

Pflach / Oberletzen - Pflach

# Retiro alpino con oasis de bienestar, bodega y zona de barbacoa: perfecto para gourmets y quienes buscan paz y tranquilidad.

*Número de propiedad: 25321012*



**PRECIO DE COMPRA: 1.750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 381 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.131 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen - Pflach**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen - Pflach

## De un vistazo

Número de propiedad	25321012	Precio de compra	1.750.000 EUR
Superficie habitable	ca. 381 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Estructura de madera
Baños	3	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada
Año de construcción	1998		
Tipo de aparcamiento	5 x Garaje		

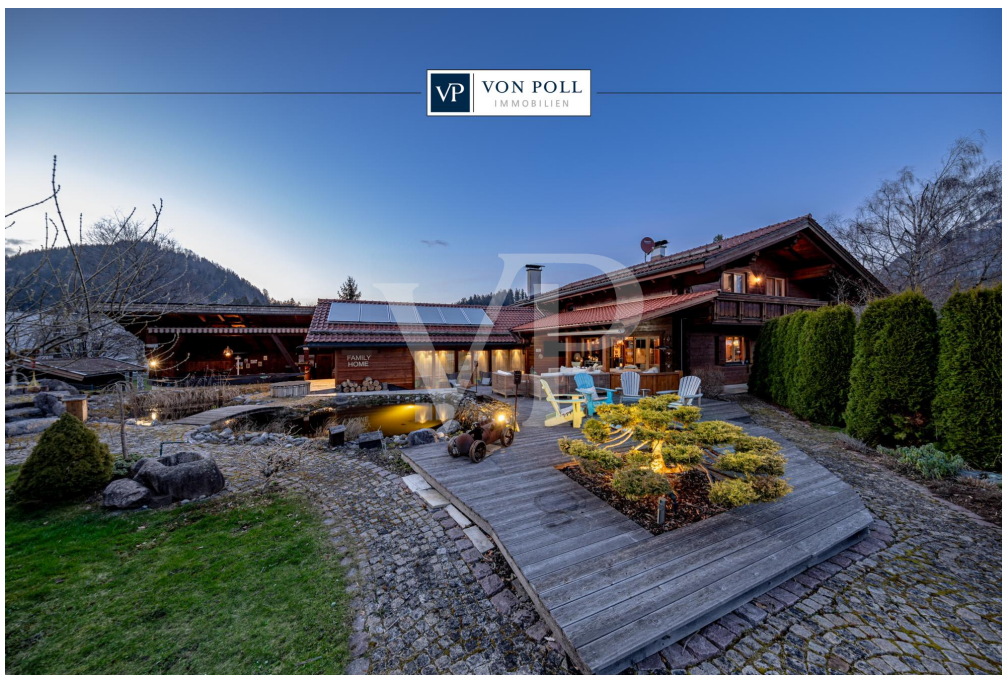
Número de propiedad: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen - Pflach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Pellets
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen - Pflach

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

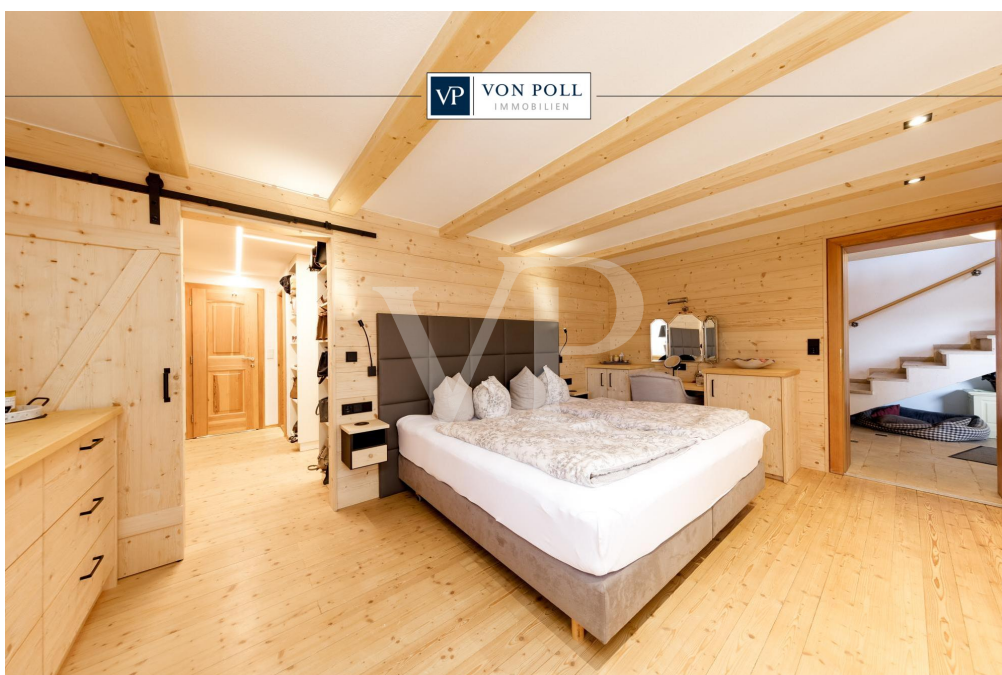
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

