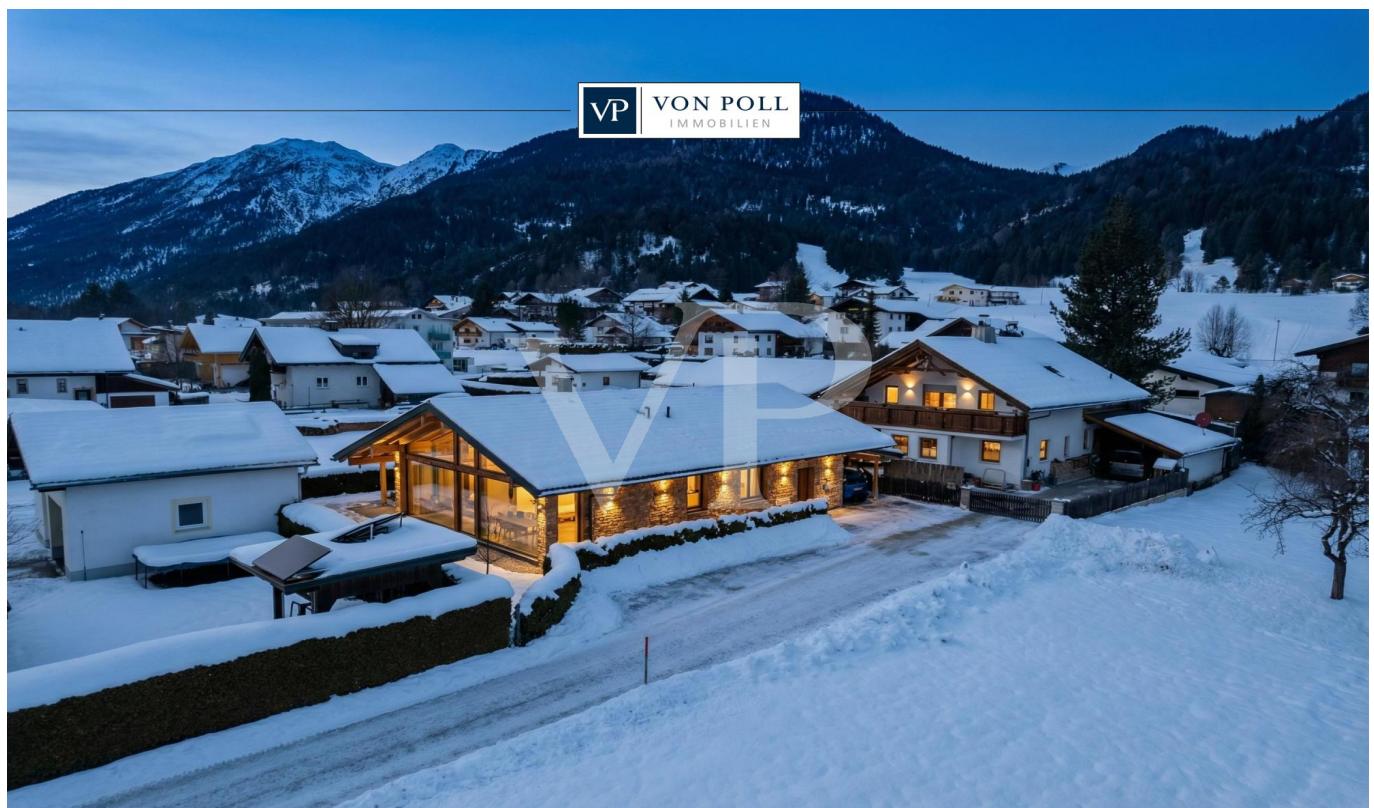


Weißbach am Lech – Weißbach

# Stilvoll Wohnen auf einer Ebene mit durchdachtem Raumkonzept – großzügig, hell, hochwertig

**CODE DU BIEN: 26321001**



**PRIX D'ACHAT: 620.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 500 m<sup>2</sup>**

**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	620.000 EUR
Surface habitable	ca. 106 m <sup>2</sup>	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		

