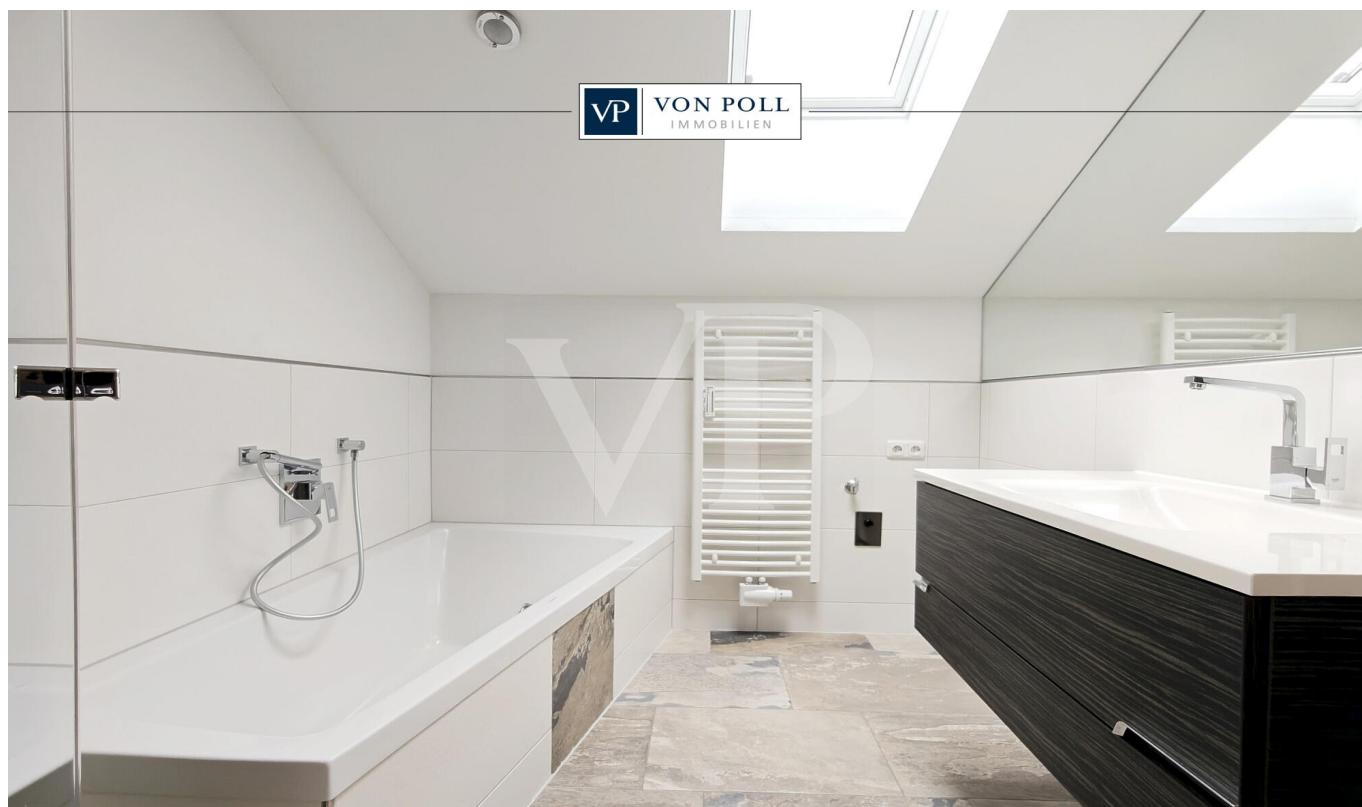


Lechaschau

## Wohnen mit Weitblick: Großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Lechaschau

CODE DU BIEN: 26321003



PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.857 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26321003 - 6600 Lechaschau**

- 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: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26321003</b>
Surface habitable	<b>ca. 106,9 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>4</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1996</b>
Place de stationnement	<b>1 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>350.000 EUR</b>
Type	<b>Attique</b>
Commission pour le locataire	<b>3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 7 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>

