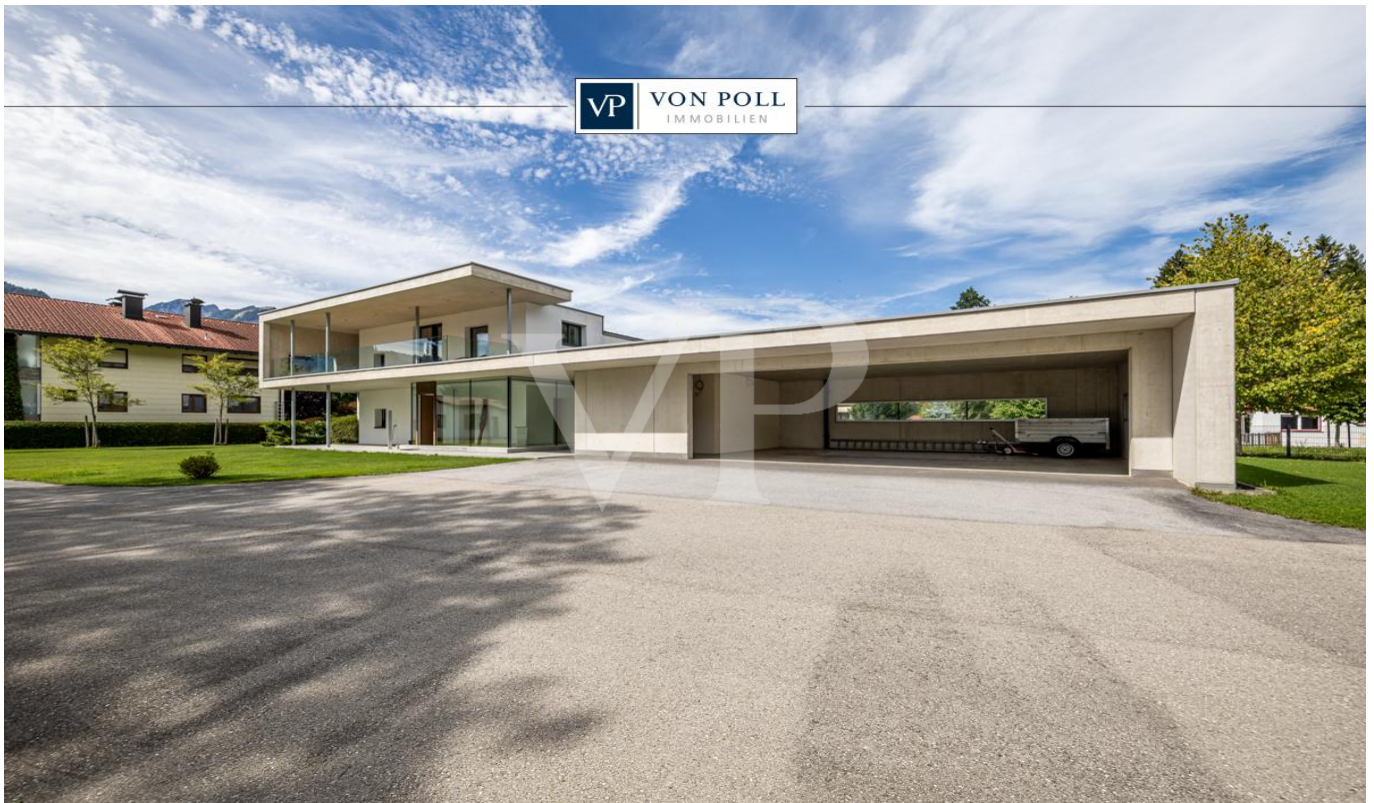


Pflach

## Architect-designed house with style: mountain views, luxury and expansion potential included!

*Property ID: 25321025*



**PURCHASE PRICE: 1.550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 228 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 2.015 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

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

Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## At a glance

|                      |            |                       |                                     |
|----------------------|------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Property ID          | 25321025   | Purchase Price        | 1.550.000 EUR                       |
| Living Space         | ca. 228 m² | Commission            | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.   |
| Rooms                | 5          | Condition of property | Like new                            |
| Bedrooms             | 4          | Construction method   | Solid                               |
| Bathrooms            | 2          | Equipment             | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen |
| Year of construction | 2013       |                       |                                     |
| Type of parking      | 4 x Garage |                       |                                     |

Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

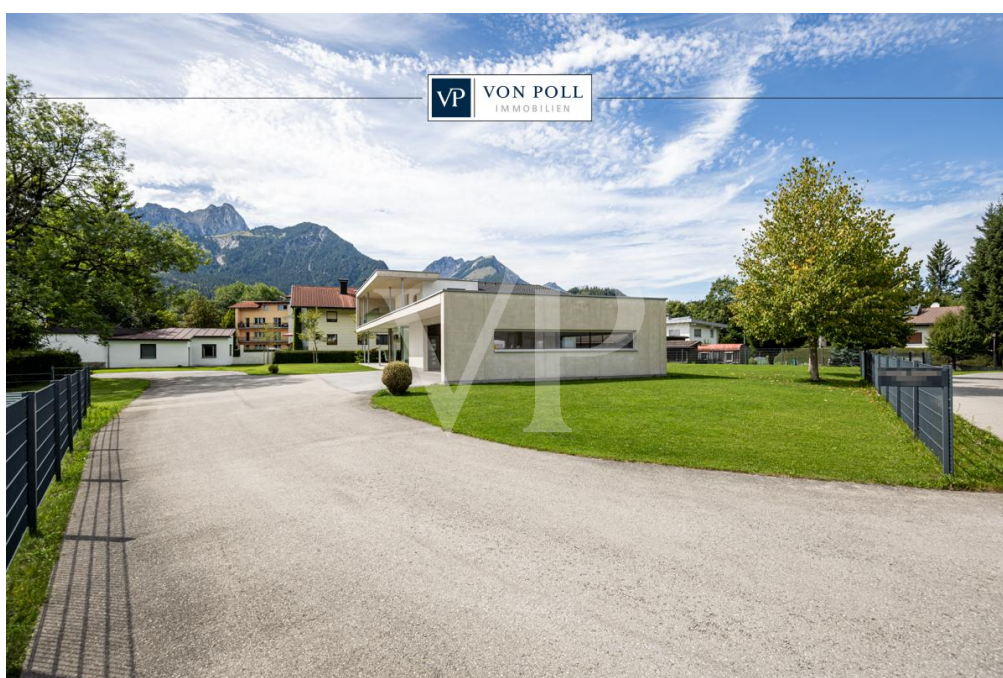
## Energy Data

|                 |                    |                         |                           |
|-----------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| Type of heating | Underfloor heating | Energy Certificate      | Energy demand certificate |
| Energy Source   | Gas                | Final Energy Demand     | 41.00 kWh/m²a             |
| Power Source    | Gas                | Energy efficiency class | B                         |



Property ID: 25321025 - 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:

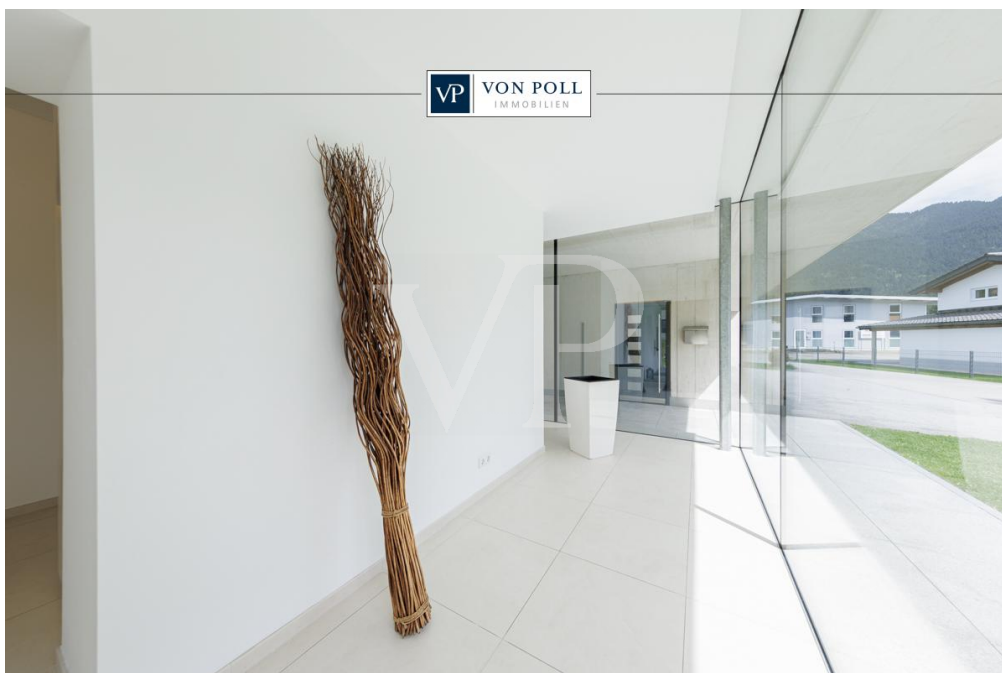
**+43 5672 90200**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## The property



Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## The property

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). In the background, a desktop monitor shows the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo at the top. Below the logo, the text reads: 'Finden Sie Ihre Immobilie.' (Find your property.) and 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers.) At the bottom right, the website address 'www.von-poll.com' is listed.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

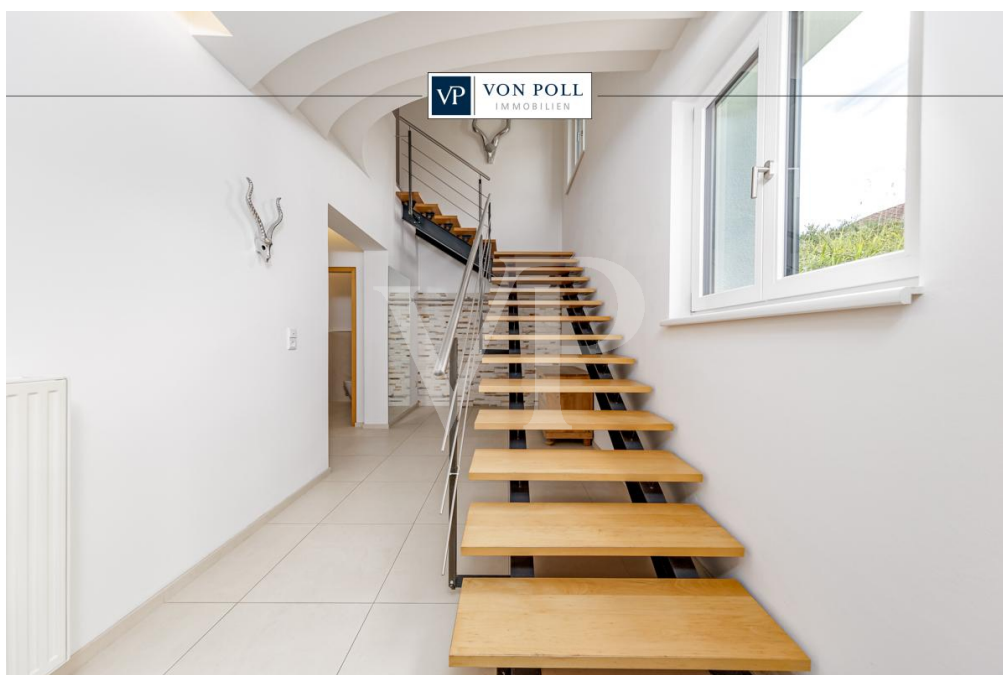
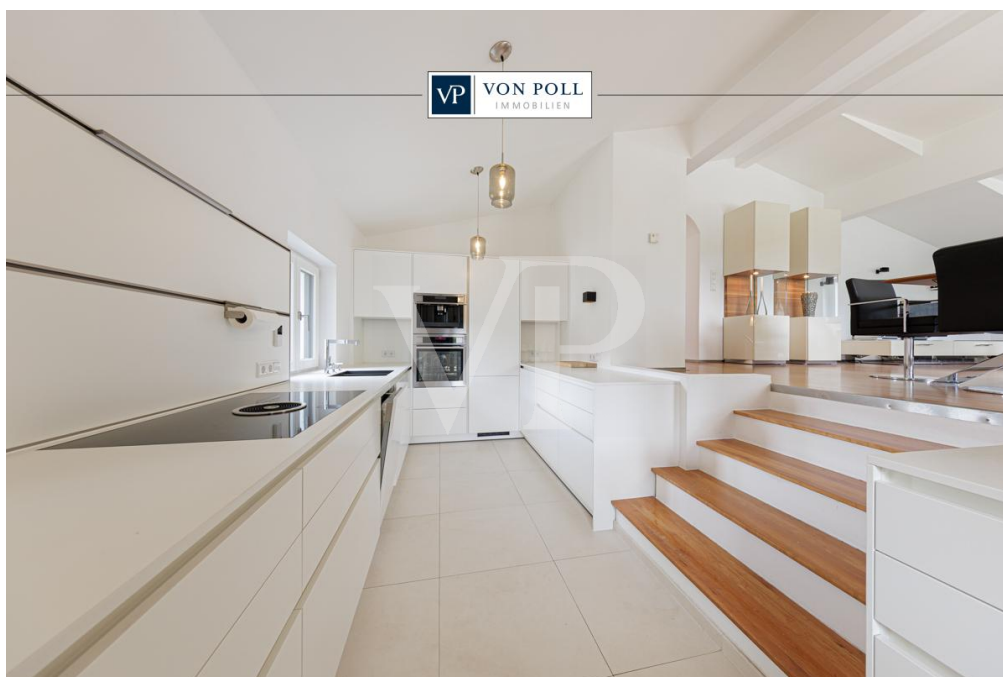
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

