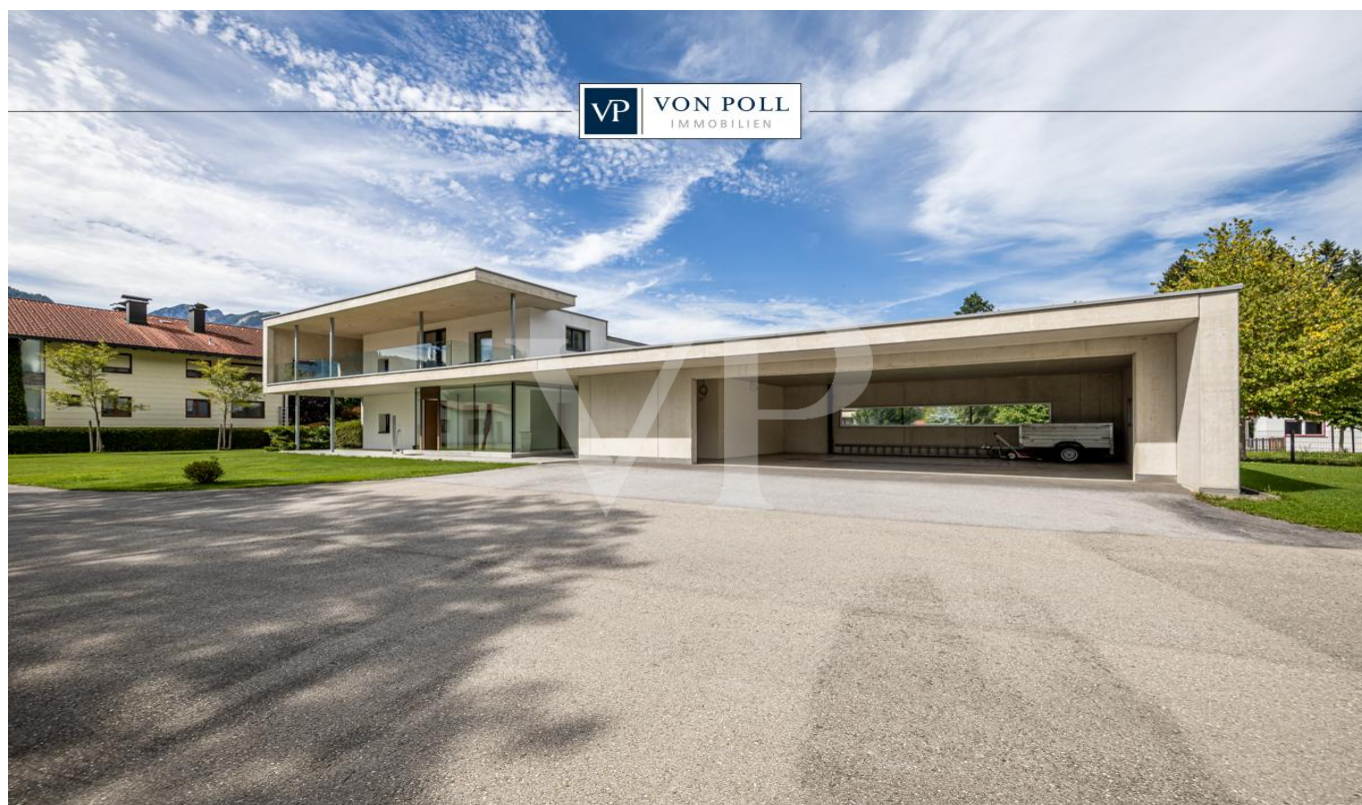


Pflach

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 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.015 m²

