

Steeg / Hägerau - Lechtal

# Chalet neuf avec système photovoltaïque, sauna et domotique – Station de ski d'Arlberg à proximité immédiate

**CODE DU BIEN: 25321014**



**PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 252 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 354 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

- 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: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25321014               | Prix d'achat                 | 1.100.000 EUR                                       |
| Surface habitable      | ca. 252 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Chalet  |
| Type de toiture        | à deux versants        | Commission pour le locataire | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.                   |
| Pièces                 | 9                      | État de la propriété         | Excellent Etat                                      |
| Chambres à coucher     | 4                      | Technique de construction    | Charpente en bois                                   |
| Salles de bains        | 3                      | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine |
| Année de construction  | 2016                   |                              |   |
| Place de stationnement | 3 x surface libre      |                              |   |

**CODE DU BIEN: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Informations énergétiques

|  |            |   |                            |
|--|------------|---|----------------------------|
| Chauffage                                  | Solaire    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique     |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 08.07.2025 | Consommation d'énergie                                | 41.02 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Source d'alimentation                      | Alternatif | Classement énergétique                                | B                          |
|  |            | Année de construction selon le certificat énergétique | 2015                       |

CODE DU BIEN: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

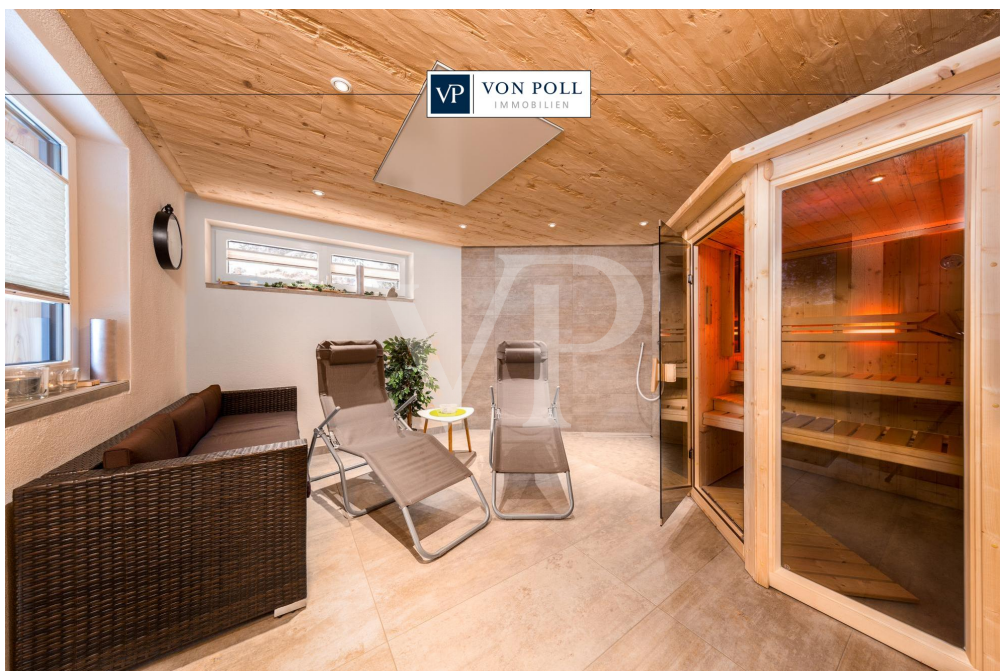
Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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?

