

Steeg / Hägerau - Lechtal

# Brand new chalet with photovoltaic system, sauna & smart home – Ski Arlberg within easy reach

Property ID: 25321014



**PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 252 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 354 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

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

**Property ID: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25321014</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>1.100.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 252 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Like new</b>
<b>Rooms</b>	<b>9</b>	<b>Construction method</b>	<b>Timber frame</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>3</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>2016</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>3 x Outdoor parking space</b>		

Property ID: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## Energy Data

Energy Source	<b>Solar</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>08.07.2025</b>	Final Energy Demand	<b>41.02 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Alternative</b>	Energy efficiency class	<b>B</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>2015</b>

Property ID: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## The property



Property ID: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

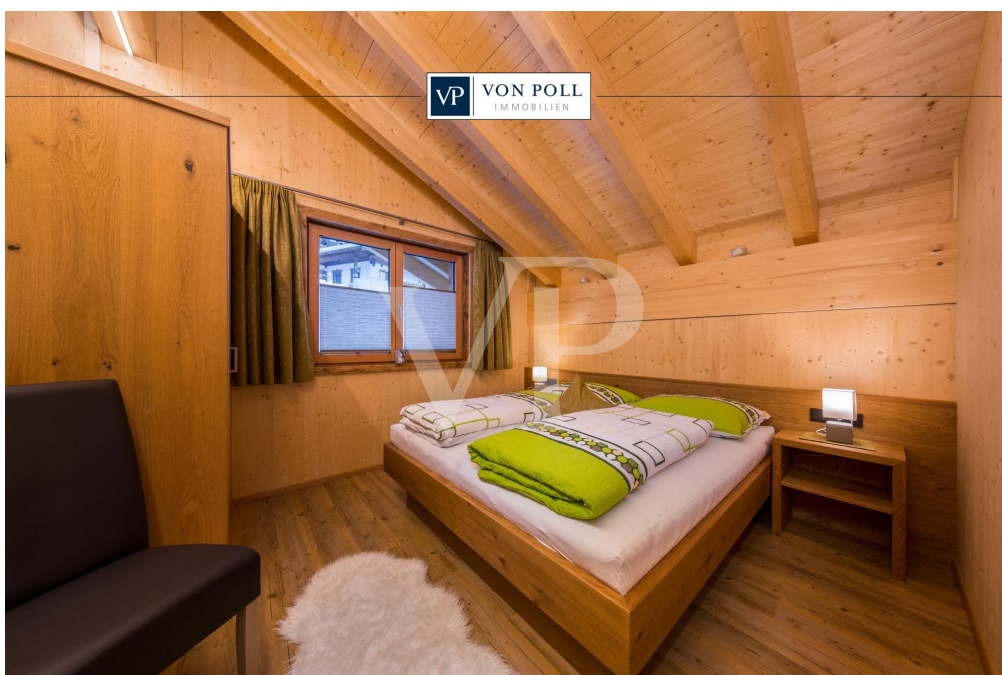
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## The property



Property ID: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## The property



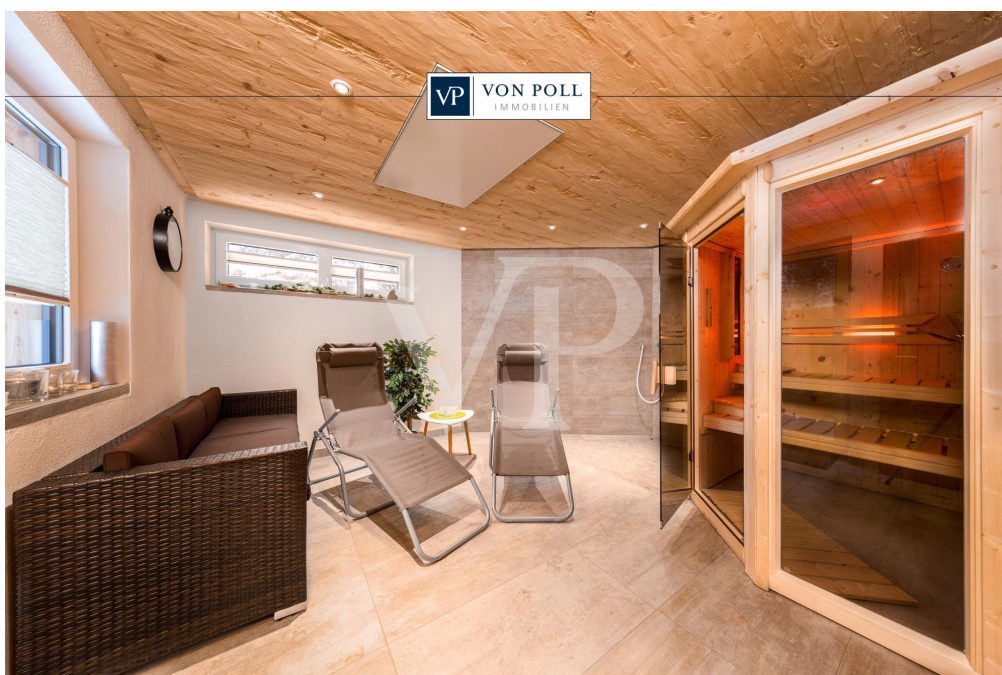
**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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.

