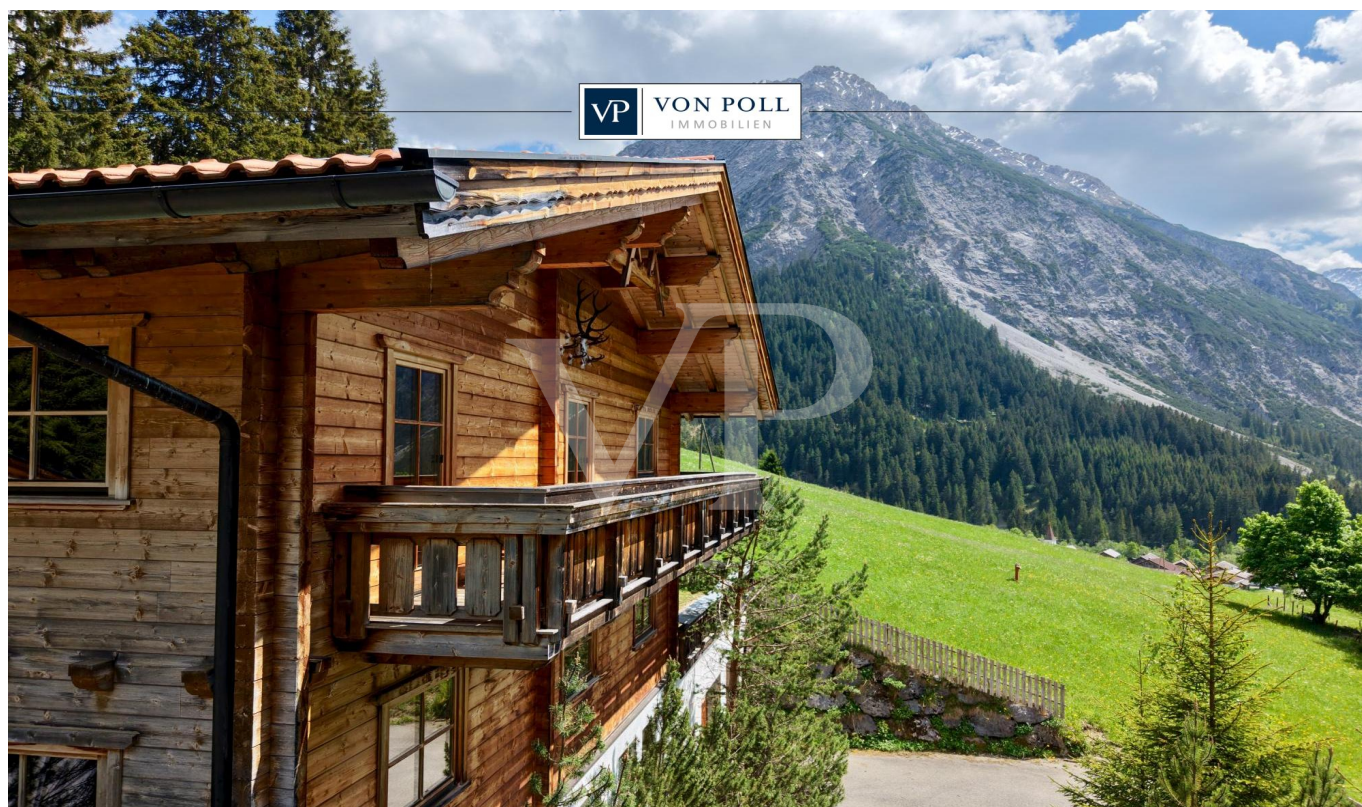


Boden - Tirol

Naturruhe im Tiroler Blockhaus – Wo Fuchs und Hase

Property ID: 26321004



PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.163 m²

Property ID: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

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

Property ID: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

At a glance

Property ID	26321004
Living Space	ca. 210 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1999
Type of parking	4 x Garage

Purchase Price	520.000 EUR
House	Country house
Commission	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 254 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

