

Weißenbach am Lech - Weißenbach

Stilvoll leben auf einer Ebene – modern, hell & mit durchdachter Raumaufteilung

CODE DU BIEN: 26321001



PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106,5 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 499 m²

CODE DU BIEN: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

- **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: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26321001	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 106,5 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Pièces	3	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	2	Technique de construction	Charpente en bois
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	2018		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre		

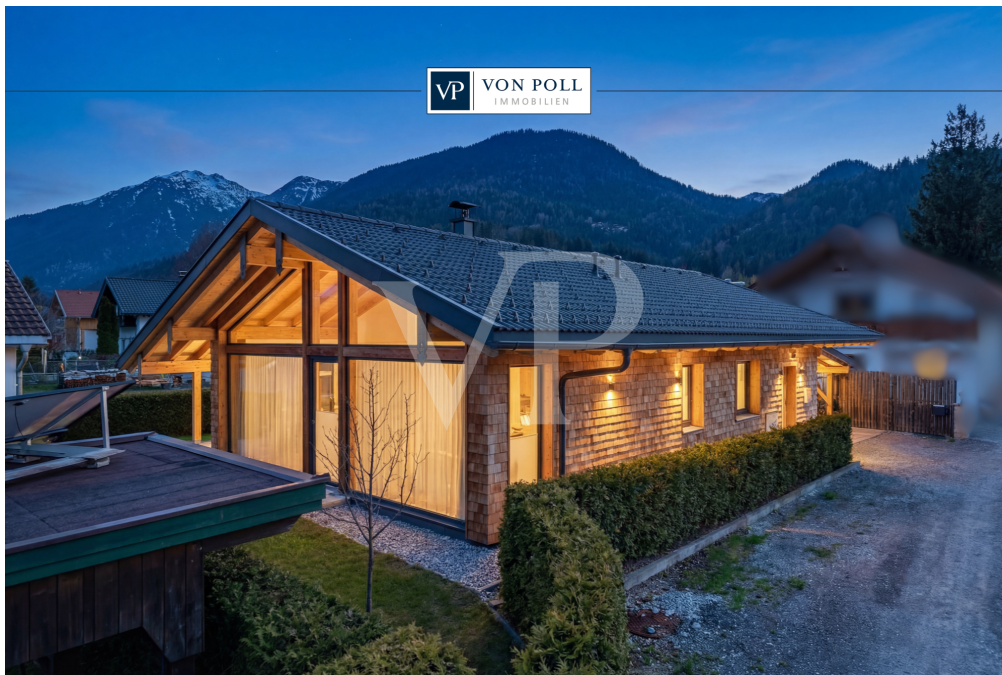
CODE DU BIEN: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	44.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.09.2027	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

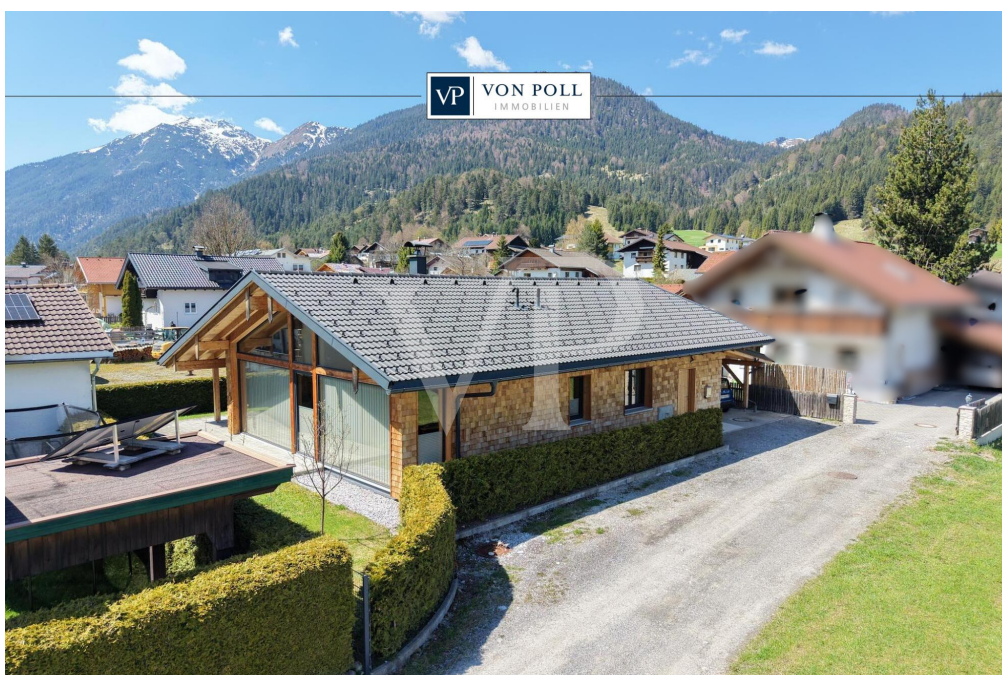
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

