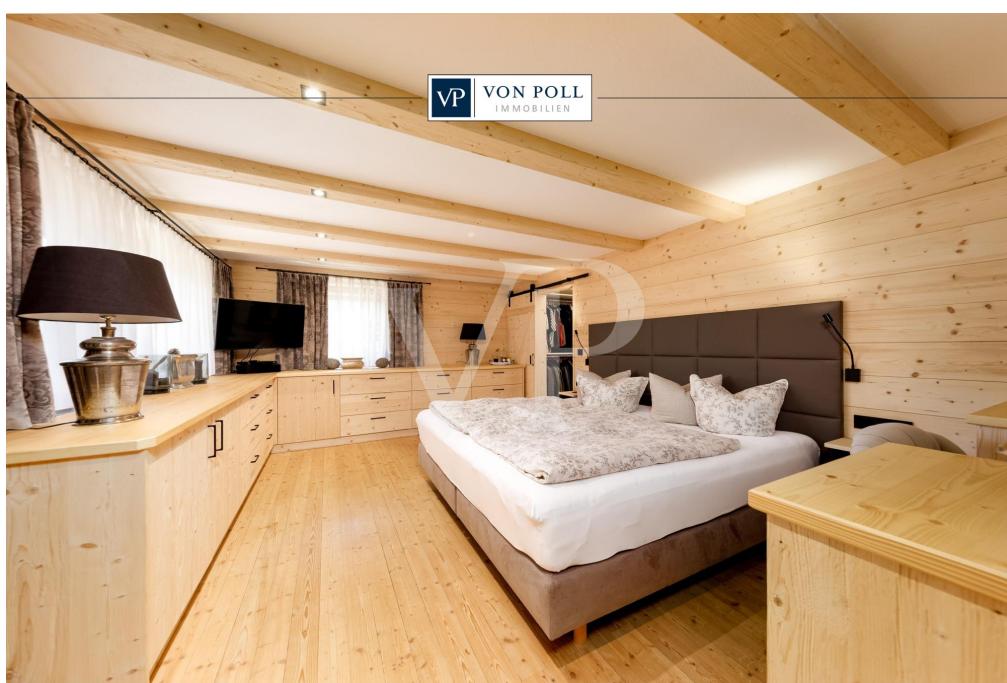
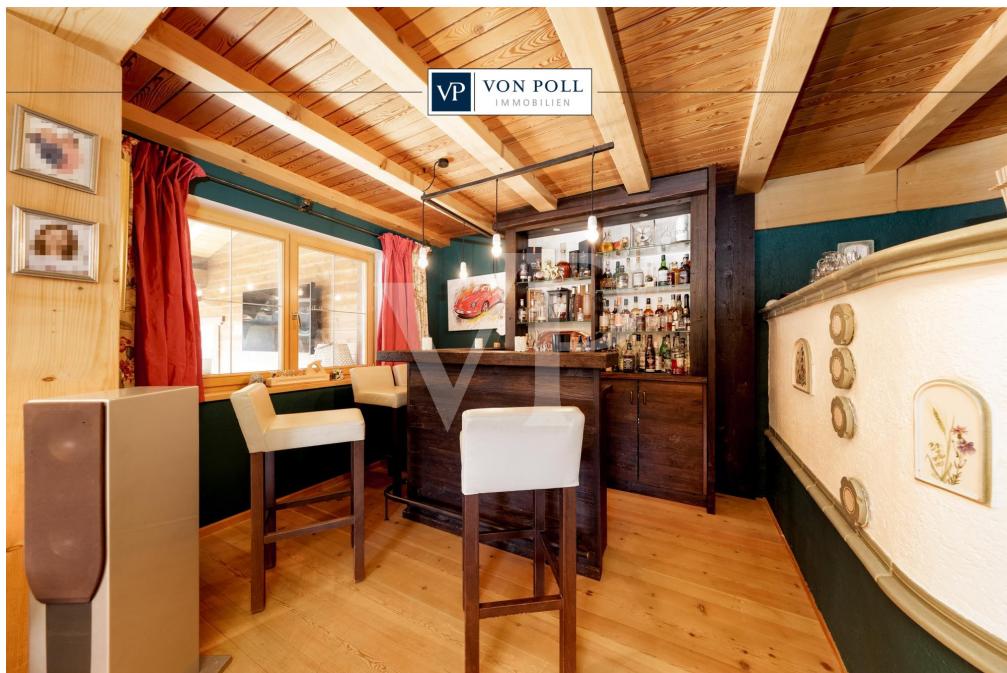
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