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

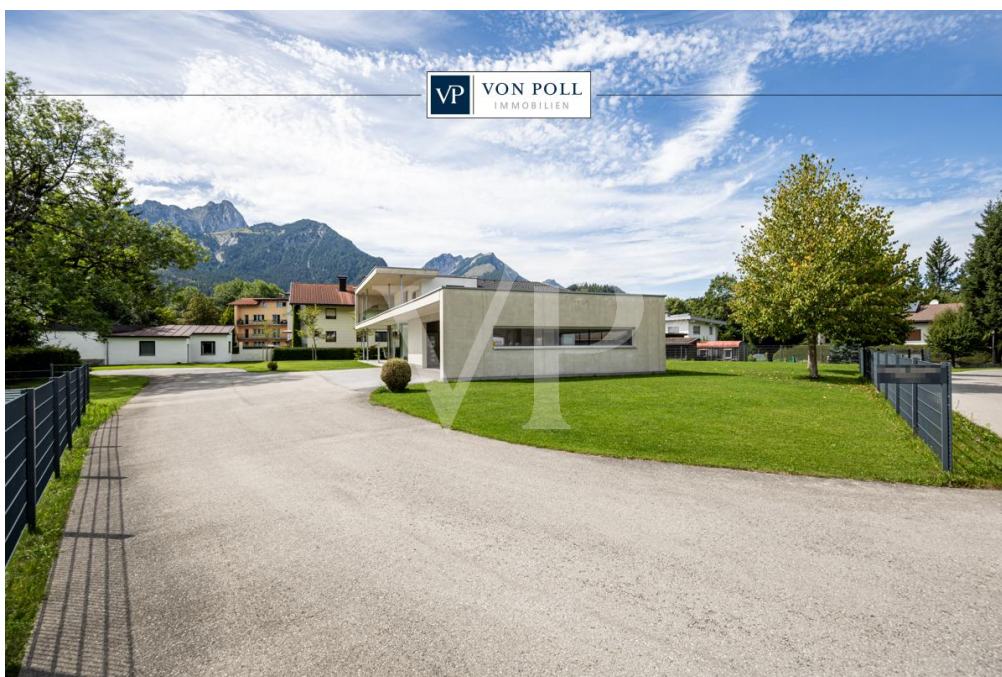
Informations énergétiques

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:

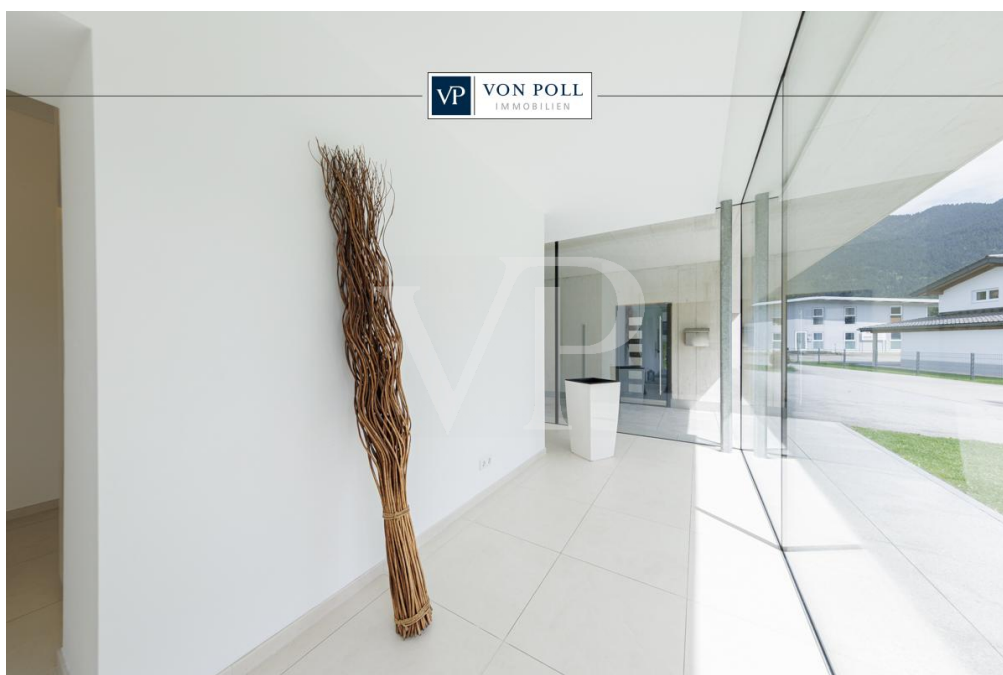
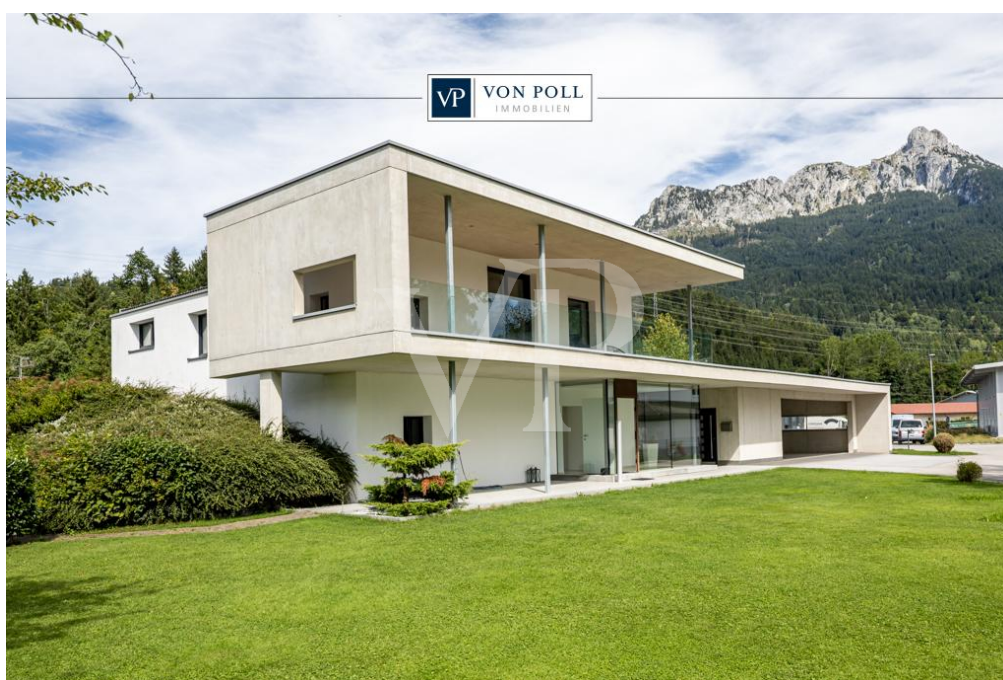
+43 5672 90200

