

Steeg / Hägerau – Lechtal

## Chalet a estrenar con sistema fotovoltaico, sauna y casa inteligente: esquí de Arlberg a poca distancia.

Número de propiedad: 25321014



**PRECIO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 252 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 354 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

- 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: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

## De un vistazo

Número de propiedad	25321014	Precio de compra	1.100.000 EUR
Superficie habitable	ca. 252 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Habitaciones	9	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	4	Método de construcción	Estructura de madera
Baños	3	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada
Año de construcción	2016		
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior		

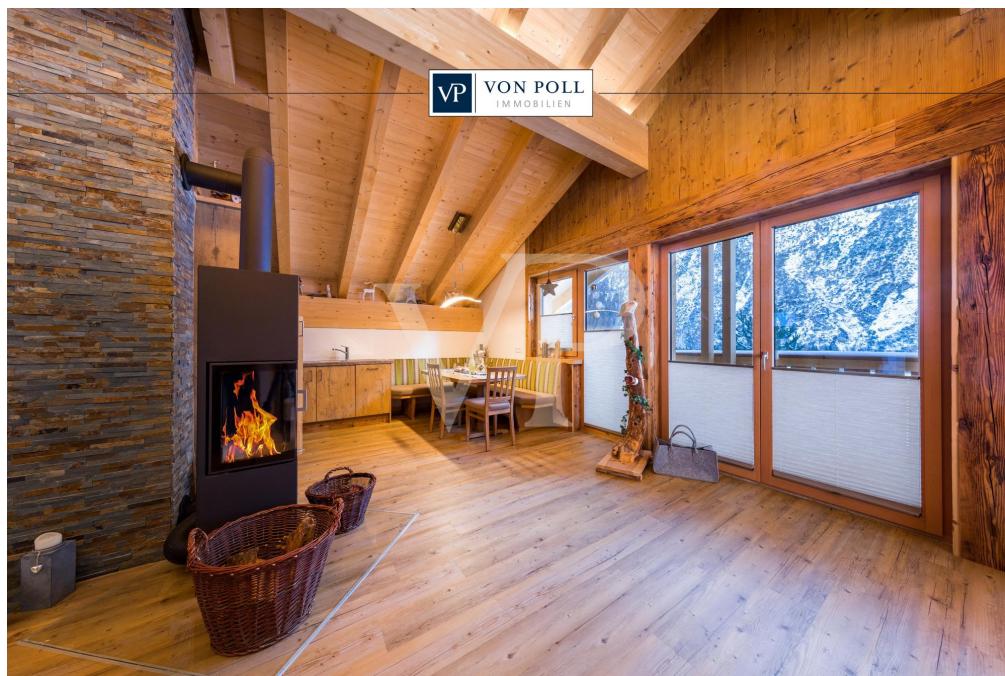
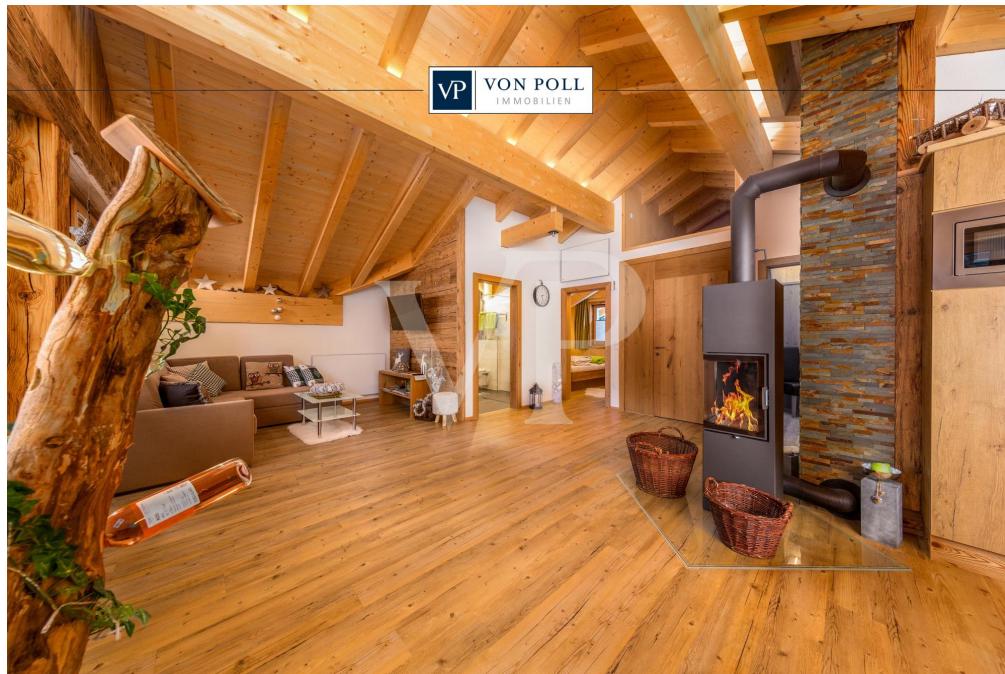
Número de propiedad: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