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



Property ID: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## 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: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## **A first impression**

Exclusive chalet with alpine lifestyle and state-of-the-art technology – flexible use and ready for immediate occupancy. This chalet, newly built in 2016, was constructed using high-quality materials in collaboration with regional specialist companies. It combines modern living comfort with the unmistakable charm of alpine living. With a living area of approximately 252 m<sup>2</sup> on a plot of approximately 354 m<sup>2</sup>, this property offers not only ample space but also versatile usage options – whether as a multi-generational home, a combination of living and working space, or, as currently, for commercial holiday rentals. The chalet is divided into three separate living units and features four spacious bedrooms as well as several balconies and terraces, including a sunny south-facing terrace – ideal for relaxation and enjoyment. Inside, light-filled rooms impress with high-quality designer flooring, two cozy fireplaces, and a steam sauna with infrared technology – a true highlight for relaxing hours. Technically, the house is state-of-the-art: Infrared heating provides pleasant, consistent warmth, an integrated central vacuum system simplifies housekeeping, and a photovoltaic system reduces operating costs. Central control via the LOXONE Smart Home system enables intelligent and convenient property management. A keyless entry system underscores the property's modern appeal. VAT is already included in the purchase price and can be shown separately – ideal for commercial use and tax advantages. The combination of high-quality construction, technical features, and alpine style makes this chalet a sound and future-proof property – for private use or as an investment. We would be happy to offer you a personal viewing or provide you with a virtual 360° tour from the comfort of your own home. Discover your new home near the world's best ski resort, Ski Arlberg!

**Property ID: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## **Details of amenities**

- **3 Wohneinheiten**
- **Sonnenterrasse**
- **2x Kaminofen**
- **Dampfsauna mit Infrarotanwendung**
- **hochwertiges Vinylparkett**
- **Staubsaugersystem**
- **Infrarotheizung**
- **Photovoltaikanlage**
- **LOXONE - Smart Home - Haussteuerung**
- **Keyless- Zugangssystem**

**Property ID: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## All about the location

Begibt man sich vom Talkessel Reutte aus in Richtung Vorarlberg, so durchquert man das wunderschöne Lechtal, jenes Tal, das seinen Namen vom Wildfluss geerbt hat, der es durchströmt. Am Ende dieses Tals erreicht man schließlich Steeg mit seinen ca. 680 Einwohnern.

Das idyllische Bergdorf liegt auf 1122 m Seehöhe und ist der optimale Rückzugsort für alle Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Im Sommer ist Steeg ein beliebtes Wandergebiet. Mitten in der Tiroler Naturparkregion befinden sich zahlreiche, gut markierte, Wander- und Spazierwege, Almen und Hütten, sowie bis zu 3.000 Meter hohe Berggipfel.

Bekannt ist das Lechtal auch für die hiesige Holzschnitzkunst und die Geierwally Freilichtbühne!

Hat man genug Ruhe und Kraft getankt, so ist das lebhafteste und durchaus bekannte Skigebiet St. Anton, Lech-Zürs und Warth-Schröcken nur wenige Fahrminuten entfernt.

### INFRASTRUKTUR:

Sie finden in Steeg/ Hägerau und in unmittelbarer Umgebung eine ortsansässige Bäckerei, mehrere sehr gut geführte und urige Gasthäuser, ein Lebensmittelgeschäft, sowie ein Erlebnisbad und einen Friseur. Eine Sparkassenfiliale ist in Elbigenalp ansässig.

### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

Eine eigene Volksschule sowie ein Kindergarten befinden sich in Steeg.

Die Kinderkrippe, eine Fachschule für Kunsthandwerk und Design sowie eine Mittelschule befinden sich im 13 km entfernten Elbigenalp.

Gymnasium und weitere höher bildende Schulen sind im Bezirkshauptort Reutte ansässig.

In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) finden sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen. Die nächstgelegenen Universitäten befinden sich in Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm und Stuttgart (D).

### VERKEHR:

Der nächstgelegene Bahnhof ist in Reutte (48 km ab Dorf)

Die nächste Tankstelle ist in Holzgau (ca. 5 km).

Steeg ist über die Landesstraße B 198 von Reutte, oder die B 200 von Vorarlberg aus zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle sind (A7) Füssen, die (A12) bei St. Anton am Arlberg und die (A14) Bludenz. Die regionale Buslinie fährt in regelmäßigen Abständen. Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Friedrichshafen, Innsbruck und München

**(D) sowie Zürich (CH).**

**ENTFERNUNGEN:**

- bis Innsbruck ca. 100 km / ca. 70 Minuten
- bis Bregenz ca. 82 km / ca. 80 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 10 km / ca 10 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 90 km / ca. 90 Minuten
- bis München ca. 179 km / ca. 150 Minuten
- bis Kempten ca. 101km / ca. 60 Minuten
- bis Zürich ca.192 km / ca. 130 Minuten

**Property ID: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## 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 die 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.

**Property ID: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## 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)**