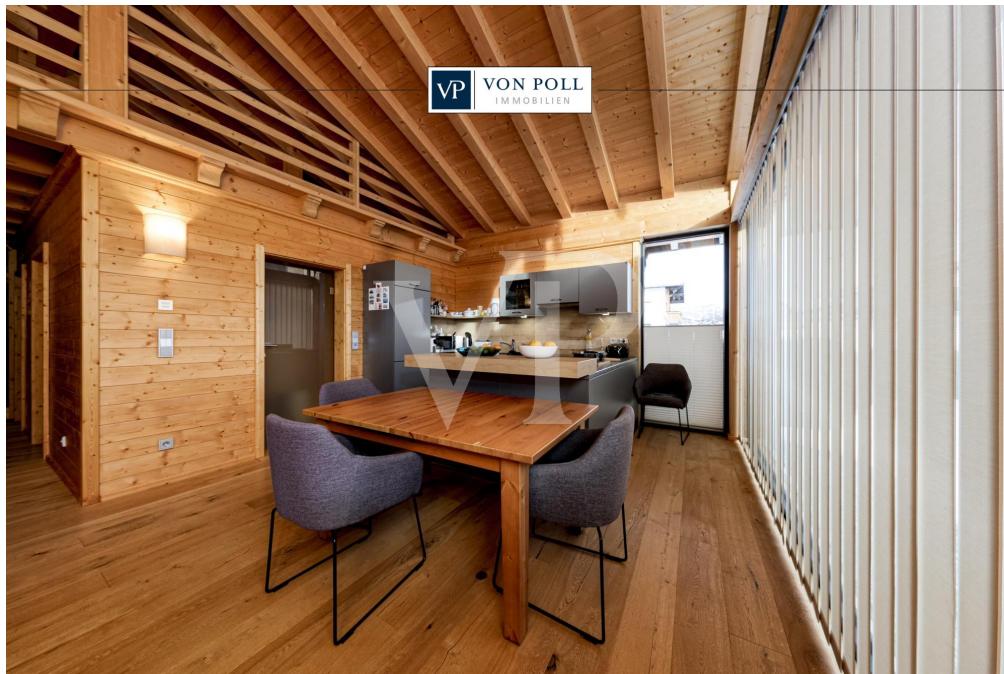
**CODE DU BIEN: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech – Weißenbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	44.50 kWh/m <sup>2</sup> a
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