## Datos energéticos

Fuente de energía	Solar	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	08.07.2025	Demanda de energía final	41.02 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Alternativa	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

## La propiedad



Número de propiedad: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

## La propiedad



The image shows a laptop displaying a real estate search interface with filters and a map, a smartphone showing a similar app interface, and a large QR code overlaid on a blue smartphone screen. A speech bubble on the phone screen says "Jetzt Suchprofil anlegen". In the top right corner of the image area, there is a logo for "VON POLL IMMOBILIEN".

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

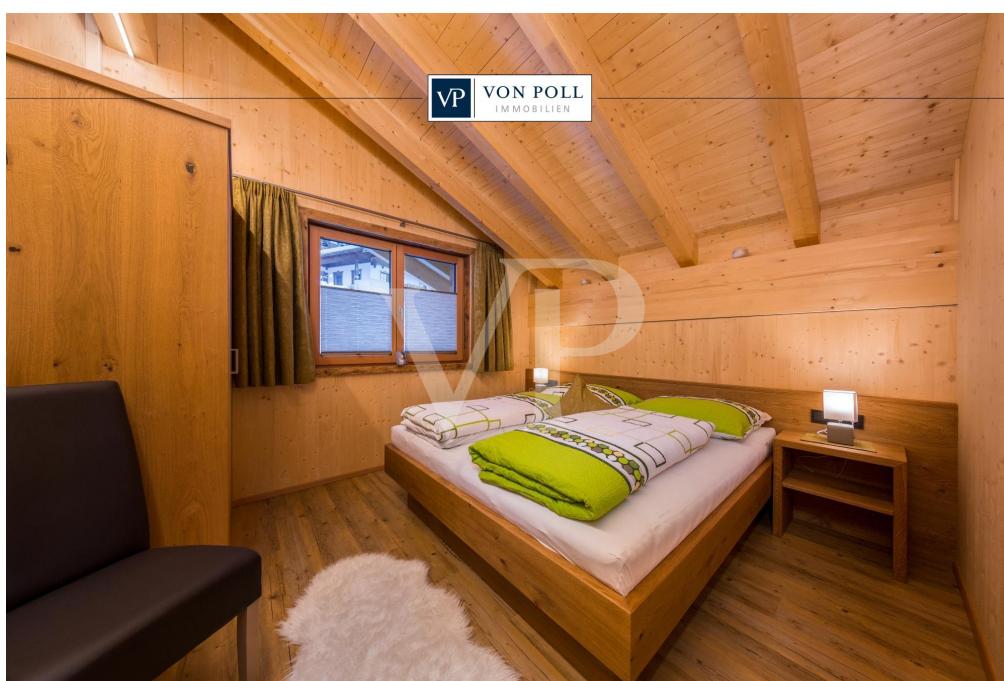
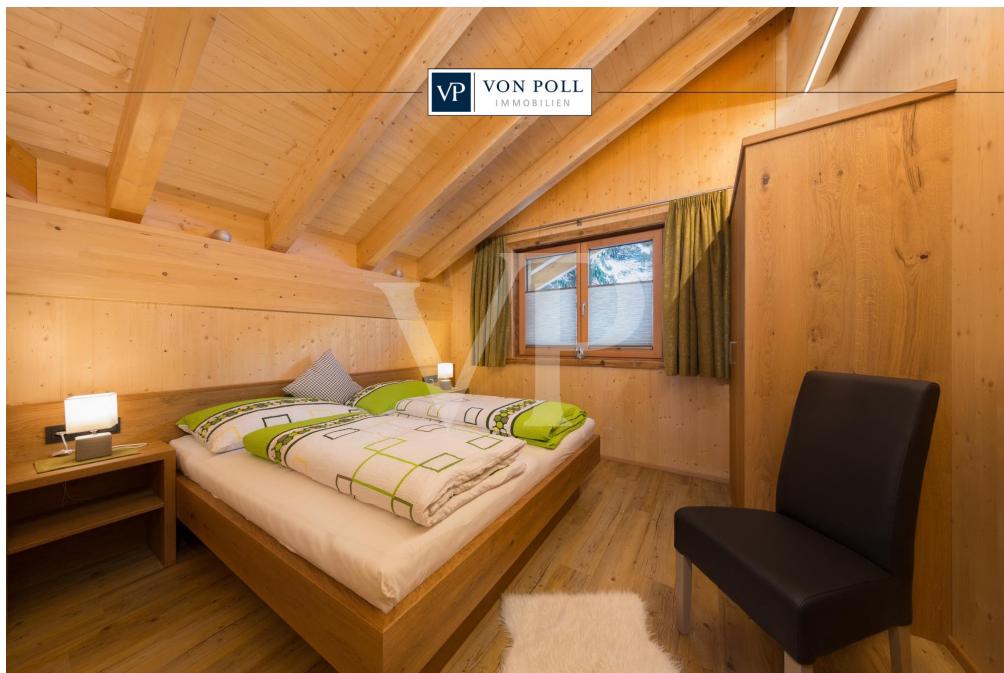
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



