Pflach / Oberletzen - Pflach

Retraite alpine avec oasis de bien-être, cave à vin et chalet barbecue – idéale pour les gourmets et ceux qui recherchent la paix et la tranquillité.

CODE DU BIEN: 25321012

PRIX D'ACHAT: 1.750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 381 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 2.131 m^2

CODE DU BIEN: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25321012
Surface habitable	ca. 381 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1998
Place de stationnement	5 x Garage

Prix d'achat	1.750.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

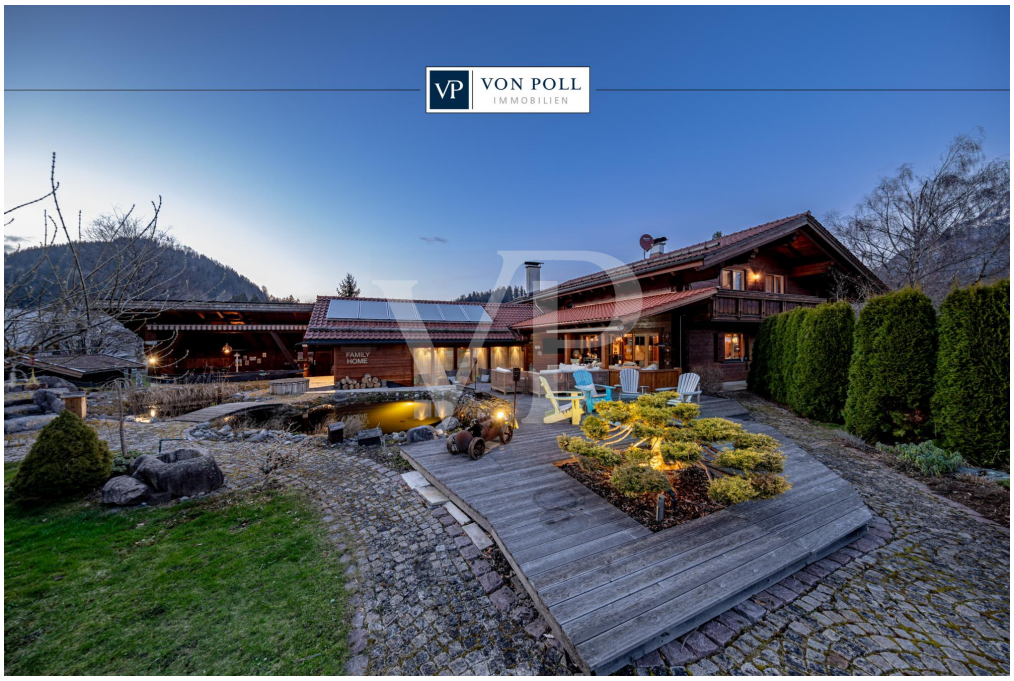
CODE DU BIEN: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Pellet
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

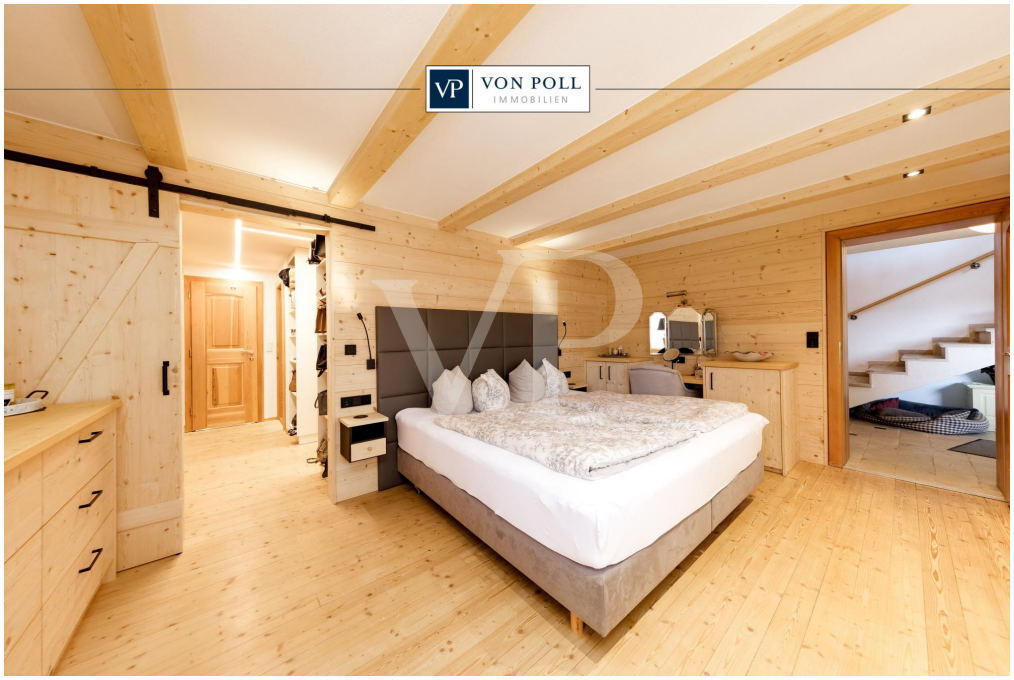
CODE DU BIEN: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

