

Lechaschau

# Wohnen mit Weitblick: Großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Lechaschau

Property ID: 26321003



**PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.857 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26321003 - 6600 Lechaschau**

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

Property ID: 26321003 - 6600 Lechaschau

## At a glance

Property ID	26321003	Purchase Price	350.000 EUR
Living Space	ca. 106,9 m <sup>2</sup>	Commission	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 7 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1996		
Type of parking	1 x Garage		

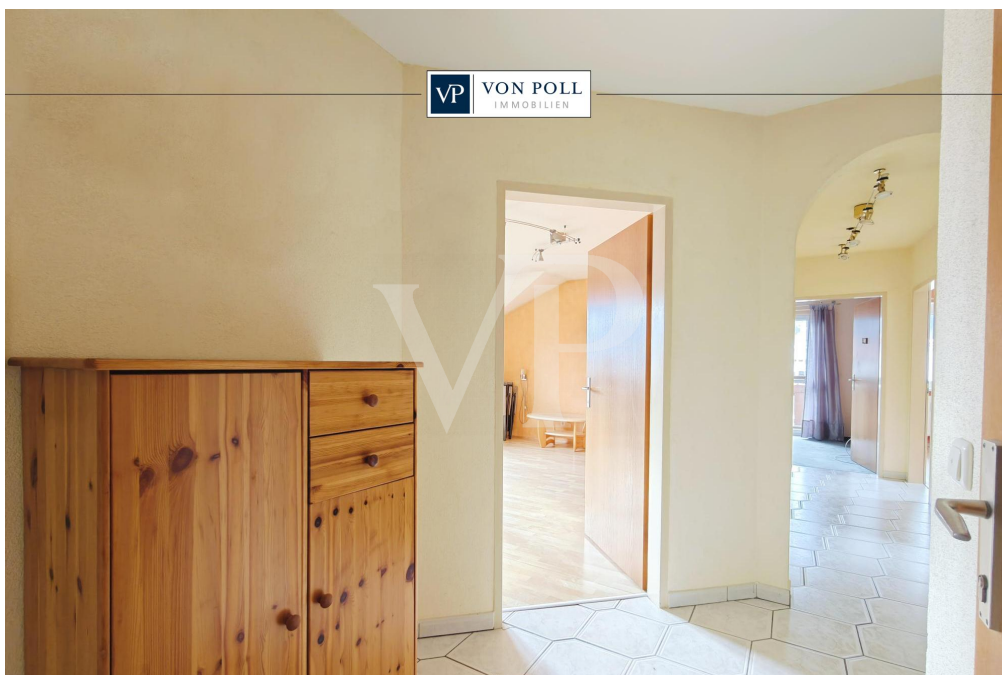
Property ID: 26321003 - 6600 Lechaschau

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	02.02.2036	Final Energy Demand	73.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26321003 - 6600 Lechaschau