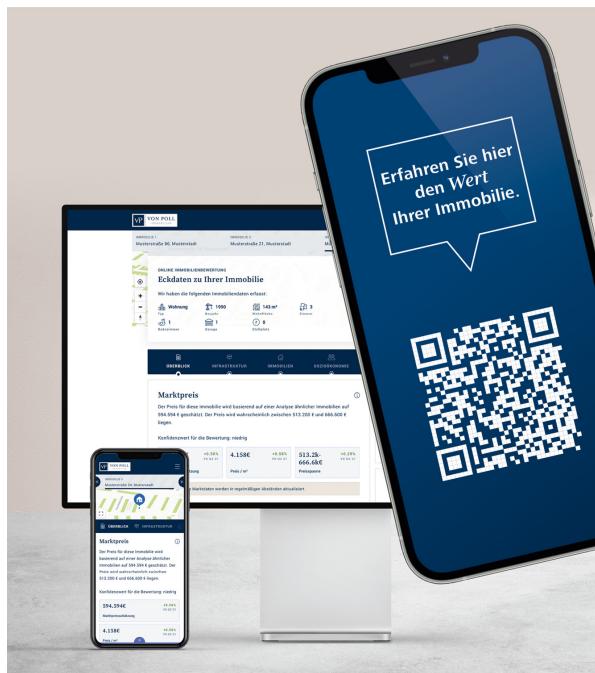
Número de propiedad: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

## La propiedad



Número de propiedad: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

## La propiedad



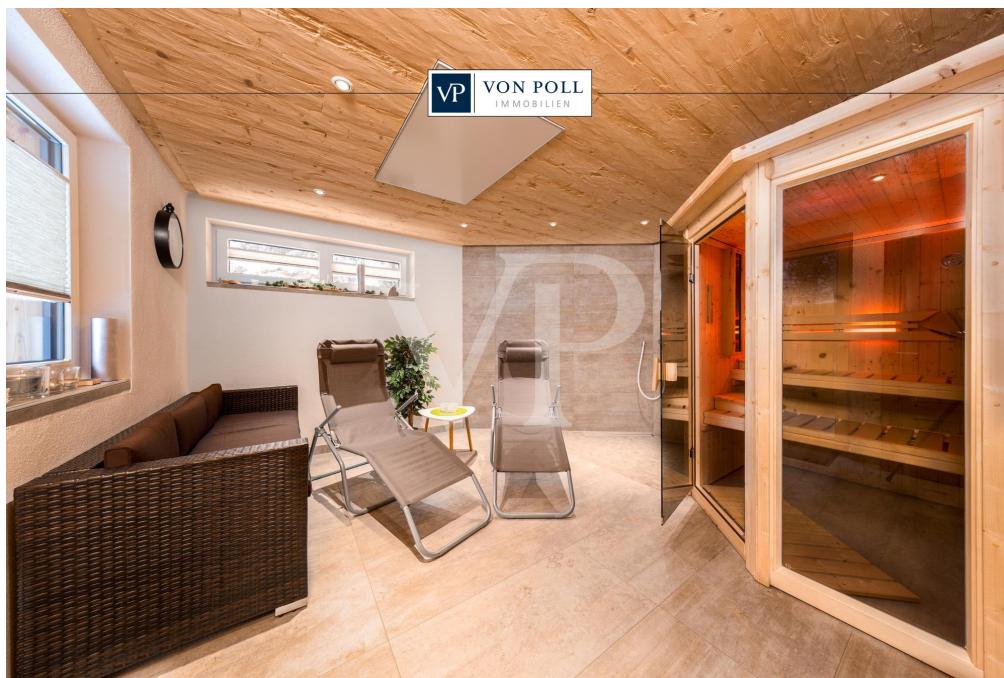
The image shows a laptop, a smartphone, and a large iPhone. The laptop screen displays a real estate website with property details. The smartphone screen shows a mobile version of the same website. The large iPhone screen features a dark blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover here the value of your property) and a large QR code.

