

**Pflach**

# Modern design meets nature - passive house with a spacious living concept & fireplace

**Property ID: 24321037**



**PURCHASE PRICE: 920.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 141,14 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 667 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24321037 - 6600 Pflach**

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

**Property ID: 24321037 - 6600 Pflach**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>24321037</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>920.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 141,14 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Rooms</b>	<b>5</b>	<b>Commission</b>	<b>3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Like new</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Construction method</b>	<b>Timber frame</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2015</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 32 m<sup>2</sup></b>
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Garage</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 24321037 - 6600 Pflach

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Final Energy Demand	<b>26.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>02.06.2025</b>	Energy efficiency class	<b>B</b>
Power Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2015</b>

Property ID: 24321037 - 6600 Pflach

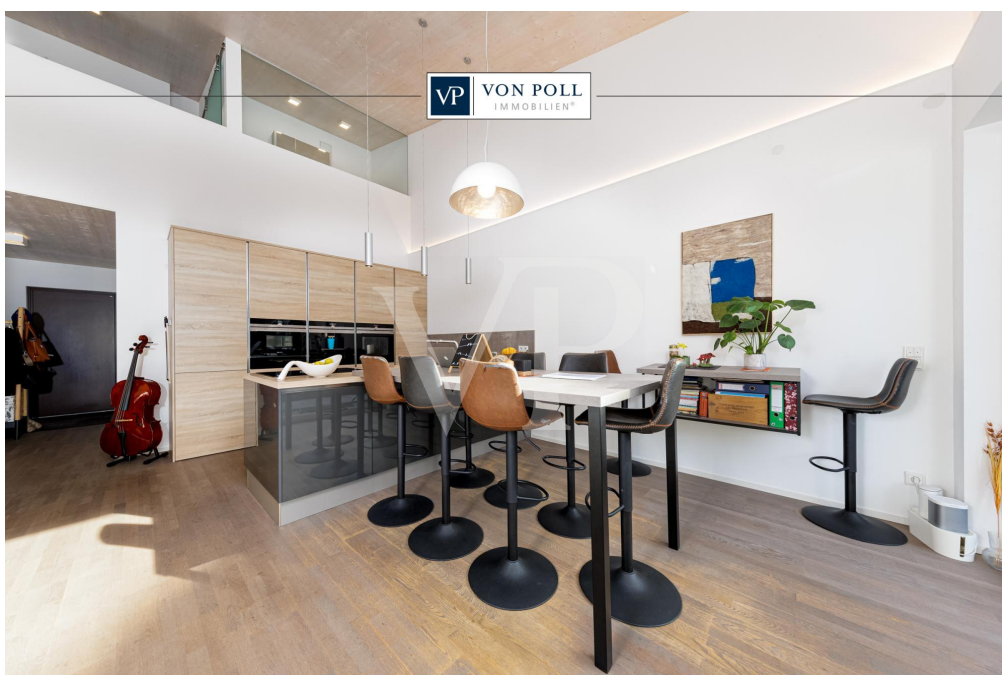
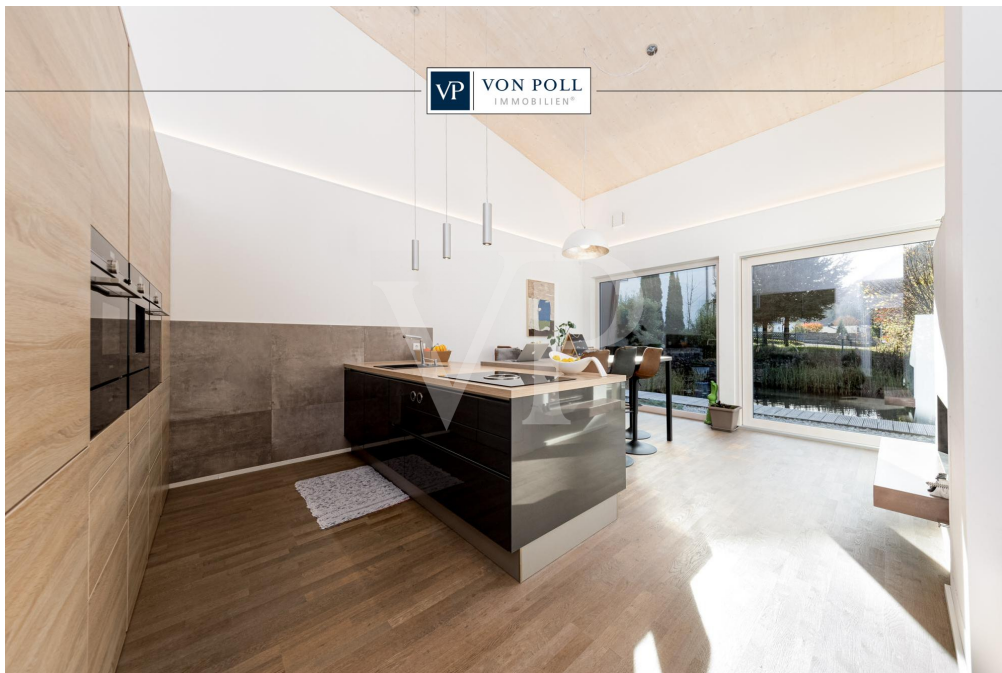
## The property



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a dark blue background on the right side with the company logo 'VP VON POLL IMMOBILIEN' at the top. Below the logo, the text reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' and 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website 'www.von-poll.com' is listed. On the left side, there is a graphic showing a smartphone in the foreground with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code. Behind the smartphone, a laptop and another smartphone are shown, both displaying the Von Poll Immobilien website interface.