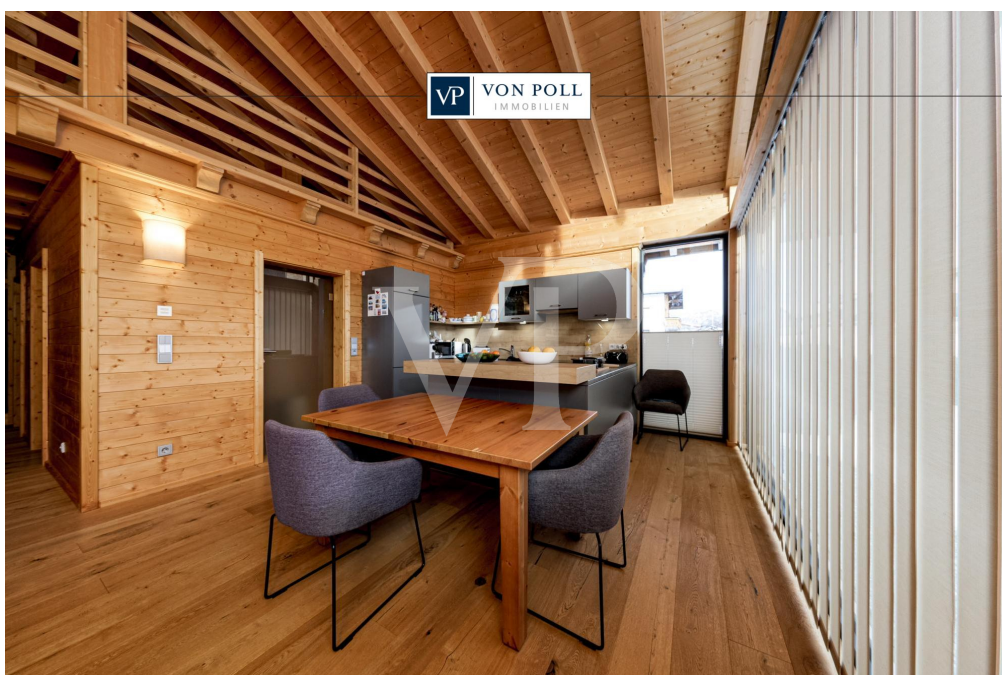
CODE DU BIEN: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