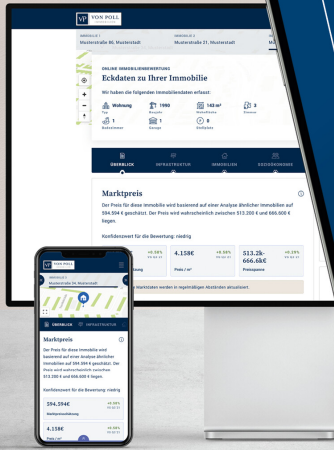
## The property



Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## 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: 25321025 - 6600 Pflach

## The property





Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## The property



Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## The property





Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## The property





Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## The property





Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## The property





Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## The property



Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## The property





Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## The property





Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## The property



Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## The property





Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## A first impression

This nearly new detached house combines modern living comfort with generous living space and high-quality features. Following a comprehensive renovation in 2013, the property is in excellent condition – tastefully furnished, thoughtfully planned, and ready to move into. Approximately 190 square meters of living space await you, featuring bright, spacious rooms with a harmonious combination of parquet, tile, and carpeting. The stylish furnishings create a comfortable ambiance that is both functional and inviting. The southeast-facing terrace and the large garden offer ideal conditions for relaxing outdoors – whether sunbathing, barbecuing, or providing a play area for children. Upstairs, the open-plan living and dining area forms the heart of the home. The modern kitchen is equipped with high-end appliances and invites you to cook and enjoy meals together. Directly adjacent is a covered sun terrace, which can be transformed into a conservatory if desired – a retreat in every season. Generous windows allow plenty of light to flood in and offer wonderful views of the surrounding greenery. The house features five rooms, including three bedrooms, two modern bathrooms with showers and bathtubs, and two separate toilets – ideal for families or even two separate living units. The layout allows for flexible use, and additional living space can be created on the north side (sewer connection available). Full thermal insulation, an efficient gas central heating system, triple-glazed windows, and external blinds ensure a high level of comfort. A spacious, buildable garage with space for up to four cars is available, complemented by additional outdoor parking spaces. We would be happy to arrange a personal viewing or provide you with a virtual 360° tour from the comfort of your home. Discover your new home in the Alps!

Property ID: 25321025 - 6600 Pflach

## Details of amenities

- Kernsaniert (2013), neuwertiger Zustand
- Luxuriöse Grundausstattung
- Einzigartige Architektur mit klarer Designlinie
- Hochwertige Materialien
- Lichtdurchflutete Räume durch große Glaselemente
- Indirekte Beleuchtung
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Außenliegende Raffstores
- Südostseitige, überdachte Sonnenterrasse (ausbaubar zum Wintergarten)
- Riesige, überbaubare Garage (bis zu 4 Autos)
- Insgesamt 3 Garagenstellplätze + 4 Parkmöglichkeiten
- Zwei getrennte Wohneinheiten möglich
- Kanalanschluss für möglichen Ausbau vorhanden
- Gewerbliche Vermietbarkeit möglich

Property ID: 25321025 - 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 km².

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: 25321025 - 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](mailto:reutte@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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