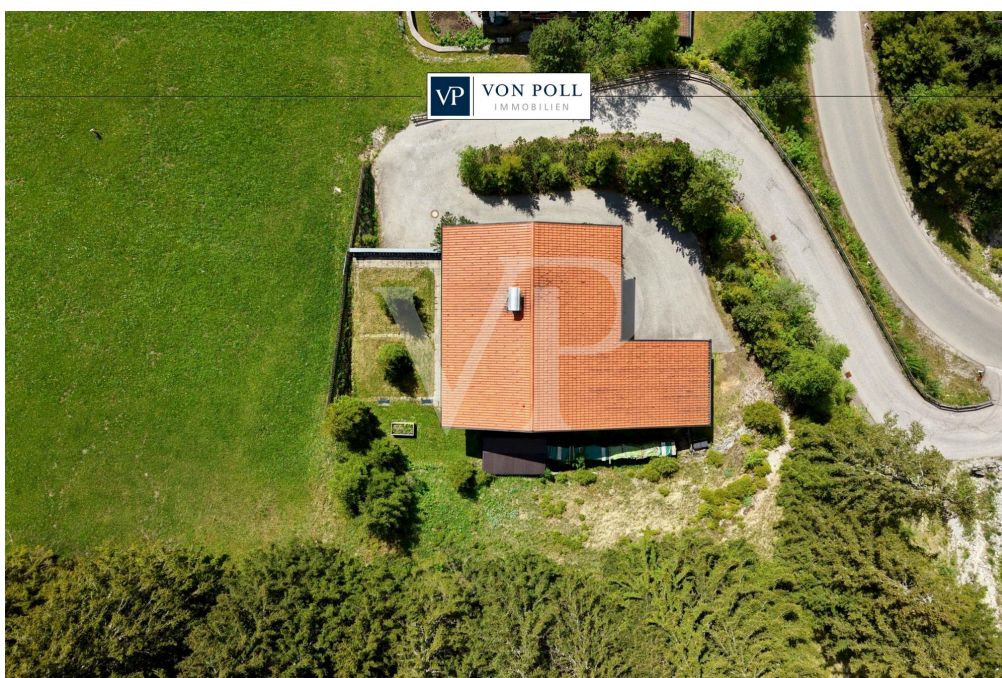
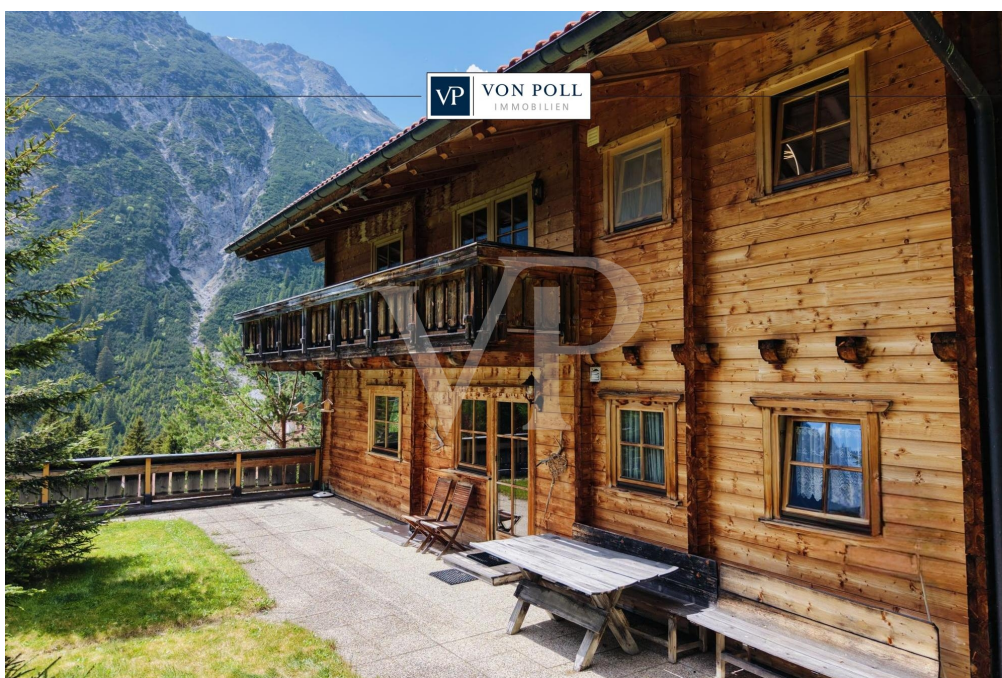
Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	07.07.2036
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	222.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