La propriété



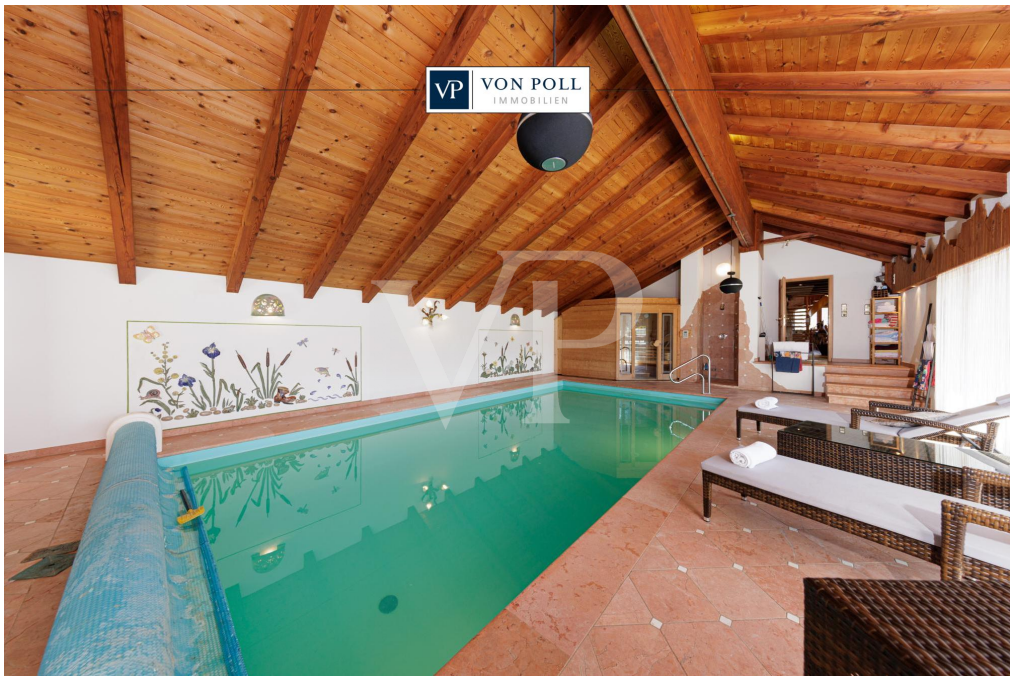
CODE DU BIEN: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