### 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?

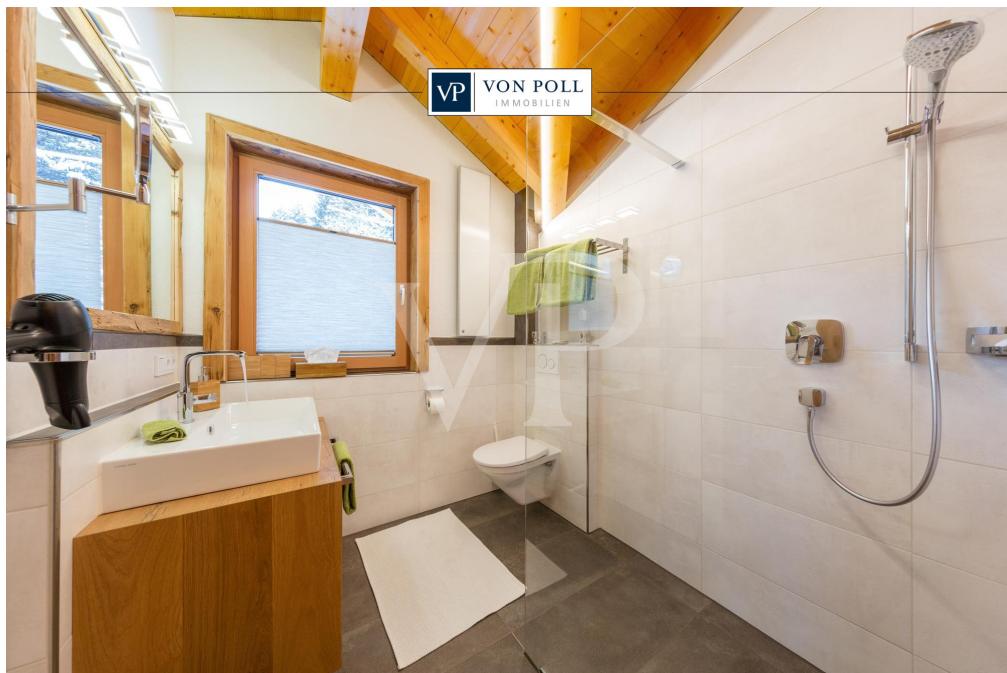
Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

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



Número de propiedad: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

## Una primera impresión

Exclusivo chalet con estilo de vida alpino y tecnología de vanguardia: uso flexible y listo para entrar a vivir. Este chalet, construido en 2016, se construyó con materiales de alta calidad en colaboración con empresas regionales especializadas. Combina la comodidad de una vida moderna con el inconfundible encanto de la vida alpina. Con una superficie habitable de aproximadamente 252 m<sup>2</sup> en una parcela de aproximadamente 354 m<sup>2</sup>, esta propiedad ofrece no solo un amplio espacio, sino también múltiples opciones de uso, ya sea como vivienda multigeneracional, una combinación de vivienda y espacio de trabajo o, como actualmente, para alquiler vacacional comercial. El chalet se divide en tres viviendas independientes y cuenta con cuatro amplios dormitorios, así como varios balcones y terrazas, incluyendo una soleada terraza orientada al sur, ideal para relajarse y disfrutar. En el interior, las luminosas habitaciones impresionan con suelos de diseño de alta calidad, dos acogedoras chimeneas y una sauna de vapor con tecnología de infrarrojos, un auténtico punto culminante para disfrutar de horas de relax. Técnicamente, la casa es de última generación: la calefacción por infrarrojos proporciona un calor agradable y constante, un sistema de aspiración central integrado simplifica las tareas domésticas y un sistema fotovoltaico reduce los costes operativos. El control centralizado a través del sistema LOXONE Smart Home permite una gestión inteligente y cómoda de la propiedad. Un sistema de entrada sin llave realza el atractivo moderno de la propiedad. El IVA ya está incluido en el precio de compra y se puede mostrar por separado, ideal para uso comercial y con ventajas fiscales. La combinación de construcción de alta calidad, características técnicas y estilo alpino hace de este chalet una propiedad sólida y con futuro, ya sea para uso privado o como inversión. Estaremos encantados de ofrecerle una visita personal o un tour virtual de 360° desde la comodidad de su hogar. ¡Descubra su nuevo hogar cerca de la mejor estación de esquí del mundo, Ski Arlberg!

