

Lechaschau

# Votre maison clé en main au charme rustique, terrain inclus.

CODE DU BIEN: 24321015\_2HS



PRIX D'ACHAT: 589.106 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 524 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

- 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: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

## En un coup d'œil

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| CODE DU BIEN       | 24321015_2HS  |
| Surface habitable  | ca. 120 m²    |
| Type de toiture    | Toit en pente |
| Pièces             | 5             |
| Chambres à coucher | 3             |
| Salles de bains    | 1             |

|                              |                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 589.106 EUR                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                 |
| Commission pour le locataire | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.                   |
| Technique de construction    | Charpente en bois                                   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée |

CODE DU BIEN: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage par le sol                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique                                                                   |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |



CODE DU BIEN: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

## La propriété





CODE DU BIEN: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

## La propriété



**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?

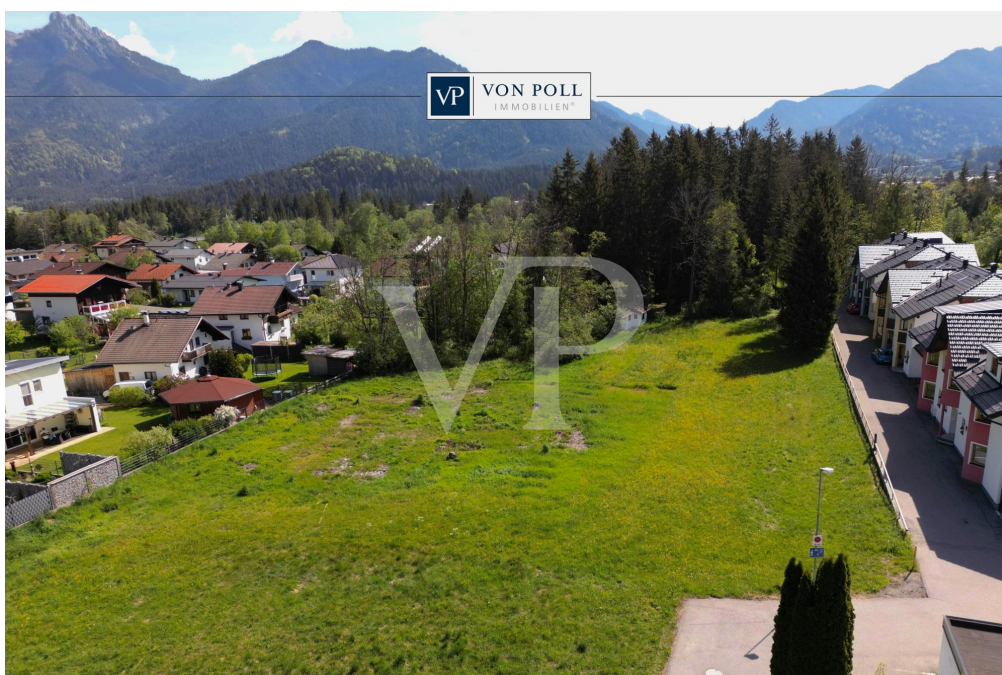
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



**CODE DU BIEN: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau**

## Une première impression

Ce nouveau projet de construction se situe dans un quartier calme de Lechaschau, sur un terrain d'environ 524 m<sup>2</sup>, et comprend une maison individuelle d'environ 120 m<sup>2</sup>. Depuis plus de 60 ans, Holzbau Saurer est un partenaire de confiance pour les maisons préfabriquées. Cette expérience a permis le développement de la gamme innovante « HolzfühlHaus » (Maison en bois du bien-être). Cette gamme incarne notre engagement envers la qualité, la durabilité et le confort de vie moderne. Profitez de la qualité Saurer à prix fixe. Nous proposons trois tailles différentes à prix fixe, afin de répondre à tous vos besoins. Nos plans ont été soigneusement optimisés, alliant fonctionnalité, bien-être et efficacité. Nous offrons diverses options et façades pour personnaliser votre nouvelle maison. Ainsi, vous avez la certitude que votre HolzfühlHaus est parfaitement adaptée à vos besoins et à vos préférences. Nous réalisons nos projets de construction exclusivement avec des entreprises régionales. Ce faisant, nous dynamisons l'économie locale et garantissons une qualité de construction optimale. Phase de finition extérieure (à partir du niveau de la dalle de fondation) : Prix 218 484 € + terrain = 422 510 €. Phase de finition clé en main (à partir du niveau de la dalle de fondation) : Prix 385 080 € + terrain constructible = 589 106 €. Les maisons sont équipées d'une pompe à chaleur air-eau iDM, écologique et très performante. Subventions attractives : Profitez des aides disponibles pour la réalisation de votre maison idéale. Vivez une expérience de confort et de durabilité optimale avec la HolzfühlHaus de Holzbau Saurer. Intéressé(e) ? Contactez-nous !

CODE DU BIEN: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

## Détails des commodités

- Centrale und ruhige Lage
- Bergblick
- Zentralheizung
- Umweltfreundliche Bauweise
- Energieeffizient
- Holzbauweise
- Holz-Aluminium-Fenster
- Parkettböden
- Terrassenüberdachung
- effizienter Grundriss

**CODE DU BIEN: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau**

## Tout sur l'emplacement

Lechaschau ist mit 2085 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) bezüglich der Einwohnerzahl die drittgrößte Gemeinde im Bezirk Reutte in Tirol, bezogen auf die Fläche jedoch die kleinste Gemeinde im Bezirk.

Lechaschau liegt im Reuttener Talkessel, an der linken Lechseite. Das Gebiet Hinterbichl bildet eine Exklave der angrenzenden Gemeinde Wängle.

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 sind in Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D). Dort 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

CODE DU BIEN: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

## 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, 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 (ausschließlich Grundstück!)

**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: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

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

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

---

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