Property ID: 24321037 - 6600 Pflach

## The property



Property ID: 24321037 - 6600 Pflach

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

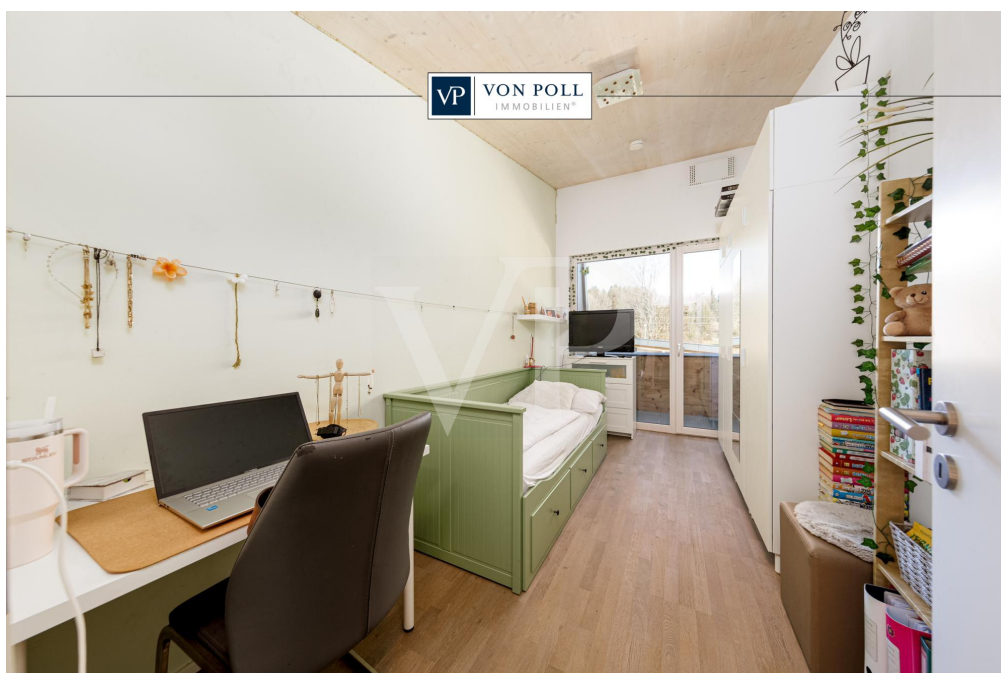
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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)



Property ID: 24321037 - 6600 Pflach

## The property



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

**Property ID: 24321037 - 6600 Pflach**

## **A first impression**

**This exceptional architect-designed house combines modern design with ecological sustainability and high energy efficiency. Built using timber frame construction, this passive house, with its striking, sloping form, was constructed with high-quality, natural building materials. The ground floor features a versatile room that can be used as a guest room, office, or additional bedroom. From the entrance area, you reach the utility room, which includes a guest bathroom with a toilet. Upon entering the light-filled, floor-to-ceiling open-plan living and dining area, you immediately sense the pleasant atmosphere. The fitted kitchen is well-designed; the raised dining table can be extended by two seats if needed, and the pantry is cleverly and discreetly concealed behind the kitchen wall. Generous sliding windows create a harmonious transition to the adjacent terrace, the garden, and the well-integrated pond, allowing for a seamless flow between indoors and outdoors. The gallery on the upper floor is open-plan and offers an uninterrupted view into the living and dining area. From here, you can access the master bedroom, two further rooms, and the modern main bathroom. A balcony extends along the sides of the house, offering a special view of the surrounding greenery. The house features two spacious garages. The design also allows for the possibility of adding a carport if needed, providing additional parking space. A high-performance photovoltaic system with approximately 10.5 kWp was recently installed, perfectly complementing the house's energy concept. However, its energy consumption is not yet reflected in the current utility bill. We have digitized the property for you and offer a convenient 360° virtual tour from the comfort of your home. Interested? We look forward to hearing from you!**

**Property ID: 24321037 - 6600 Pflach**

## **Details of amenities**

- **Moderne Architektur trifft Natur**
- **Holz-Alu-Fenster**
- **Elektrische Raffstores**
- **Offene Stahltreppe**
- **Wohnraumlüftung**
- **Durchdachte Küche mit Einbaukaffeevollautomat, Kücheninsel und Sitztheke**
- **Panorama Kaminofen**
- **Fußbodenheizung**
- **Dimmbare, indirekte Wohnraumbeleuchtung**
- **Massives Eichenparkett**
- **Holzstichtdecke mit weißer Lasur dünnflüssig gestrichen**
- **Naturpool mit Steinmauer, Wasserfall Element und Holz Steganlage**
- **Überdachte Sitzecke**
- **Gartenschuppen**
- **10,5 kWp PV - Anlage neu 2024**
- **2 Garagen**

**Property ID: 24321037 - 6600 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 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: 24321037 - 6600 Pflach**

## Other information

**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<sup>2</sup>

ca. 2,0 % + MWSt. Vertragserrichtungskosten

div. Barauslagen (z.B. Beglaubigungskosten)

3,6 % Maklercourtage inklusive gesetzl. MwSt

Unter bestimmten Voraussetzungen entfällt die Grundbucheintragungs- sowie Pfandrechtsgebühr beim Erwerb dieser Immobilie.

**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: 24321037 - 6600 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**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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