Número de propiedad: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

## Detalles de los servicios

- 3 Wohneinheiten
- Sonnenterrasse
- 2x Kaminofen
- Dampfsauna mit Infrarotanwendung
- hochwertiges Vinylparkett
- Staubsaugersystem
- Infrarotheizung
- Photovoltaikanlage
- LOXONE - Smart Home - Haussteuerung
- Keyless- Zugangssystem

Número de propiedad: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

## Todo sobre la ubicación

Begibt man sich vom Talkessel Reutte aus in Richtung Vorarlberg, so durchquert man das wunderschöne Lechtal, jenes Tal, das seinen Namen vom Wildfluss geerbt hat, der es durchströmt. Am Ende dieses Tals erreicht man schließlich Steeg mit seinen ca. 680 Einwohnern.

Das idyllische Bergdorf liegt auf 1122 m Seehöhe und ist der optimale Rückzugsort für alle Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Im Sommer ist Steeg ein beliebtes Wandergebiet. Mitten in der Tiroler Naturparkregion befinden sich zahlreiche, gut markierte, Wander- und Spazierwege, Almen und Hütten, sowie bis zu 3.000 Meter hohe Berggipfel.

Bekannt ist das Lechtal auch für die hiesige Holzschnitzkunst und die Geierwally Freilichtbühne!

Hat man genug Ruhe und Kraft getankt, so ist das lebhafte und durchaus bekannte Skigebiet St. Anton, Lech-Zürs und Warth-Schröcken nur wenige Fahrminuten entfernt.

### INFRASTRUKTUR:

Sie finden in Steeg/ Hägerau und in unmittelbare Umgebung eine ortsansässige Bäckerei, mehrere sehr gut geführte und urige Gasthäuser, ein Lebensmittelgeschäft, sowie ein Erlebnisbad und einen Friseur. Eine Sparkassenfiliale ist in Elbigenalp ansässig.

### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

Eine eigene Volksschule sowie ein Kindergarten befinden sich in Steeg.

Die Kinderkrippe, eine Fachschule für Kunsthandwerk und Design sowie eine Mittelschule befinden sich im 13 km entfernten Elbigenalp.

Gymnasium und weitere höher bildende Schulen sind im Bezirkshauptort Reutte ansässig.

In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) finden sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen. Die nächstgelegenen Universitäten befinden sich in Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm und Stuttgart (D).

### VERKEHR:

Der nächstgelegene Bahnhof ist in Reutte (48 km ab Dorf)

Die nächste Tankstelle ist in Holzgau (ca. 5 km).

Steeg ist über die Landesstraße B 198 von Reutte, oder die B 200 von Vorarlberg aus zu

erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle sind (A7) Füssen, die (A12) bei St. Anton am Arlberg und die ( A14) Bludenz.. Die regionale Buslinie fährt in regelmäßigen Abständen.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Friedrichshafen, Innsbruck und München (D) sowie Zürich (CH).

#### ENTFERNUNGEN:

- bis Innsbruck ca. 100 km / ca. 70 Minuten
- bis Bregenz ca. 82 km / ca. 80 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 10 km / ca 10 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 90 km / ca. 90 Minuten
- bis München ca. 179 km / ca. 150 Minuten
- bis Kempten ca. 101km / ca. 60 Minuten
- bis Zürich ca.192 km / ca. 130 Minuten

Número de propiedad: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz (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 die 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 % Grundbucheintragungsgebühr  
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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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