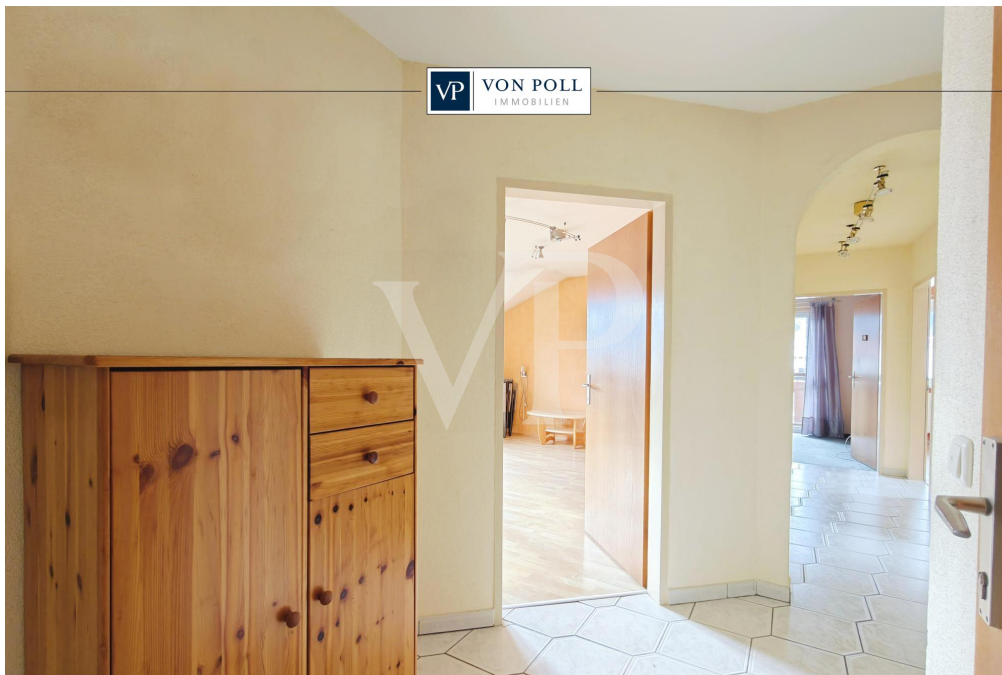
CODE DU BIEN: 26321003 - 6600 Lechaschau

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Huile</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>02.02.2036</b>	Consommation d'énergie	<b>73.30 kWh/m²a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Combustible liquide</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>D</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1996</b>

CODE DU BIEN: 26321003 - 6600 Lechaschau

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

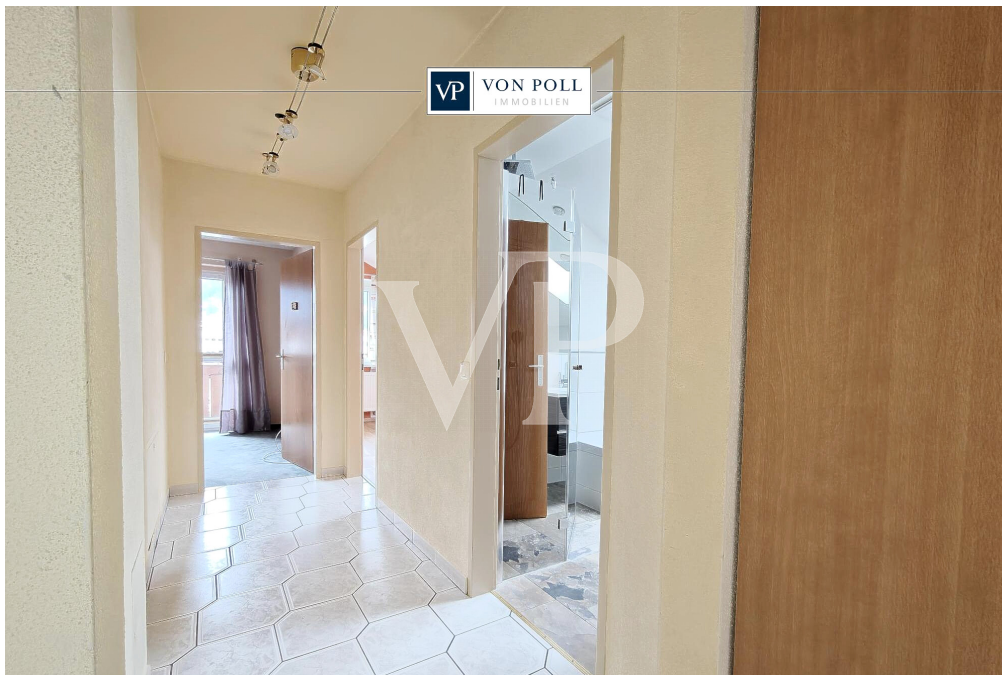
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone is shown with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code below it. Behind the phone, a laptop and another smartphone are visible, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The Von Poll Immobilien logo is positioned at the top left of the ad. The main text is centered on the right, and the website URL is at the bottom right.