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/reutte

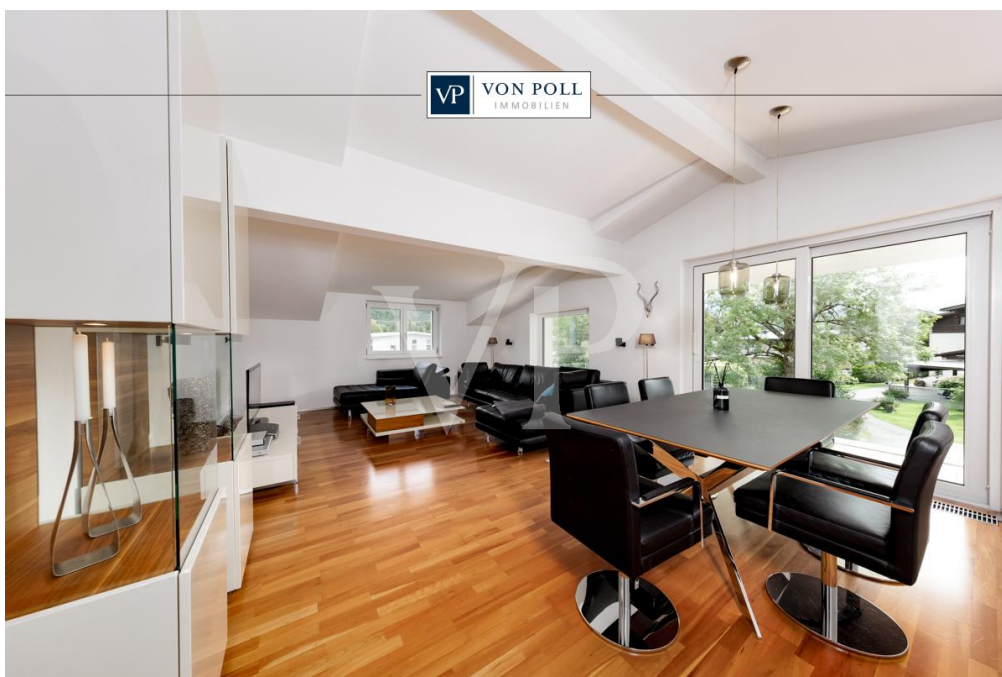
CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