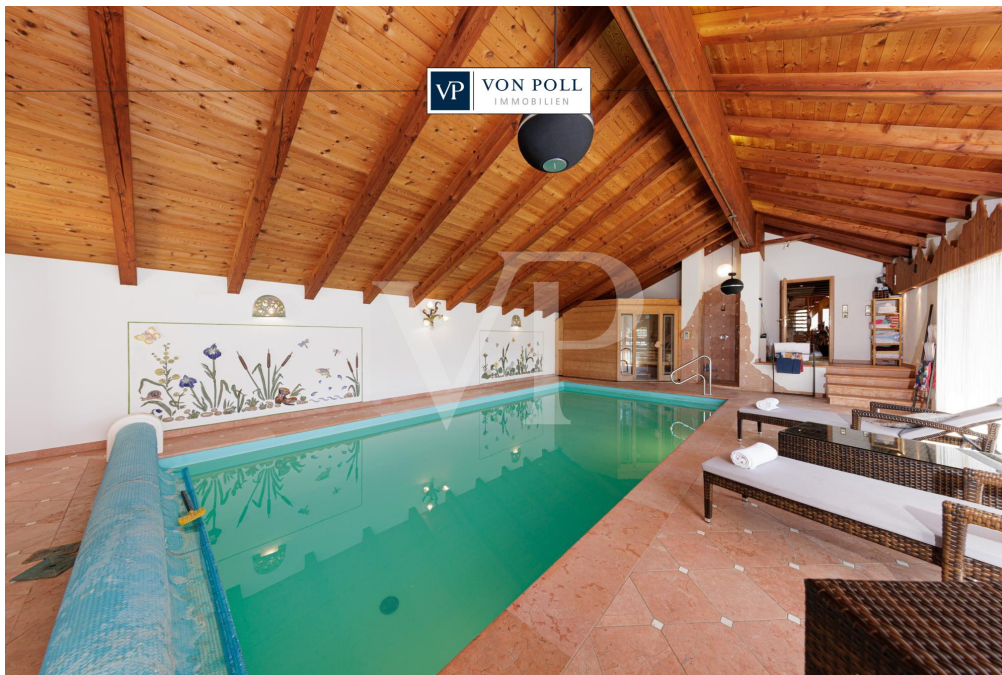
Número de propiedad: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen - Pflach

## La propiedad



Número de propiedad: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen - Pflach

## La propiedad

A smartphone and a tablet displaying real estate valuation software. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' The tablet screen shows a detailed valuation report with various data points and charts.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