La propriété



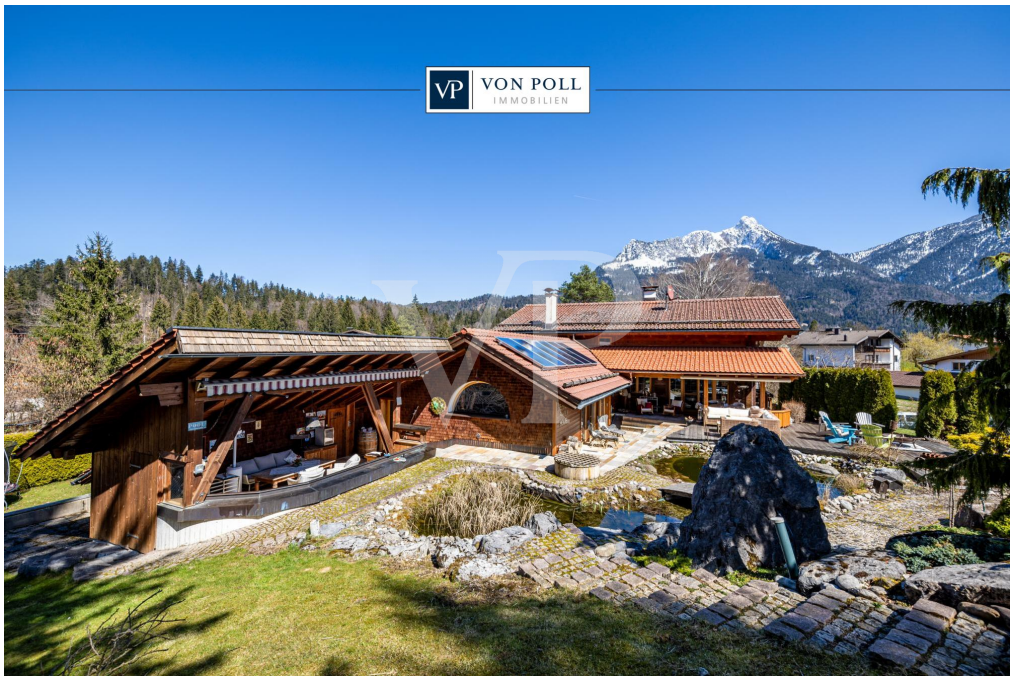
CODE DU BIEN: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