CODE DU BIEN: 26321003 - 6600 Lechaschau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26321003 - 6600 Lechaschau

## 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: 26321003 - 6600 Lechaschau

## 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: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## **Une première impression**

**Diese 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 107 m<sup>2</sup> eine gelungene Kombination aus Offenheit und Behaglichkeit. Besonders die geschickt integrierten Dachschrägen verleihen den Räumen eine angenehme Geborgenheit, ohne dass dabei der großzügige Charakter der Wohnung verloren geht.**

**Dank der Dachfenster werden zwei Zimmer und das Badezimmer mit natürlichem Tageslicht durchflutet.**

**Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich, der nicht nur direkten Zugang zu einem Ihrer drei Balkone bietet, sondern auch einen beeindruckenden freien Blick auf die umliegende Bergwelt und Ruinen von Ehrenberg eröffnet.**

**Die drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie und Gäste. Das Badezimmer wurde modernisiert und überzeugt durch ein zeitgemäßes Design. Ein eigener Garagenstellplatz und das separate WC rundet dieses attraktive Angebot ab.**

**Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen einen virtuellen 360°-Rundgang bequem von Zuhause aus an.**

**Wichtiger Hinweis:**

**Die Möbel und die Badezimmer-Ausstattung im Grundriss dienen nur zur Veranschaulichung. Die tatsächliche Ausstattung sehen Sie direkt auf den Fotos und im virtuellen Rundgang.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

**Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.**

**CODE DU BIEN: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## **Détails des commodités**

- **3 Balkone**
- **Blick auf die umliegende Bergwelt und Ruinen von Ehrenberg**
- **Gemütliche Dachsrägen**
- **Durchflutet von natürlichem Tageslicht**
- **Modernisiertes Badezimmer**
- **Garagenstellplatz**
- **Separates WC**

**CODE DU BIEN: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## Tout sur l'emplacement

Lechaschau ist mit 2074 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) bezüglich der Einwohnerzahl die drittgrößte Gemeinde im Bezirk Reutte in Tirol, bezogen auf die Fläche jedoch die kleinste Gemeinde im Bezirk.

Lechaschau liegt im Reuttener Talkessel, an der linken Lechseite. Das Gebiet Hinterbichl bildet eine Exklave der angrenzenden Gemeinde Wängle.

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.

### VERKEHR/INFRASTRUKTUR:

Sie finden 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.

Das Bezirks-Krankenhaus in Reutte ist rasch erreichbar.

### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

- Kindergarten

- Volksschule

- Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen sind in Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D). Dort finden Sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen. Die nächstgelegenen Universitäten sind Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm und Stuttgart (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 Memmingen ca. 81 km / ca. 53 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: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## 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: 26321003 - 6600 Lechaschau**

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