The property



Property ID: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

The property



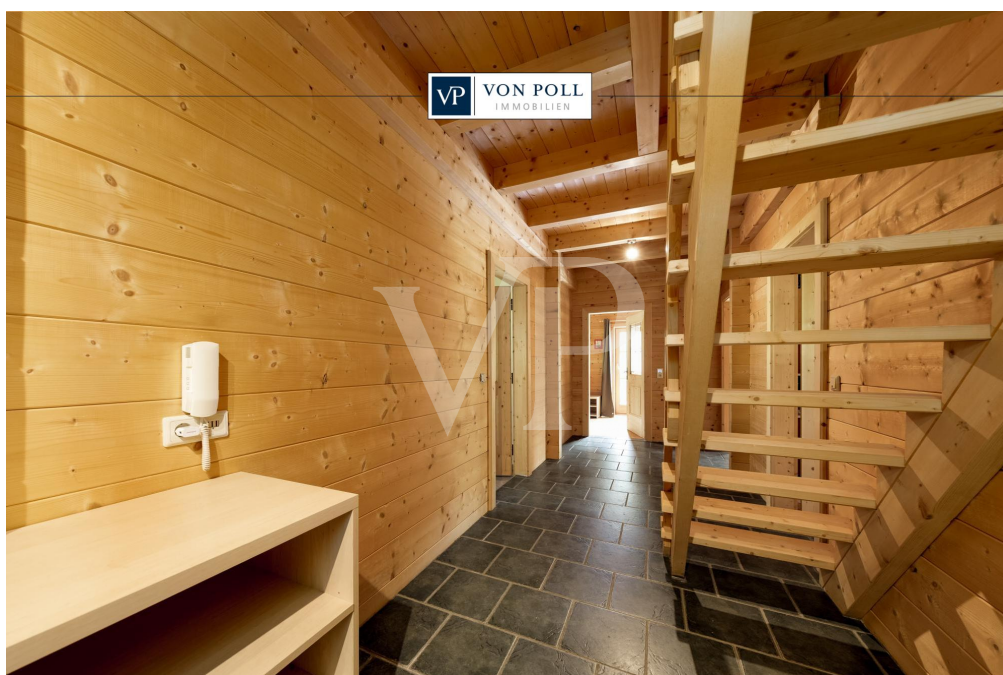
VON POLL IMMOBILIEN

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?