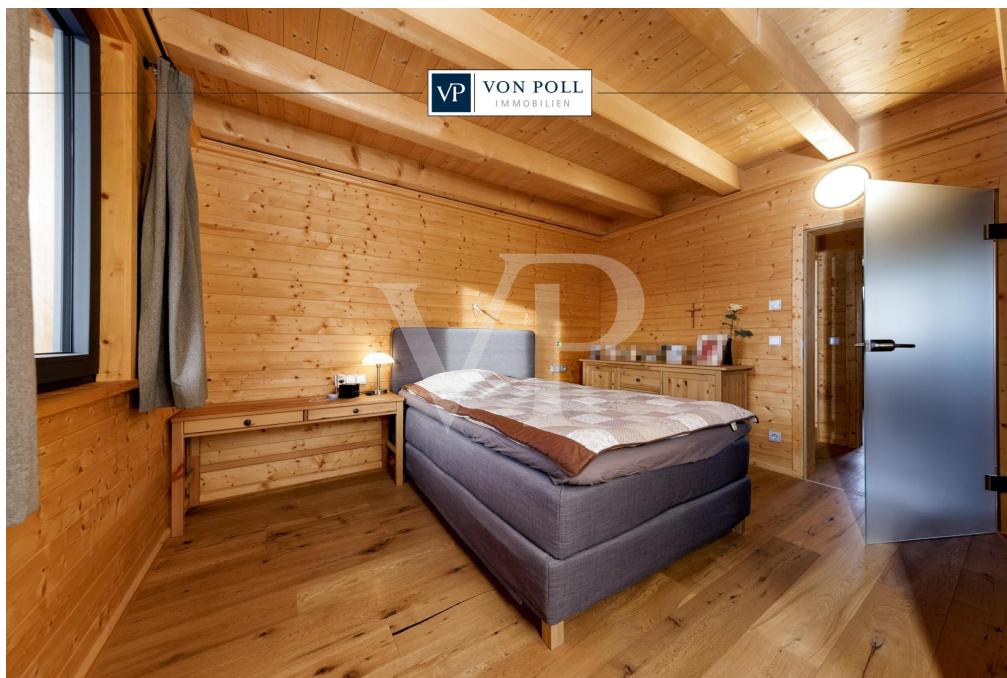
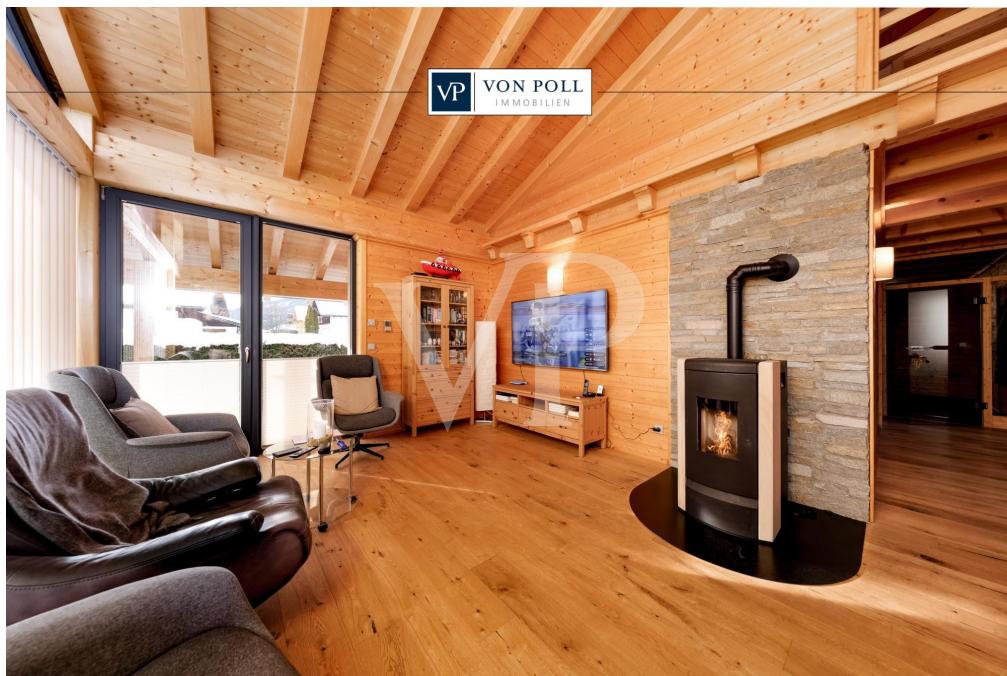
## La propriété



A composite image featuring a large smartphone in the foreground displaying a real estate application. The app's interface includes a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a QR code. In the background, a smaller tablet and a larger computer monitor also show the same app interface, which displays property details like address, price, and market value. To the right of the devices is a dark blue sidebar with the "VP VON POLL IMMOBILIEN" logo at the top. Below it, the text "Immobilienbewertung – exklusiv und professionell." is written in white. A bulleted list follows, and at the bottom, a paragraph reads: "Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks." At the very bottom of the sidebar, the website "www.von-poll.com" is listed.

