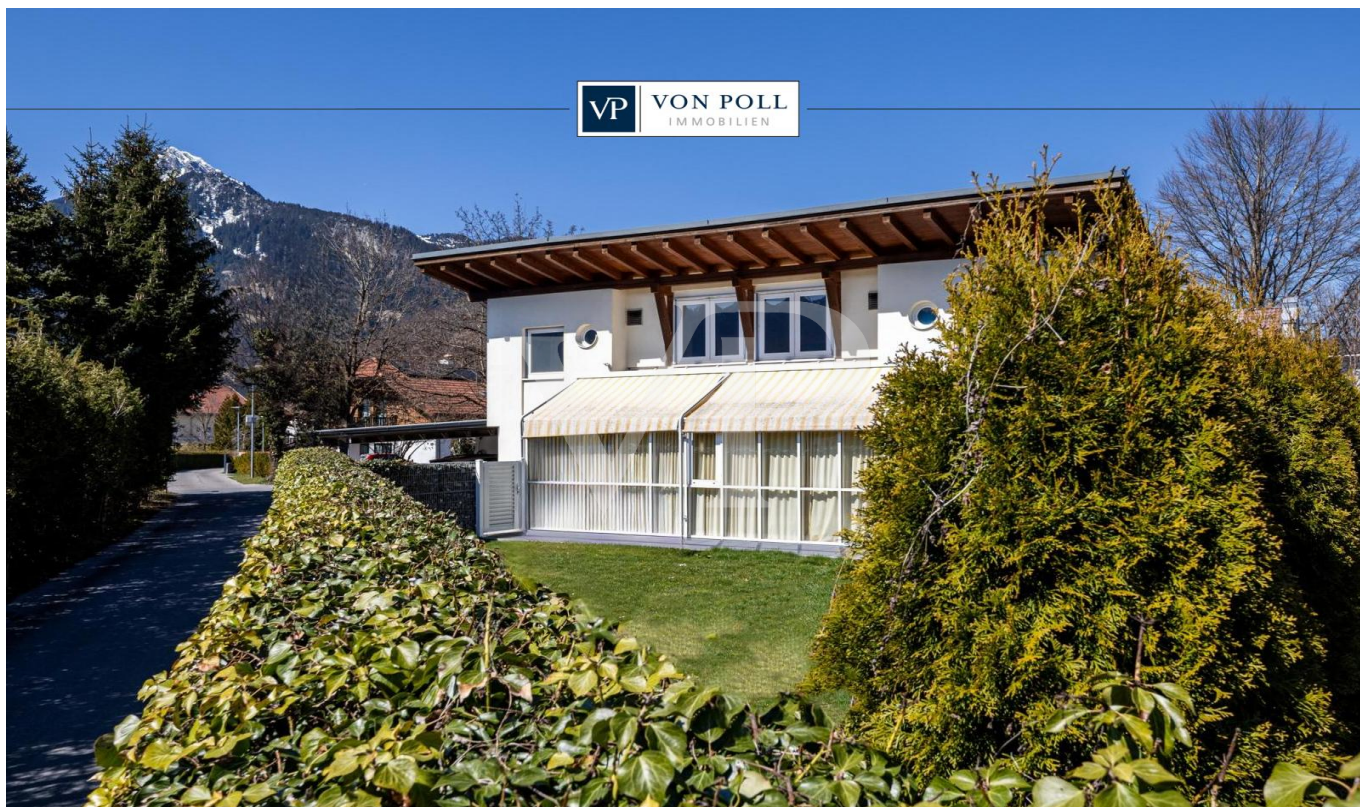


Reutte

Amplia casa con invernadero, chimenea y jardín en una ubicación ideal para familias.