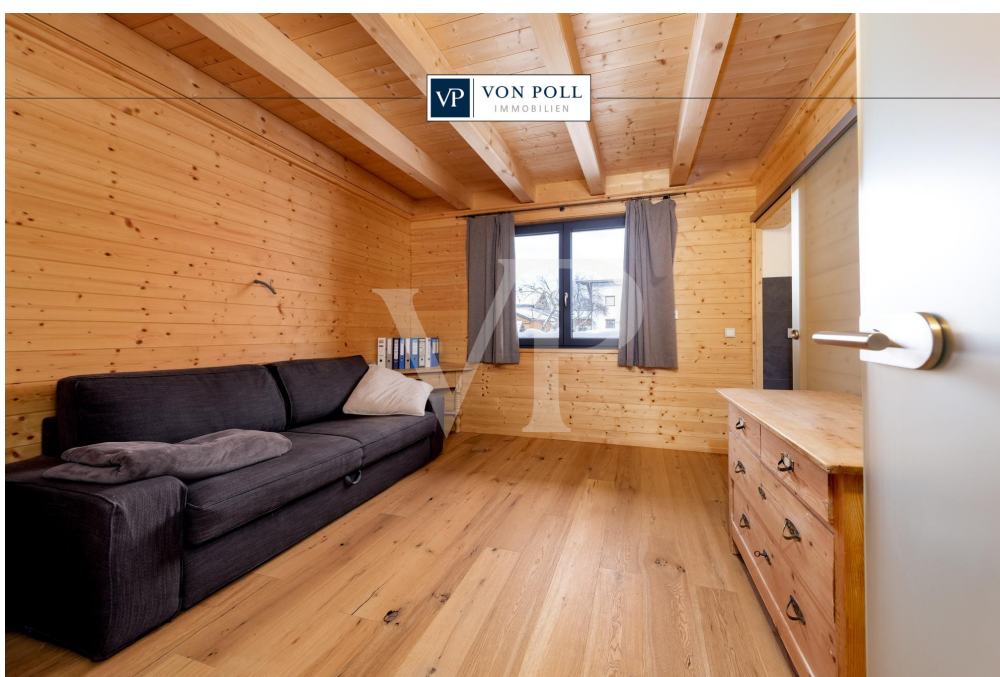
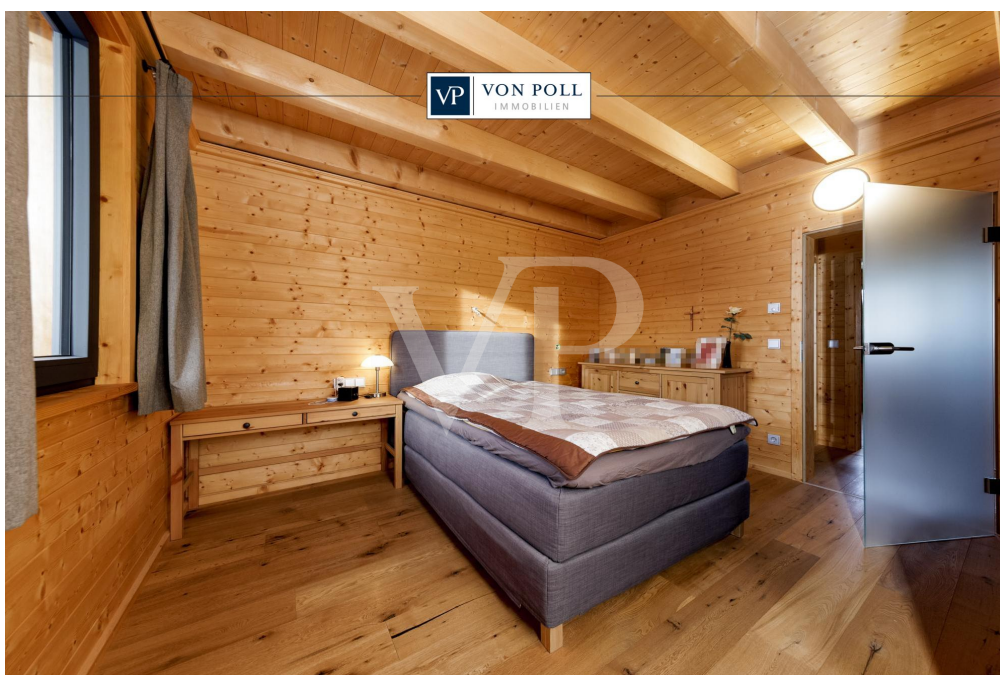
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

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: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz und empfängt Sie als stilvoller Bungalow aus dem Jahr 2018 auf einem rund 500 m² großen Grundstück. Die mit Rotzedern-Schindeln gestaltete Fassade verleiht dem Haus eine warme, natürliche Ausstrahlung und fügt sich harmonisch in die ruhige Umgebung ein.