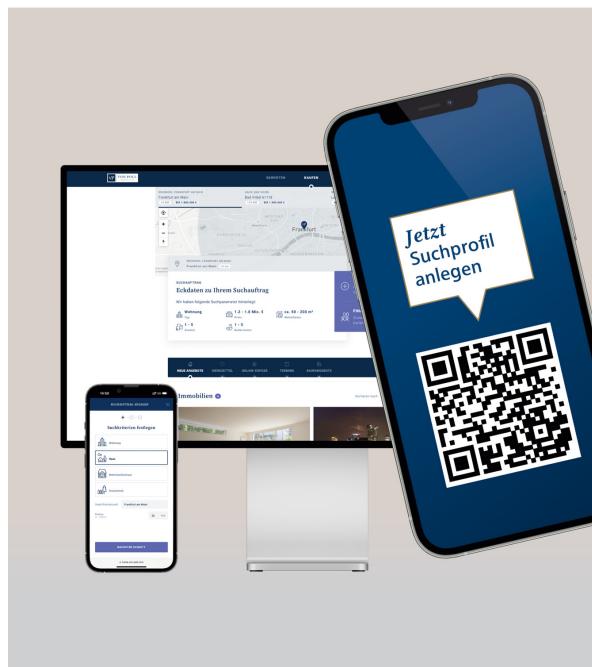
CODE DU BIEN: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech – Weißenbach