Número de propiedad: 25321011



**PRECIO DE COMPRA: 860.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 182,34 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 539 m²**

Número de propiedad: 25321011 - 6600 Reutte

- **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: 25321011 - 6600 Reutte

De un vistazo

Número de propiedad	25321011	Precio de compra	860.000 EUR
Superficie habitable	ca. 182,34 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo inclinado	Comisión	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1995		
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Garaje		

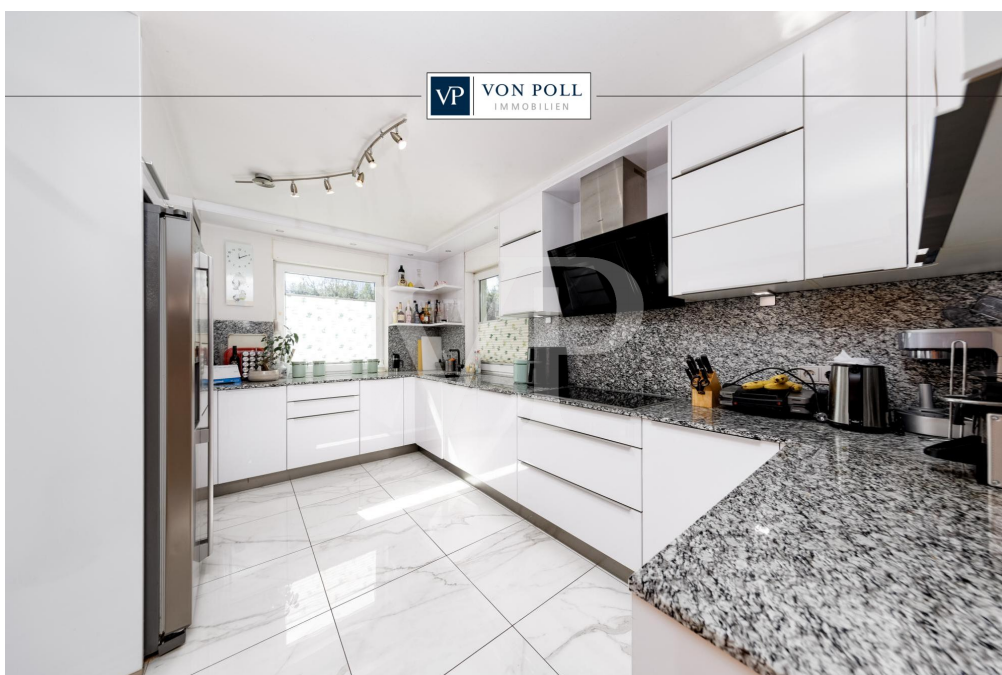
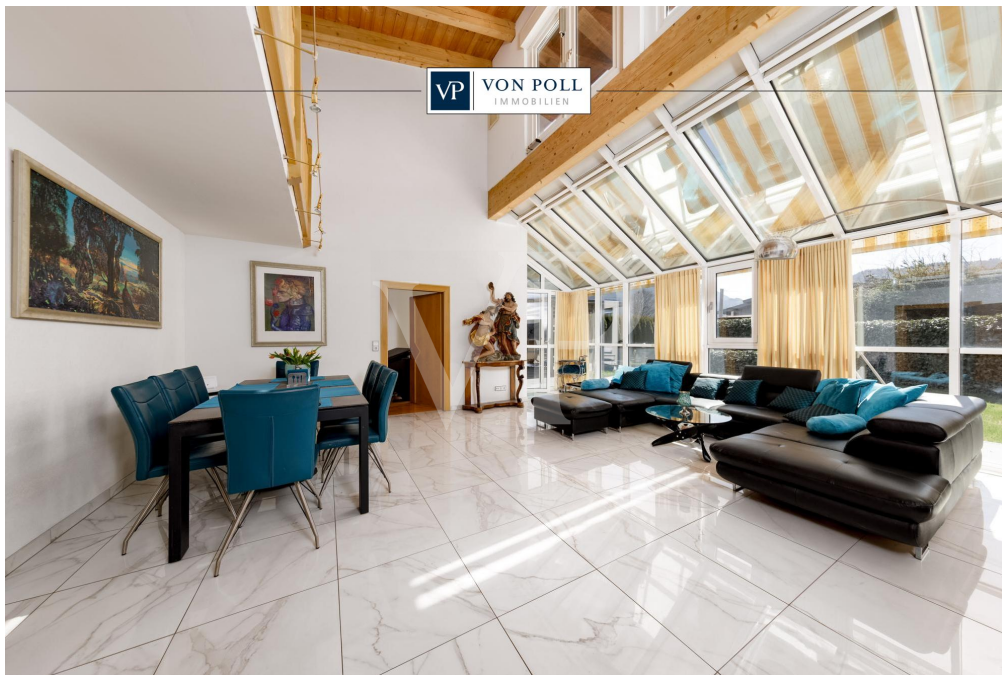
Número de propiedad: 25321011 - 6600 Reutte