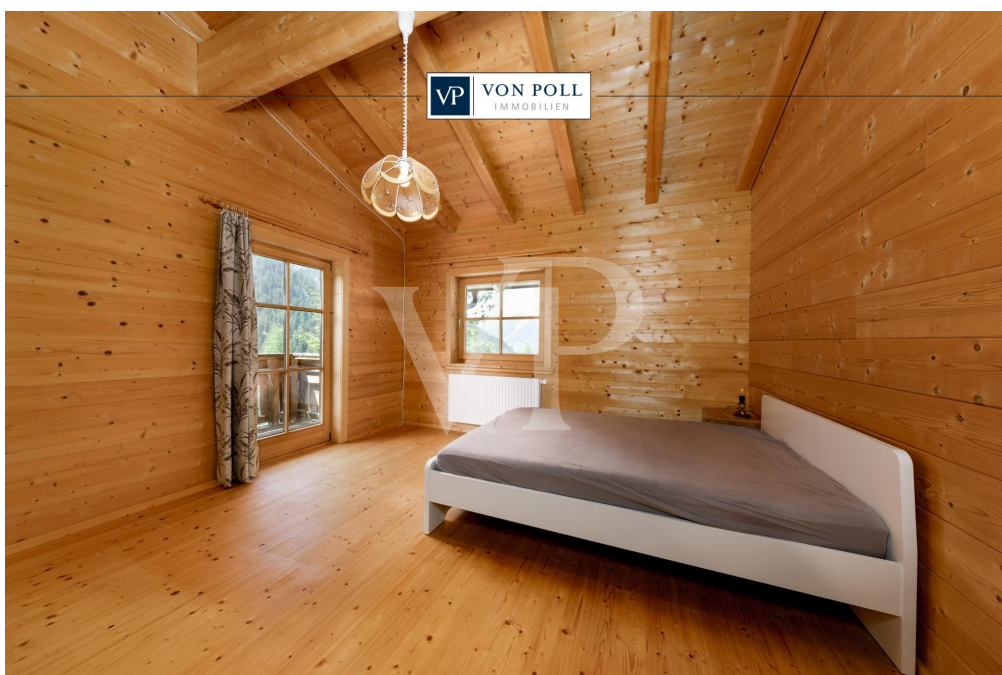
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Property ID: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