## La propriété



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

## La propriété

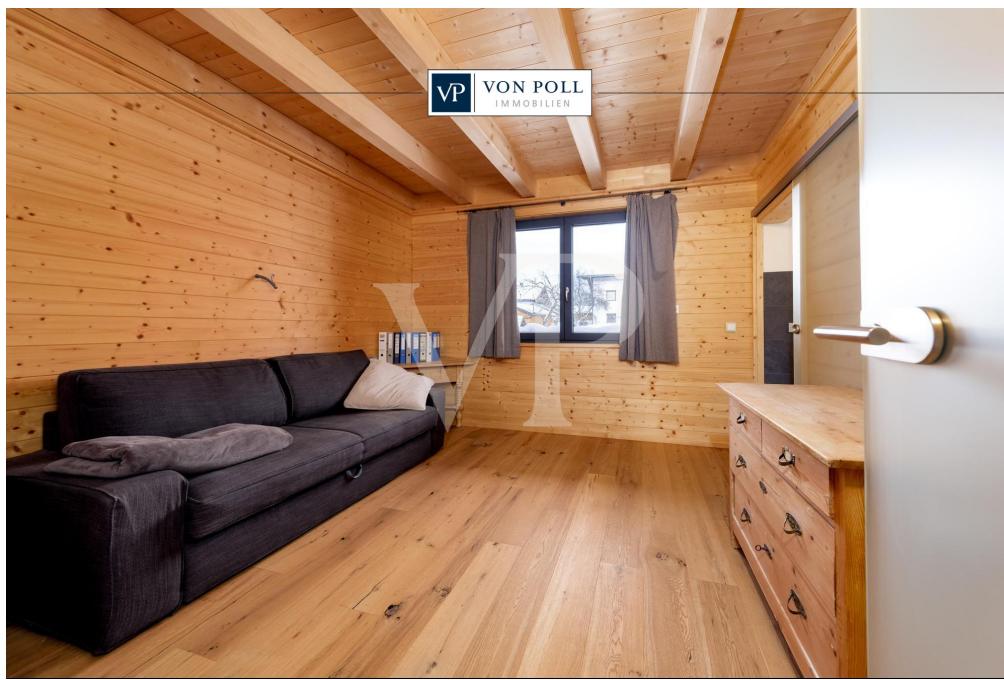


VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

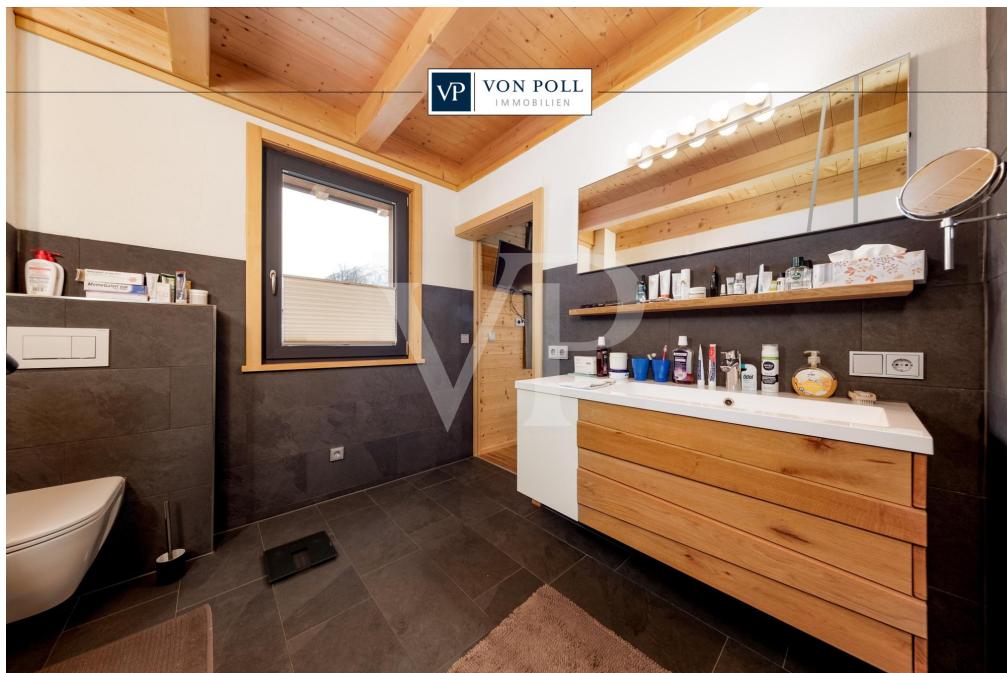
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

## Une première impression

Dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018 verbindet modernen Wohnkomfort mit zeitloser Architektur und präsentiert sich als ebenerdiger Bungalow mit ca. 106?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem rund 500?m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die elegante Fassade mit Rotzeder-Schindeln verleiht dem Haus eine warme, natürliche Ausstrahlung und fügt sich harmonisch in die ruhige Wohnlage ein.

Der barrierefreie Grundriss mit schwellenlosen Übergängen ermöglicht komfortables, altersgerechtes Wohnen für alle Lebensphasen. Das Haus verfügt über zwei helle und großzügige Schlafzimmer. Besonders hervorzuheben sind die beiden modern ausgestatteten Badezimmer, die jeweils en suite an die Schlafzimmer angeschlossen sind und ein hohes Maß an Privatsphäre bieten. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC.

Hochwertige Materialien, moderne Ausstattung sowie eine Fußbodenheizung in allen Räumen unterstreichen den gehobenen Wohnstandard.

Herzstück der Immobilie ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und den Blick in den Garten öffnen. Die moderne Einbauküche ist harmonisch integriert und erfüllt hohe Ansprüche an Funktionalität und Design. Zusätzlich gibt es eine geräumige Speis'. Der sichtbare Dachstuhl setzt einen architektonischen Akzent.

Im Jahr 2025 wurde das Haus um einen praktischen Windfang erweitert. Hier wäre auch noch Platz für einen Saunaraum. Zusätzlich bietet das unausgebaute Dachgeschoss weiteres Potenzial, beispielsweise für ein Homeoffice oder einen Gästebereich. Ein Carport mit direktem Zugang zum Haus sowie ein gepflegter Garten mit Gestaltungsspielraum runden das Angebot ab.

Die ruhige Lage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel macht die Immobilie besonders attraktiv.

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz (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 % Grundbucheintragungsgebühr  
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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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](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)