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	198.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	16.06.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25321011 - 6600 Reutte

La propiedad



Número de propiedad: 25321011 - 6600 Reutte

La propiedad



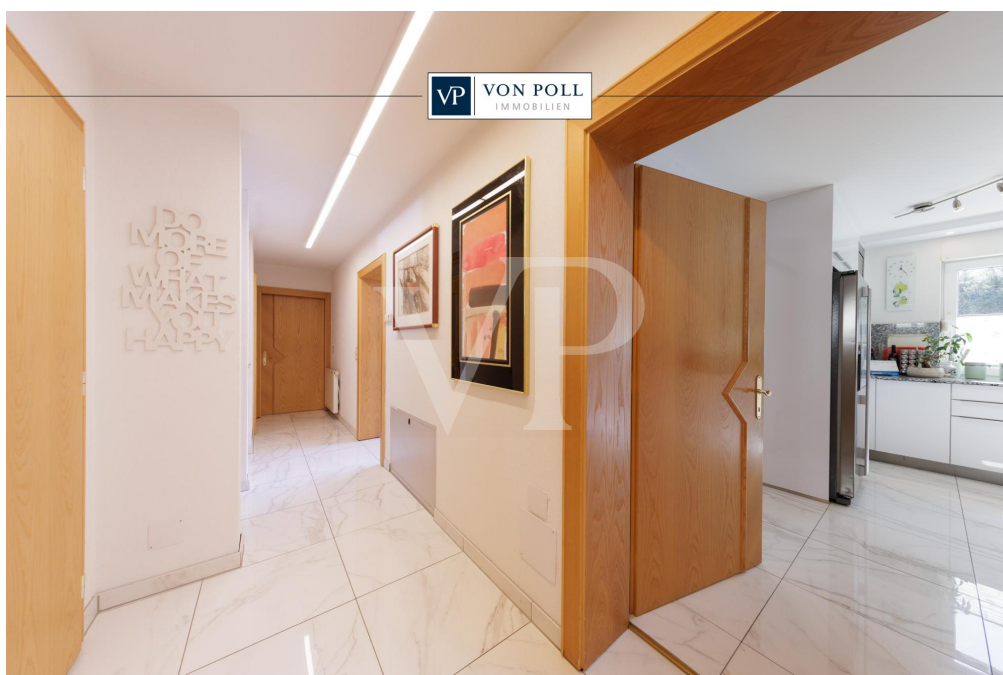
VON POLL
IMMOBILIEN

**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



Número de propiedad: 25321011 - 6600 Reutte

La propiedad



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

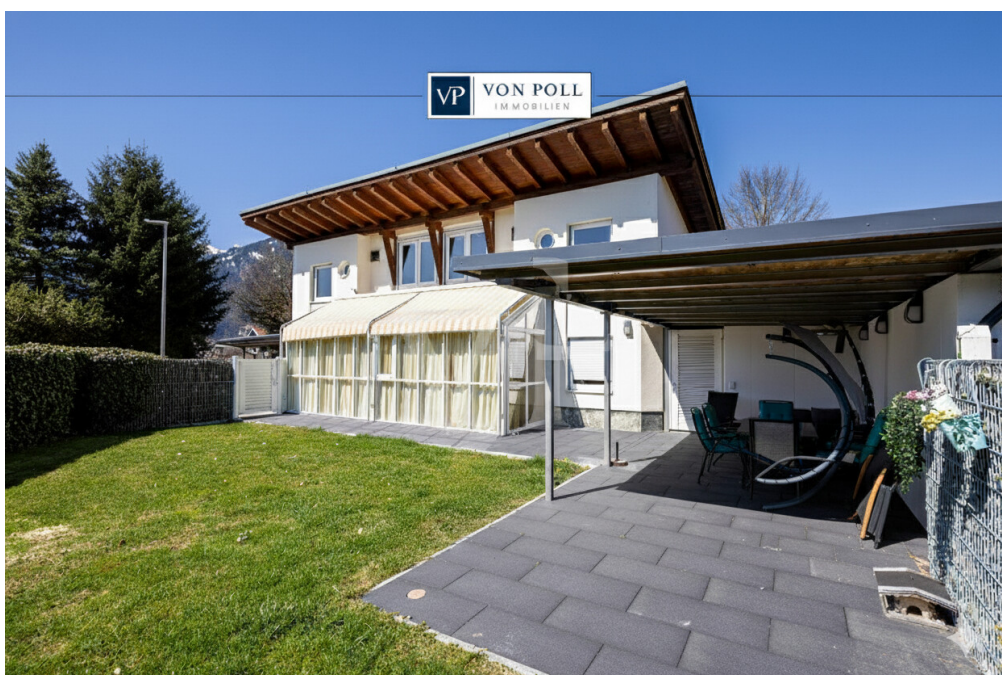
www.von-poll.com

Jetzt
Suchprofil
anlegen

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a desktop monitor displaying a real estate website interface with a map and search filters. In front of the monitor is a smartphone showing a search profile form. To the right of the smartphone is a large QR code. The text 'Jetzt Suchprofil anlegen' is written in white on a speech bubble above the QR code. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written in white, with 'Ihre' in italics. Underneath that, it says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website URL 'www.von-poll.com' is provided.

Número de propiedad: 25321011 - 6600 Reutte

La propiedad



Número de propiedad: 25321011 - 6600 Reutte

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

Número de propiedad: 25321011 - 6600 Reutte

Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar: un lugar donde la comodidad, el estilo y la seguridad se combinan en armonía. Construida en 1995, esta casa unifamiliar irradia una calidez especial desde el momento en que entra e impresiona por su cuidada arquitectura, que no solo simplifica sino que también enriquece la vida diaria. En una generosa parcela de aproximadamente 539 m², le espera un oasis de tranquilidad, perfecto para familias que valoran el espacio, la calidad y un entorno de vida confortable. El corazón de la casa es la espaciosa y luminosa sala de estar, que se integra a la perfección con el invernadero totalmente integrado. Los grandes ventanales crean un ambiente luminoso y abierto que permite disfrutar del exterior. La chimenea añade un toque especial de calidez a esta estancia central, ideal para tardes relajantes en familia o reuniones con