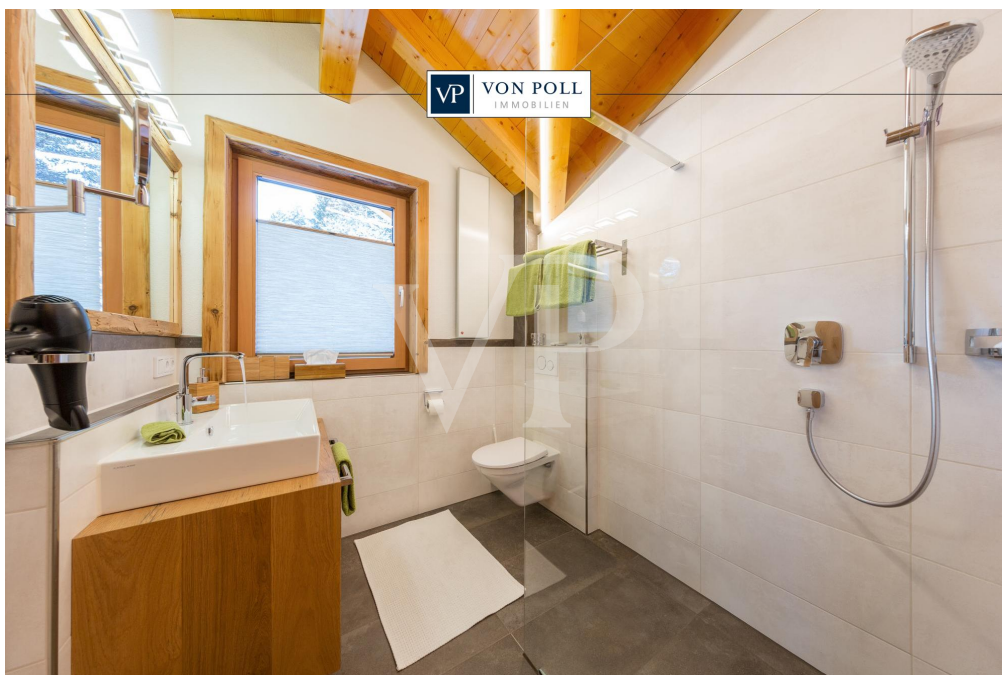
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Une première impression

Chalet exclusif offrant un style de vie alpin et des équipements de pointe – flexible et disponible immédiatement. Construit en 2016 avec des matériaux haut de gamme en collaboration avec des entreprises régionales spécialisées, ce chalet allie le confort moderne au charme authentique de la vie alpine. D'une surface habitable d'environ 252 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 354 m<sup>2</sup>, il offre un espace généreux et une grande polyvalence : résidence multigénérationnelle, espace combinant vie et travail, ou encore, comme actuellement, location saisonnière. Divisé en trois logements indépendants, le chalet comprend quatre chambres spacieuses ainsi que plusieurs balcons et terrasses, dont une terrasse ensoleillée exposée plein sud, idéale pour la détente. À l'intérieur, les pièces lumineuses séduisent par leurs sols design de qualité, leurs deux cheminées chaleureuses et leur sauna hammam à infrarouges – un véritable havre de paix pour des moments de relaxation. Techniquement, cette maison est à la pointe de la technologie : chauffage infrarouge pour une chaleur agréable et constante, système d'aspiration centralisée pour un entretien simplifié et système photovoltaïque pour des coûts d'exploitation réduits. La gestion centralisée via le système LOXONE Smart Home offre une solution intelligente et pratique. Un système d'accès sans clé souligne le caractère moderne de la propriété. La TVA est incluse dans le prix d'achat et peut être affichée séparément – idéal pour un usage commercial et des avantages fiscaux. La combinaison d'une construction de haute qualité, de performances techniques et d'un style alpin fait de ce chalet un bien immobilier sûr et pérenne, pour un usage privé ou un investissement. Nous serions ravis de vous proposer une visite personnalisée ou une visite virtuelle à 360° depuis chez vous. Découvrez votre nouvelle maison à proximité de Ski Arlberg, l'une des meilleures stations de ski au monde !

**CODE DU BIEN: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Tout sur l'emplacement

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 lebhafteste und durchaus bekannte Skigebiet St. Anton, Lech-Zürs und Warth-Schröcken nur wenige Fahrminuten entfernt.

### INFRASTRUKTUR:

Sie finden in Steeg/ Hägerau und in unmittelbarer 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

**CODE DU BIEN: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## 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 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 % 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: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## 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)