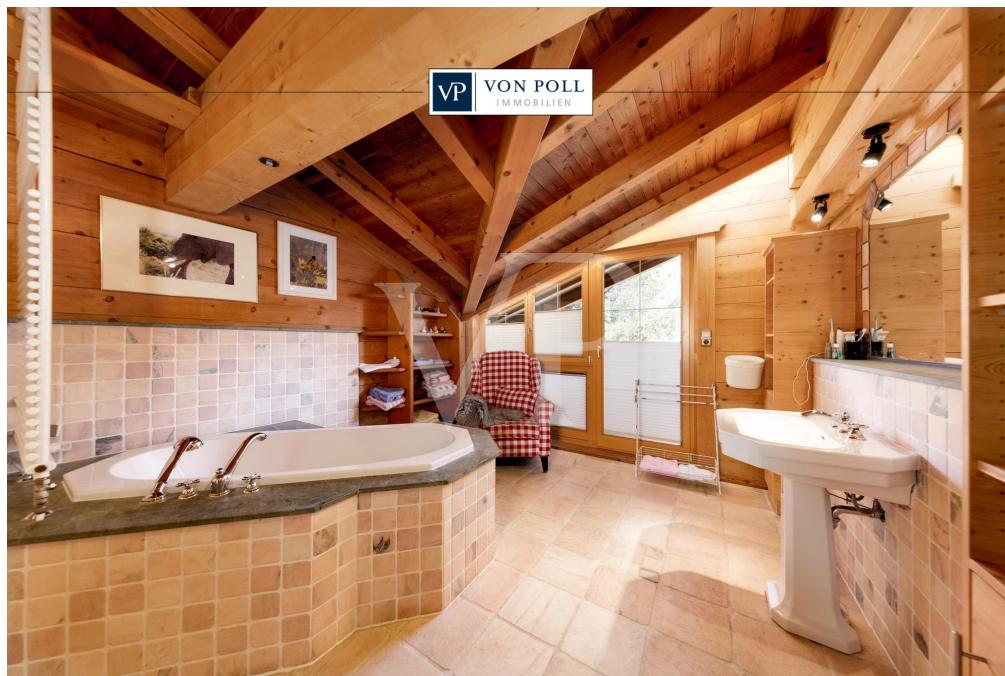
Property ID: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## The property



Property ID: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## The property



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

Marktpreis

Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf dem Markt geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 515.200 € und 686.800 € liegen.

Kontaktieren Sie die Bewertung niedrig

Marktpreis

Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf dem Markt geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 515.200 € und 686.800 € liegen.