amigos. Toda la sala de estar en la planta baja está diseñada para ser accesible, lo que permite una vida cómoda y sin limitaciones. Los cinco dormitorios se distribuyen en dos plantas y ofrecen diversos usos, ya sea como un lugar de descanso tranquilo, habitaciones de invitados o una oficina en casa. Ambos baños son completamente funcionales, pero podrían beneficiarse de una renovación para cumplir con los estándares modernos. La galería abierta en la planta superior aporta sofisticación arquitectónica a la casa y crea un ambiente agradable. Es ideal como lugar tranquilo para leer, trabajar o simplemente relajarse. El jardín, cuidadosamente diseñado y protegido de miradas indiscretas, es perfecto para relajarse al aire libre. El salón exterior cubierto ofrece un espacio cómodo incluso con clima cambiante. La sala de estar se complementa con una versátil sala de ocio en el sótano, ideal para aficiones creativas, actividades deportivas o espacio de almacenamiento adicional. Ubicada en una zona ideal para familias con buenas infraestructuras, escuelas, tiendas y buenas conexiones de transporte, esta casa ofrece todo lo que pueda desear. Un hogar para llegar, instalarse y crecer. Estaremos encantados de organizar una visita personal o de ofrecerle un recorrido virtual de 360° desde la comodidad de su hogar. ¡Descubra su nuevo hogar en el corazón de Reutte!

Número de propiedad: 25321011 - 6600 Reutte

Detalles de los servicios

- **Barrierefreies Erdgeschoß**
- **Wintergarten**
- **Kamin**
- **Galerie**
- **Garten mit voller Privatsphäre**
- **überdachte Außenlounge**
- **Hobbyraum**

Número de propiedad: 25321011 - 6600 Reutte

Todo sobre la ubicación

Reutte (853 m ü. NN) ist eine Stadtgemeinde mit ca 7275 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Tiroler Außerfern und Hauptort des Tiroler Bezirks Reutte in Österreich.

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
- In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) 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

Número de propiedad: 25321011 - 6600 Reutte

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, 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: 25321011 - 6600 Reutte

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