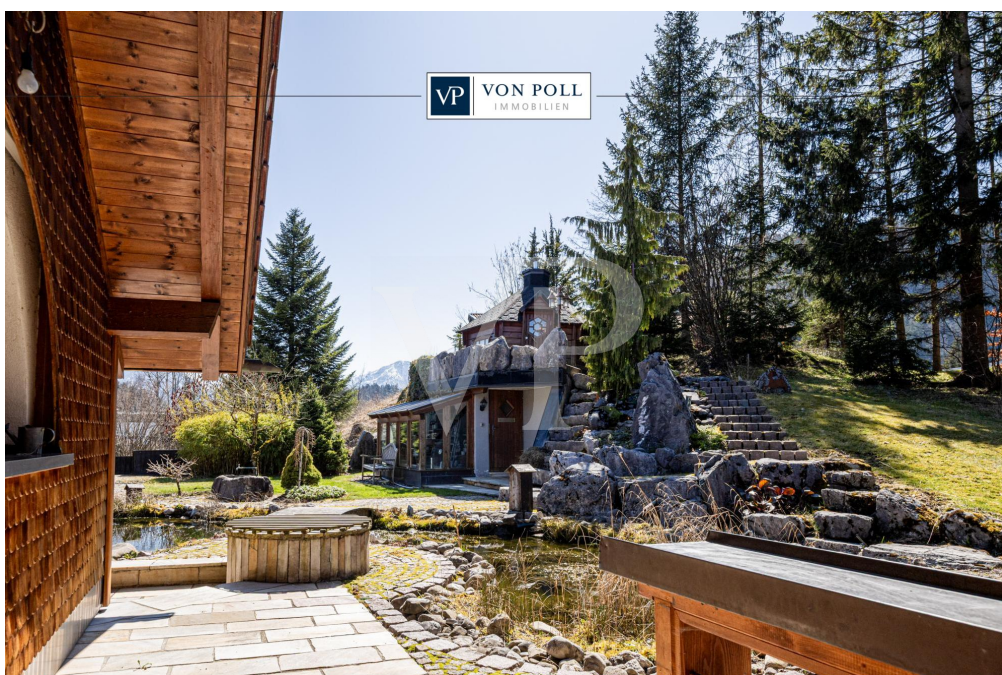
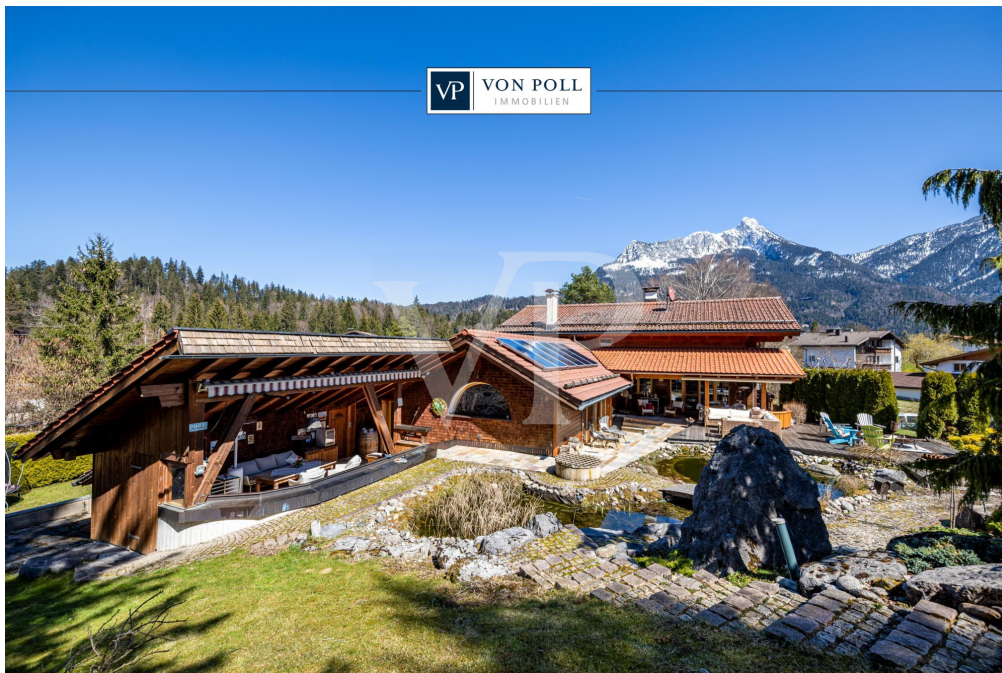
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