The property



Property ID: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

The property

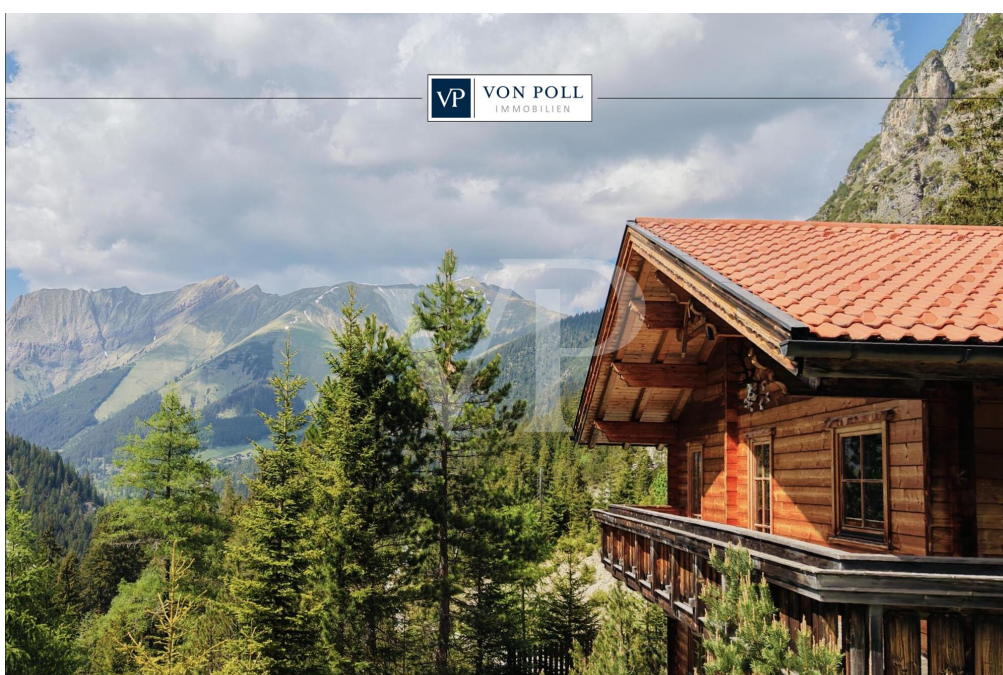


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

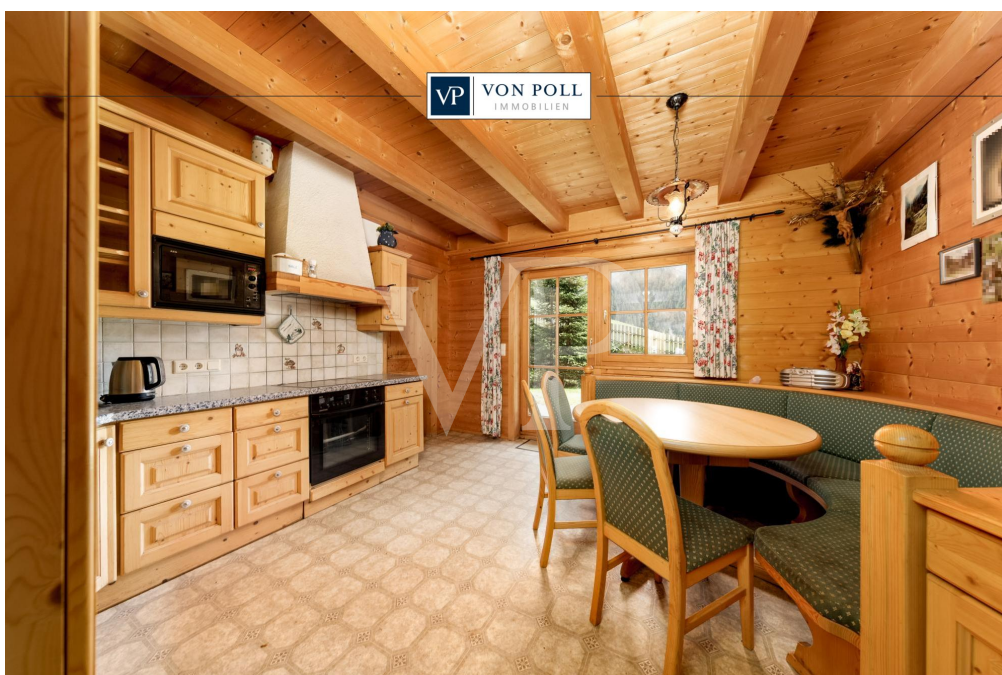
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



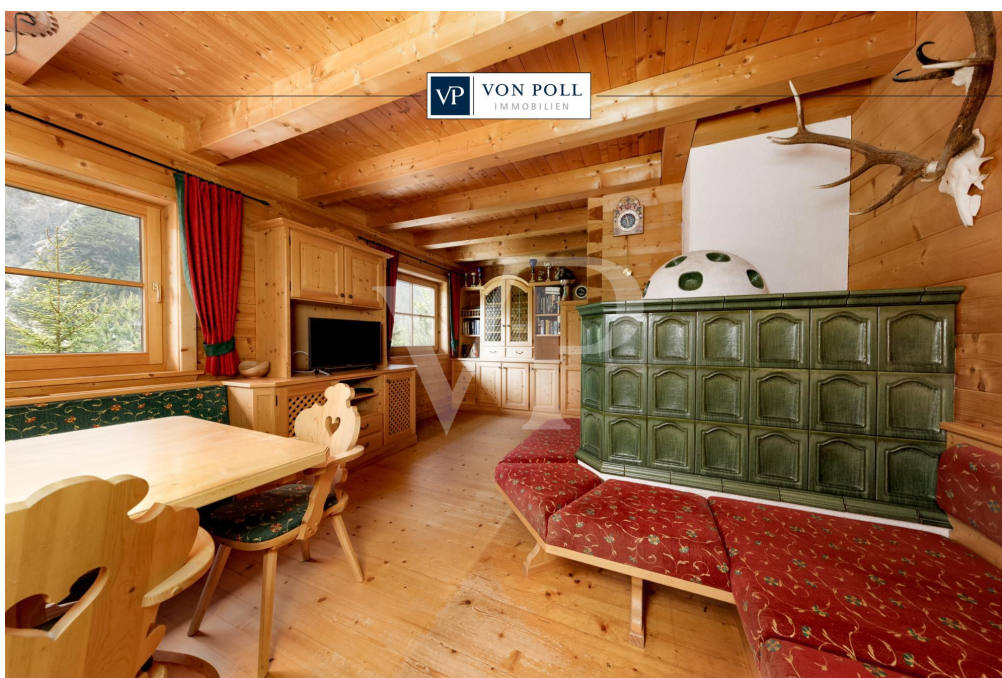
Property ID: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

