

Pflach

## Maison d'architecte de style : vue sur la montagne, luxe et potentiel d'agrandissement inclus !

CODE DU BIEN: 25321025



PRIX D'ACHAT: 1.550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 228 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.015 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

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

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25321025   |
| Surface habitable      | ca. 228 m² |
| Pièces                 | 5          |
| Chambres à coucher     | 4          |
| Salles de bains        | 2          |
| Année de construction  | 2013       |
| Place de stationnement | 4 x Garage |

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.550.000 EUR                      |
| Type de bien                 | Villa                              |
| Commission pour le locataire | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.  |
| État de la propriété         | Excellent Etat                     |
| Technique de construction    | massif                             |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## Informations énergétiques

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Type de chauffage     | Chauffage par le sol |
| Chauffage             | Gaz                  |
| Source d'alimentation | Gaz                  |

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie    | 41.00 kWh/m²a          |
| Classement énergétique    | B                      |

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

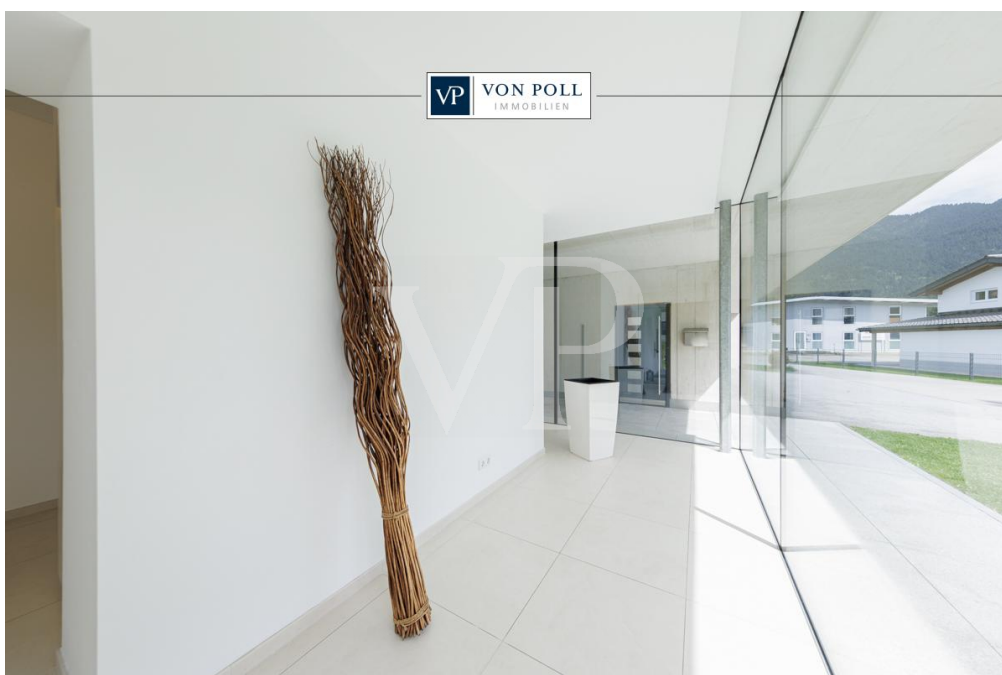
**+43 5672 90200**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