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

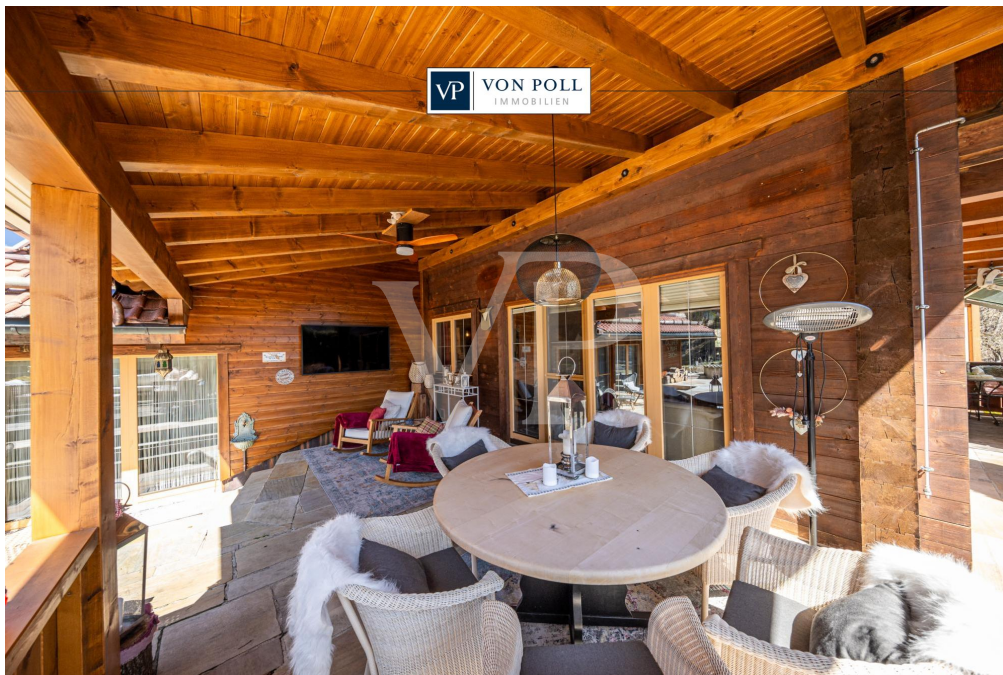
Número de propiedad: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen - Pflach

## La propiedad



Número de propiedad: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen - Pflach

## La propiedad



Número de propiedad: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen - Pflach

## La propiedad

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)

**Número de propiedad: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen - Pflach**

## Una primera impresión

Este refugio alpino, construido en 1998, combina un amplio espacio con comodidades de alta calidad en una atractiva propiedad. Un total de siete habitaciones ofrecen amplio espacio y opciones de uso flexibles. Destaca especialmente el dormitorio de madera de abeto, que crea un agradable clima interior de forma natural. La moderna cocina profesional está equipada con electrodomésticos de alta gama y es ideal para actividades culinarias. La sala de estar contigua, con su tradicional estufa de leña, proporciona un calor acogedor e invita a la relajación. Los amantes del vino encontrarán las condiciones perfectas para almacenar sus vinos en la bodega de arcilla natural. La zona exterior cuenta con cuatro balcones y terrazas, que ofrecen diversas oportunidades para relajarse al aire libre. Una piscina con sauna en el ala oeste, así como un idílico estanque natural, transforman la propiedad en un oasis de bienestar privado. La zona de barbacoa y el salón exterior ofrecen el entorno perfecto para disfrutar de veladas agradables. Los amantes de los coches apreciarán las cinco plazas de garaje y un ascensor integrado para realizar tareas de mantenimiento directamente en sus vehículos. La propiedad cuenta con un eficiente sistema de calefacción central de pellets. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y lista para entrar a vivir. La ubicación combina excelentes conexiones de transporte con la tranquilidad de una zona residencial ideal para familias. Esta propiedad impresiona por su cuidada arquitectura, materiales de alta calidad y un diseño general armonioso. Con gusto le ofreceremos una visita personal o un recorrido virtual de 360° desde la comodidad de su hogar. ¡Descubra su nuevo hogar en el corazón de los Alpes!

**Número de propiedad: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen - Pflach**

## **Detalles de los servicios**

- Schwimmbad
- Naturteich
- Außenlounge
- Grillhaus
- Profiküche
- 5 Garagen
- Hebebühne
- Grundofen
- Weinkeller mit Naturlehm Boden
- Aufzugschacht

**Número de propiedad: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen - Pflach**

## Todo sobre la ubicación

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 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

**Número de propiedad: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen - Pflach**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen - Pflach**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Sebastian Kleinloff**

---

**Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich**

**Tel.: +43 5672 - 90 200**

**E-Mail: reutte@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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