Auf ca. 106 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes, barrierefreies Raumkonzept mit schwellenlosen Übergängen – ideal für komfortables Wohnen in jeder Lebensphase. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit viel Licht und Ruhe. Besonders angenehm: Beide verfügen über ein eigenes, modern gestaltetes Badezimmer en suite und garantieren so ein hohes Maß an Privatsphäre. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige, bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und eröffnen den Blick in den Garten. Die harmonisch integrierte Einbauküche überzeugt durch Funktionalität und modernes Design, während eine praktische Speisekammer zusätzlichen Stauraum schafft. Der sichtbare Dachstuhl verleiht dem Raum eine besondere architektonische Note und ein luftiges Wohngefühl.

Hochwertige Materialien und eine Fußbodenheizung in allen Räumen unterstreichen den gehobenen Anspruch. Der 2025 ergänzte Windfang erweitert den Eingangsbereich sinnvoll und bietet zudem Potenzial für einen Saunaraum. Auch das unausgebaute Dachgeschoss eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa für ein Homeoffice oder Gäste. Ein Carport mit direktem Hauszugang sowie der gepflegte Garten mit individuellem Gestaltungsspielraum runden dieses attraktive Angebot ab.

Die ruhige Lage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und den öffentlichen Nahverkehr macht dieses Zuhause besonders lebenswert.

Gerne bieten wir Ihnen eine persönliche Besichtigung an oder ermöglichen Ihnen vorab eine virtuelle 360°-Tour, bequem von zu Hause aus. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in den Alpen!

CODE DU BIEN: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

Détails des commodités

- **Vollautomatischer Pelletofen**
- **Moderne Einbauküche**
- **Sichtdachstuhl**
- **Fassade aus Rotzedern-Schindeln**
- **Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial**
- **Windfang und vorbereiteter Saunaraum**
- **Glasfaseranschluss**
- **Carport**
- **Zwei Außenstellplätze**

CODE DU BIEN: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Weißenbach am Lech mit ca. 1.265 Einwohnern (Stand 01.01.2022) liegt auf 885 m Seehöhe im Bezirk Reutte, an der Einmündung des Tannheimer Tals in das Lechtal, am Fuße des Gaichtpasses. Die Lage ist naturnah und ruhig, umgeben von alpiner Landschaft und bietet ein hohes Maß an Erholung und Lebensqualität.

Weißenbach verfügt über ein Schwimmbad, einen Supermarkt, eine Tankstelle sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

VERKEHR / INFRASTRUKTUR:

Sehr gut organisierte öffentliche Verkehrsmittel, fußläufig in kurzer Zeit erreichbar.

ÄRZTE / GESUNDHEIT:

Allgemeinmediziner sind in der Gemeinde vorhanden, das Bezirkskrankenhaus Reutte ist rasch erreichbar.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / AUSBILDUNG:

Kindergarten und Volksschule im Ort, weiterführende Schulen in der Umgebung. Fachhochschulen u. a. in Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D), Universitäten u. a. in Innsbruck, St. Gallen (CH), Konstanz, Ulm und Stuttgart (D).

ENTFERNUNGEN:

- nach Reutte ca. 10 km / ca. 10 Minuten
- nach Innsbruck ca. 105 km / ca. 96 Minuten
- nach Lech am Arlberg ca. 60 km / ca. 63 Minuten
- nach Füssen ca. 25 km / 30 Minuten
- nach Memmingen ca. 90 km / ca. 65 Minuten
- nach Garmisch-Partenkirchen ca. 52 km / ca. 53 Minuten
- nach München ca. 130 km / ca. 115 Minuten
- nach Kempten ca. 62 km / ca. 47 Minuten
- nach Stuttgart ca. 235 km / ca. 150 Minuten
- nach Zürich ca. 250 km / ca. 191 Minuten

CODE DU BIEN: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

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: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

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