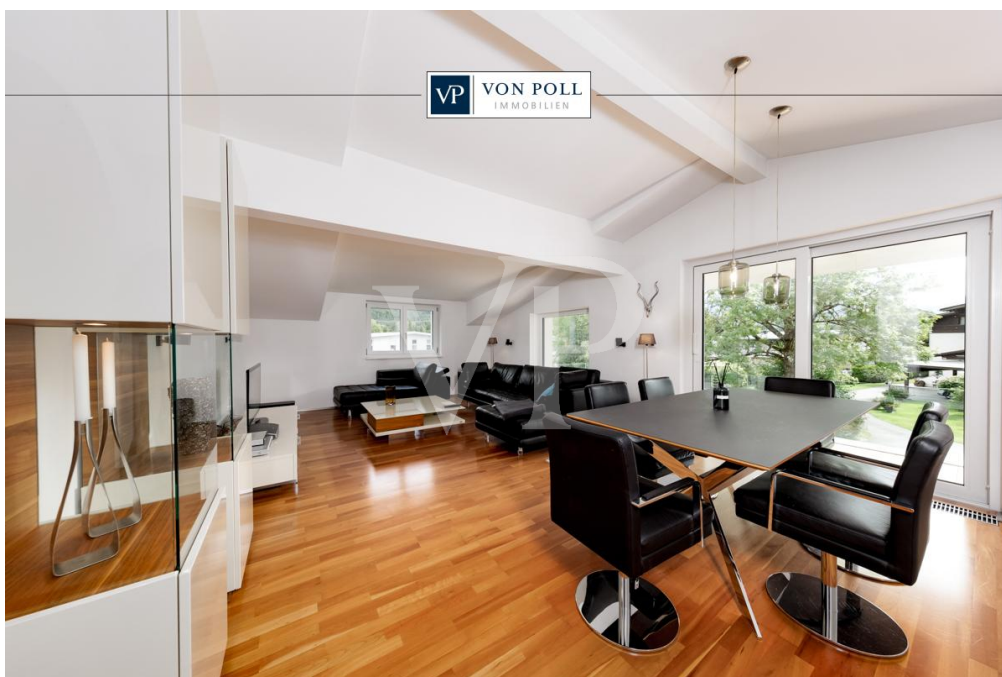
CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

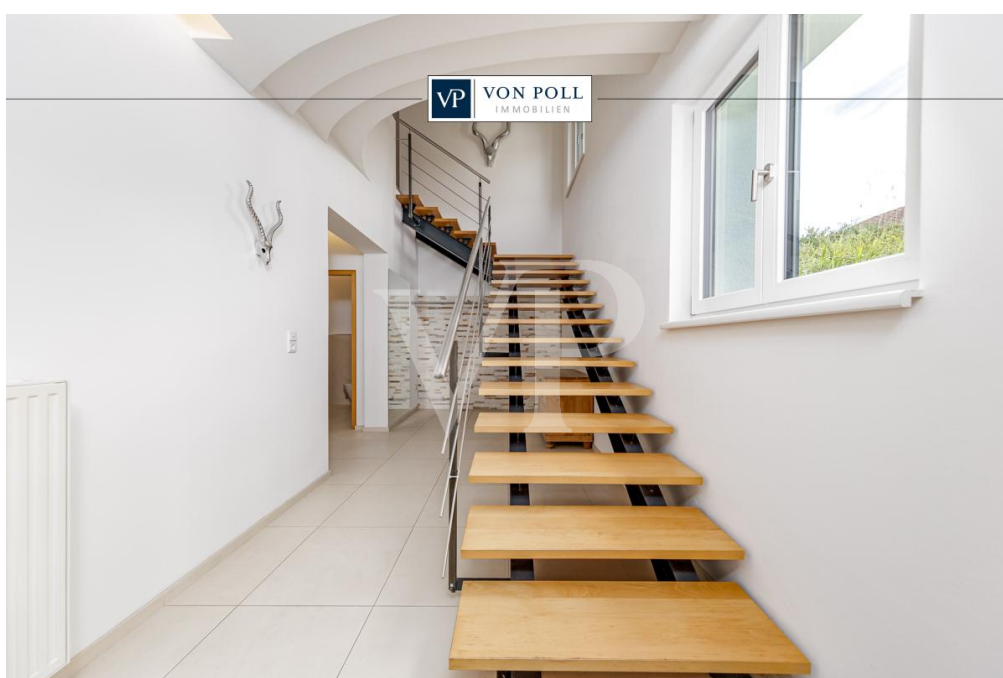
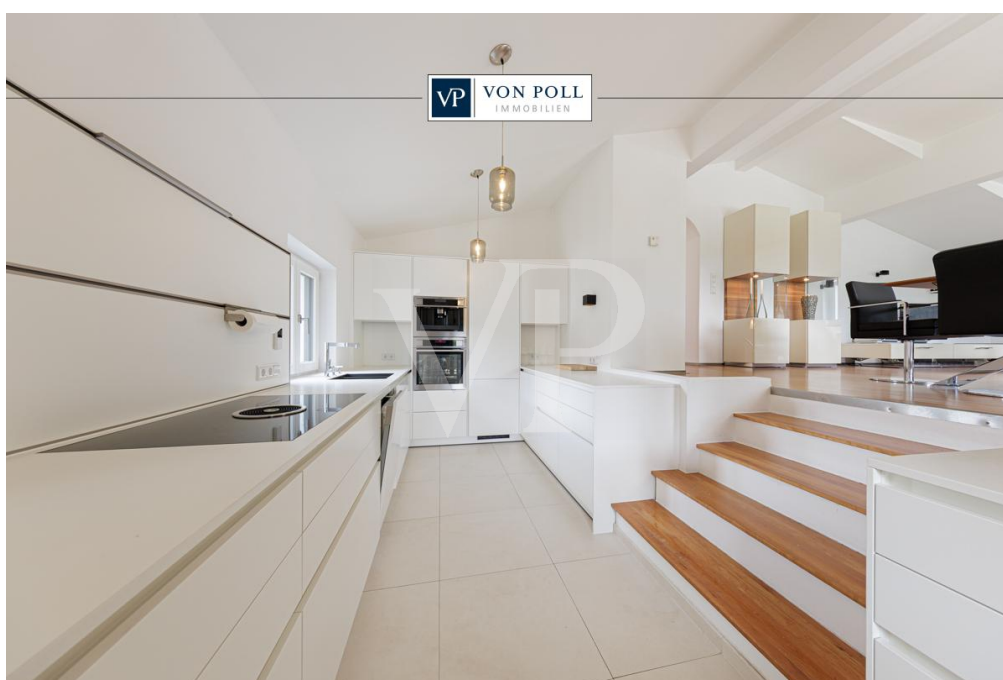
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