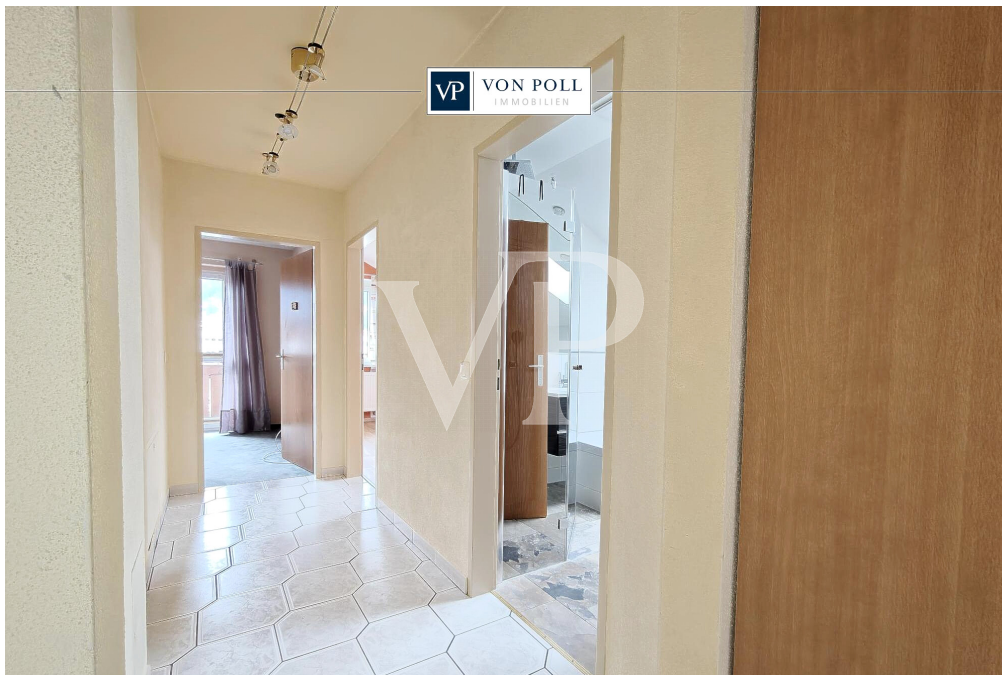
## The property



An advertisement for Von Poll Immobilien. On the left, a desktop monitor and a smartphone display the company's website. The smartphone screen shows a search profile creation form with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code. On the right, a dark blue background contains the Von Poll Immobilien logo at the top. Below the logo, the text reads: 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website address 'www.von-poll.com' is listed.

Property ID: 26321003 - 6600 Lechaschau

## The property



Property ID: 26321003 - 6600 Lechaschau

## The property



**VP 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: 26321003 - 6600 Lechaschau

## 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: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## A first impression

Diese 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 107 m<sup>2</sup> eine gelungene Kombination aus Offenheit und Behaglichkeit. Besonders die geschickt integrierten Dachschrägen verleihen den Räumen eine angenehme Geborgenheit, ohne dass dabei der großzügige Charakter der Wohnung verloren geht.

Dank der Dachfenster werden zwei Zimmer und das Badezimmer mit natürlichem Tageslicht durchflutet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich, der nicht nur direkten Zugang zu einem Ihrer drei Balkone bietet, sondern auch einen beeindruckenden freien Blick auf die umliegende Bergwelt und Ruinen von Ehrenberg eröffnet.

Die drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie und Gäste. Das Badezimmer wurde modernisiert und überzeugt durch ein zeitgemäßes Design. Ein eigener Garagenstellplatz und das separate WC rundet dieses attraktive Angebot ab.

Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen einen virtuellen 360°-Rundgang bequem von Zuhause aus an.

**Wichtiger Hinweis:**

Die Möbel und die Badezimmer-Ausstattung im Grundriss dienen nur zur Veranschaulichung. Die tatsächliche Ausstattung sehen Sie direkt auf den Fotos und im virtuellen Rundgang.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**Property ID: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## Details of amenities

- 3 Balkone
- Blick auf die umliegende Bergwelt und Ruinen von Ehrenberg
- Gemütliche Dachschrägen
- Durchflutet von natürlichem Tageslicht
- Modernisiertes Badezimmer
- Garagenstellplatz
- Separates WC

**Property ID: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## All about the location

Lechaschau ist mit 2074 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) bezüglich der Einwohnerzahl die drittgrößte Gemeinde im Bezirk Reutte in Tirol, bezogen auf die Fläche jedoch die kleinste Gemeinde im Bezirk.

Lechaschau liegt im Reuttener Talkessel, an der linken Lechseite. Das Gebiet Hinterbichl bildet eine Exklave der angrenzenden Gemeinde Wängle.

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.

### VERKEHR/INFRASTRUKTUR:

Sie finden 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.

Das Bezirks-Krankenhaus in Reutte ist rasch erreichbar.

#### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

- Kindergarten
- Volksschule
- Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen sind in Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D). Dort finden Sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen. Die nächstgelegenen Universitäten sind Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm und Stuttgart (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: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## 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  
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: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## 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)