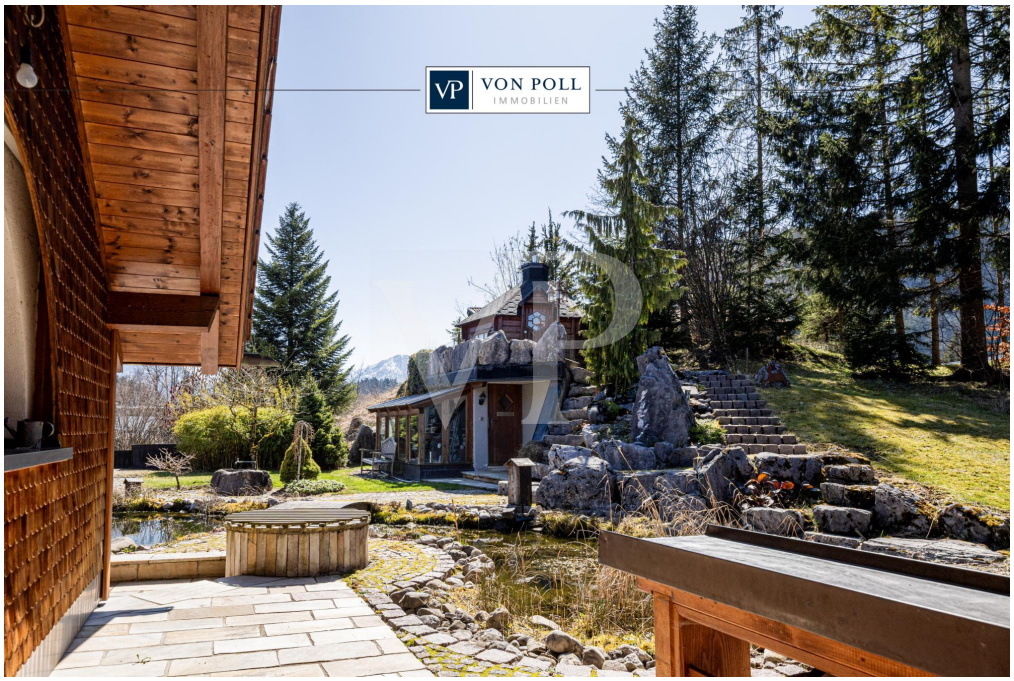
La propriété



CODE DU BIEN: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

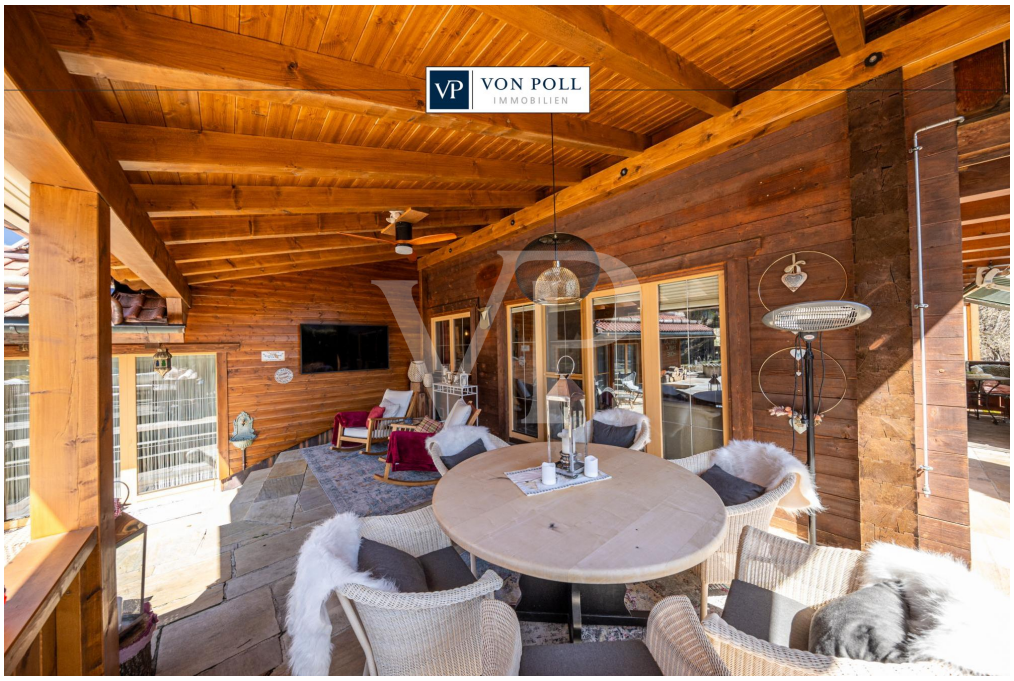
La propriété





CODE DU BIEN: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

La propriété



CODE DU BIEN: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

La propriété

CODE DU BIEN: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Une première impression

Ce refuge alpin, construit en 1998, allie espaces généreux et prestations haut de gamme au sein d'une propriété attrayante. Ses sept pièces offrent un volume habitable important et une grande flexibilité d'aménagement. La chambre en bois d'épicéa est particulièrement remarquable, créant naturellement une agréable atmosphère intérieure. La cuisine moderne et professionnelle est équipée d'appareils haut de gamme et idéale pour les passionnés de gastronomie. Le séjour attenant, avec son poêle à bois traditionnel, diffuse une chaleur douce et invite à la détente. Les amateurs de vin trouveront dans la cave en terre cuite naturelle des conditions parfaites pour la conservation de leurs crus. L'espace extérieur comprend quatre balcons et terrasses, offrant de multiples possibilités de détente en plein air. Une piscine avec sauna dans l'aile ouest, ainsi qu'un étang naturel idyllique, transforment la propriété en un véritable havre de bien-être privé. Le chalet barbecue et le salon extérieur sont parfaits pour des soirées conviviales. Les passionnés d'automobile apprécieront les cinq places de garage et l'ascenseur intégré pour l'entretien direct de leurs véhicules. La propriété est chauffée par un système de chauffage central à granulés performant. Elle est en excellent état et disponible immédiatement. Idéalement située, cette propriété bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun et offre le calme d'un quartier résidentiel paisible et familial. Son architecture soignée, ses matériaux de grande qualité et son design harmonieux séduisent. Nous serions ravis de vous proposer une visite personnalisée ou une visite virtuelle à 360° depuis chez vous. Découvrez votre nouvelle maison au cœur des Alpes !

CODE DU BIEN: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Tout sur l'emplacement

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 km².

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

CODE DU BIEN: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich
Tel.: +43 5672 - 90 200
E-Mail: reutte@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com