**VP 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: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## Une première impression

Cette maison individuelle quasi neuve allie confort moderne, espaces de vie généreux et prestations haut de gamme. Entièrement rénovée en 2013, elle est en excellent état : meublée avec goût, agencée avec soin et prête à vous accueillir. Environ 190 m<sup>2</sup> habitables vous attendent, avec des pièces lumineuses et spacieuses où se mêlent harmonieusement parquet, carrelage et moquette. Le mobilier élégant crée une ambiance confortable, à la fois fonctionnelle et chaleureuse. La terrasse exposée sud-est et le grand jardin offrent un cadre idéal pour se détendre en plein air : baignades, barbecues ou jeux pour les enfants. À l'étage, le séjour/salle à manger ouvert constitue le cœur de la maison. La cuisine moderne, équipée d'appareils haut de gamme, vous invite à cuisiner et à partager des repas conviviaux. Adossée, une terrasse couverte et ensoleillée peut être transformée en véranda, un havre de paix en toute saison. De larges fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et offrent une vue imprenable sur la verdure environnante. Cette maison comprend cinq pièces, dont trois chambres, deux salles de bains modernes avec douches et baignoires, et deux WC séparés – idéale pour les familles ou même deux logements indépendants. Son agencement offre une grande flexibilité et il est possible d'aménager un espace de vie supplémentaire côté nord (raccordement au tout-à-l'égout disponible). Une isolation thermique optimale, un chauffage central au gaz performant, des fenêtres à triple vitrage et des stores extérieurs garantissent un confort maximal. Un garage spacieux et aménageable, pouvant accueillir jusqu'à quatre voitures, est disponible, complété par des places de parking extérieures. Nous serions ravis d'organiser une visite sur place ou de vous proposer une visite virtuelle à 360° depuis chez vous. Découvrez votre nouvelle maison dans les Alpes !

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## Détails des commodités

- Kernsaniert (2013), neuwertiger Zustand
- Luxuriöse Grundausstattung
- Einzigartige Architektur mit klarer Designlinie
- Hochwertige Materialien
- Lichtdurchflutete Räume durch große Glaselemente
- Indirekte Beleuchtung
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Außenliegende Raffstores
- Südostseitige, überdachte Sonnenterrasse (ausbaubar zum Wintergarten)
- Riesige, überbaubare Garage (bis zu 4 Autos)
- Insgesamt 3 Garagenstellplätze + 4 Parkmöglichkeiten
- Zwei getrennte Wohneinheiten möglich
- Kanalanschluss für möglichen Ausbau vorhanden
- Gewerbliche Vermietbarkeit möglich

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 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 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: 25321025 - 6600 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](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)