Kontaktieren Sie die Bewertung niedrig

www.von-poll.com

**VON POLL IMMOBILIEN**

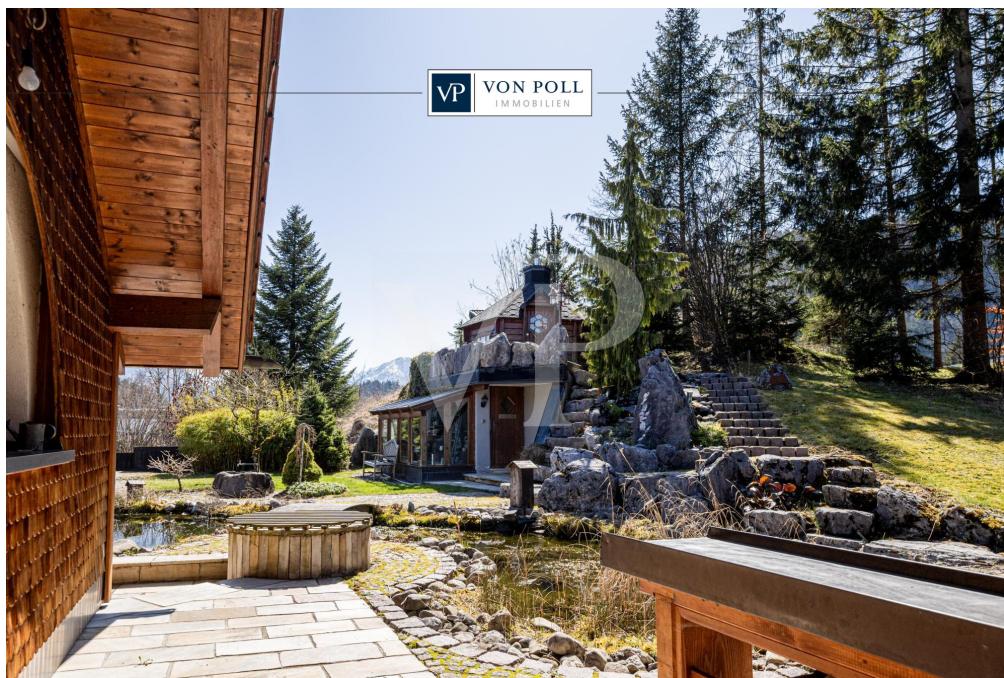
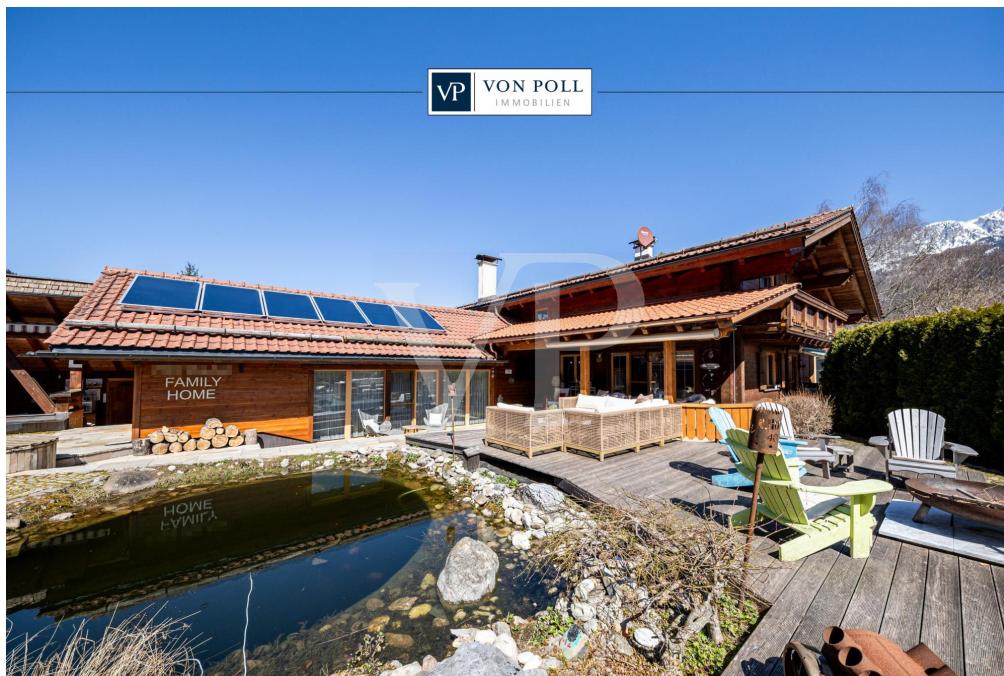
**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- 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.

Property ID: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## The property



Property ID: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## The property

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)



**Property ID: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

## A first impression

This alpine retreat, built in 1998, combines spacious living with high-quality amenities on an attractive property. A total of seven rooms offer ample space and flexible usage options. The spruce wood bedroom is particularly noteworthy, naturally creating a pleasant indoor climate. The modern, professional kitchen is equipped with top-of-the-line appliances and is ideal for culinary activities. The adjoining living area with its traditional wood-burning stove provides cozy warmth and invites you to relax. Wine lovers will find perfect conditions for storing their wines in the natural clay wine cellar. The outdoor area boasts four balconies and terraces, offering a variety of opportunities for outdoor relaxation. A swimming pool with a sauna in the west wing, as well as an idyllic natural pond, transform the property into a private wellness oasis. The barbecue house and outdoor lounge provide the perfect setting for convivial evenings. Car enthusiasts will appreciate the five garage spaces and an integrated lift for maintenance work directly on their own vehicles. The property is heated by an efficient pellet central heating system. The property is in excellent condition and ready for immediate occupancy. The location combines excellent transport links with the tranquility of a family-friendly residential area. This property impresses with its thoughtful architecture, high-quality materials, and harmonious overall design. We would be pleased to offer you a personal viewing or provide you with a virtual 360° tour from the comfort of your home. Discover your new home in the heart of the Alps!

Property ID: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## Details of amenities

- Schwimmbad
- Naturteich
- Außenlounge
- Grillhaus
- Profiküche
- 5 Garagen
- Hebebühne
- Grindofen
- Weinkeller mit Naturlehmboden
- Aufzugschacht

**Property ID: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

## All about the location

Pflach ist eine Gemeinde mit 1626 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) 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 km<sup>2</sup>.

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 ein modernes Ärztezentrum.

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 weltbekannten 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

Property ID: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## Other information

**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, 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 % 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  
REAL ESTATE

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



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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