The property



Property ID: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

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

Property ID: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

A first impression

Abseits des täglichen Trubels erwartet Sie dieses gepflegte Landhaus, das als echtes Tiroler Blockhaus errichtet wurde. Mit seiner großzügigen Wohnfläche von ca. 214 m² auf einem beeindruckenden 1.163 m² großen Grundstück bietet dieses Anwesen Raum für Individualisten und Naturliebhaber.

Diese Immobilie überzeugt durch zwei getrennte Wohnungen mit insgesamt sechs hellen Zimmern, die Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Neben der Haupteinheit steht Ihnen eine bereits modernisierte separat zugängliche Wohnung im Dachgeschoss zur Verfügung – perfekt geeignet für Gäste, ältere Kinder oder als Mehrgenerationenhaus.

Ein besonderes Merkmal ist der großzügige Garagenanbau. Mit einer Fläche von über ca. 135 m² bietet er nicht nur Platz für Autos, sondern auch für Heimwerkerprojekte. Ergänzt wird dies durch einen vollwertigen Keller mit ca. 106 m², der zusätzliche Lagerkapazitäten bietet.

Das Heizsystem wurde zukunftssicher konzipiert: Seit 2024 sorgt eine effiziente Pellet-Zentralheizung für nachhaltige Wärme. Ein angenehmes Raumklima wird zudem durch eine Fußbodenheizung im Badezimmer sowie einen klassischen Kachelofen im Wohnbereich geschaffen.

Die Lage in Boden/Pfafflar ist bewusst abseits gewählt – hier genießen Sie eine Balance zwischen absoluter Privatsphäre und unberührter Natur. Die Umgebung lädt zum Entschleunigen ein und bietet einen freien Blick auf die alpine Bergwelt.

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

Das Haus ist nicht als Freizeitimmobilie nutzbar!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren!

Energieausweis: HWB 123,6 kWh/m²a (Klasse D), fGEE 1,33 (Klasse C).

Property ID: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

Details of amenities

- Zwei Wohnungen
- Viel Platz (Zubau Garagen und Dachböden)
- Modernisierung im Dachgeschoss
- 2024 Tausch der Heizungsanlage auf Pellets
- Keine Freizeitimmobilie

Property ID: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

All about the location

Der idyllische Ortsteil Boden gehört zur Gemeinde Pfafflar im ruhigen Lechtal (Bezirk Reutte) und liegt auf rund 1.356 m Seehöhe im malerischen Bsclabertal. Das Tiroler Bergdorf Boden (Ortschaft der Gemeinde Pfafflar im Bezirk Reutte) hat derzeit 26 Einwohner (Stand 1. Jänner 2026). Die Umgebung besticht durch ursprüngliche Natur, alpine Ruhe und einen authentischen Tiroler Charakter.

Die kleine Gemeinde Pfafflar umfasst die Ortsteile Boden, Bsclabs sowie das nur im Sommer bewohnte Pfafflar und zählt insgesamt rund 90–120 Einwohner. Boden selbst ist ganzjährig über das Lechtal (Elmen) erreichbar.

Im Sommer profitieren Sie von der Nähe zur Hahntennjochstraße mit Anbindung Richtung Imst sowie zahlreichen Wanderzielen wie der Hanauer Hütte. Im Winter bietet die Region ideale Bedingungen für Skitouren und ruhige Naturerlebnisse.

Boden vereint naturnahes Wohnen, Ruhe und hohe Lebensqualität inmitten der Tiroler Alpen.

Property ID: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

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: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

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