La propriété



VP VON POLL IMMOBILIEN

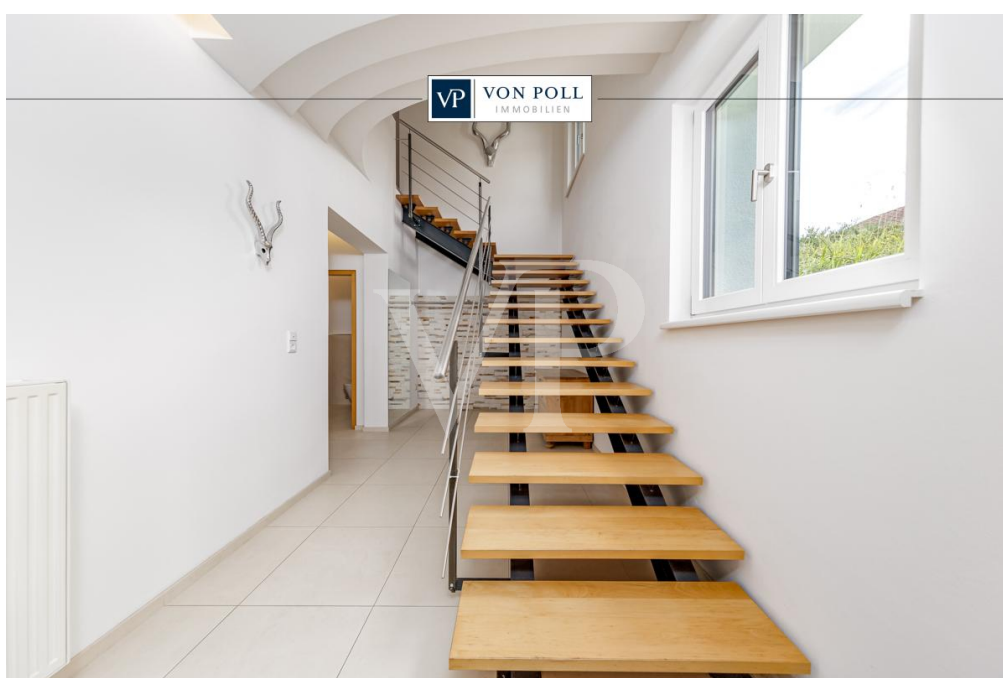
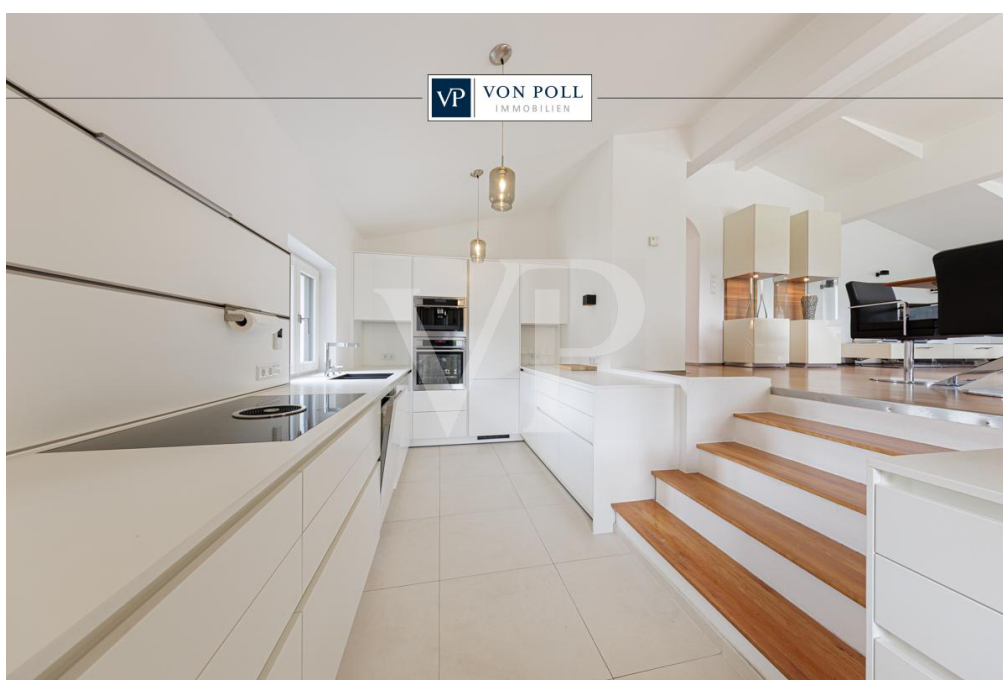
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

La propriété



**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

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 m² 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. Attenante, 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

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

www.von-poll.com