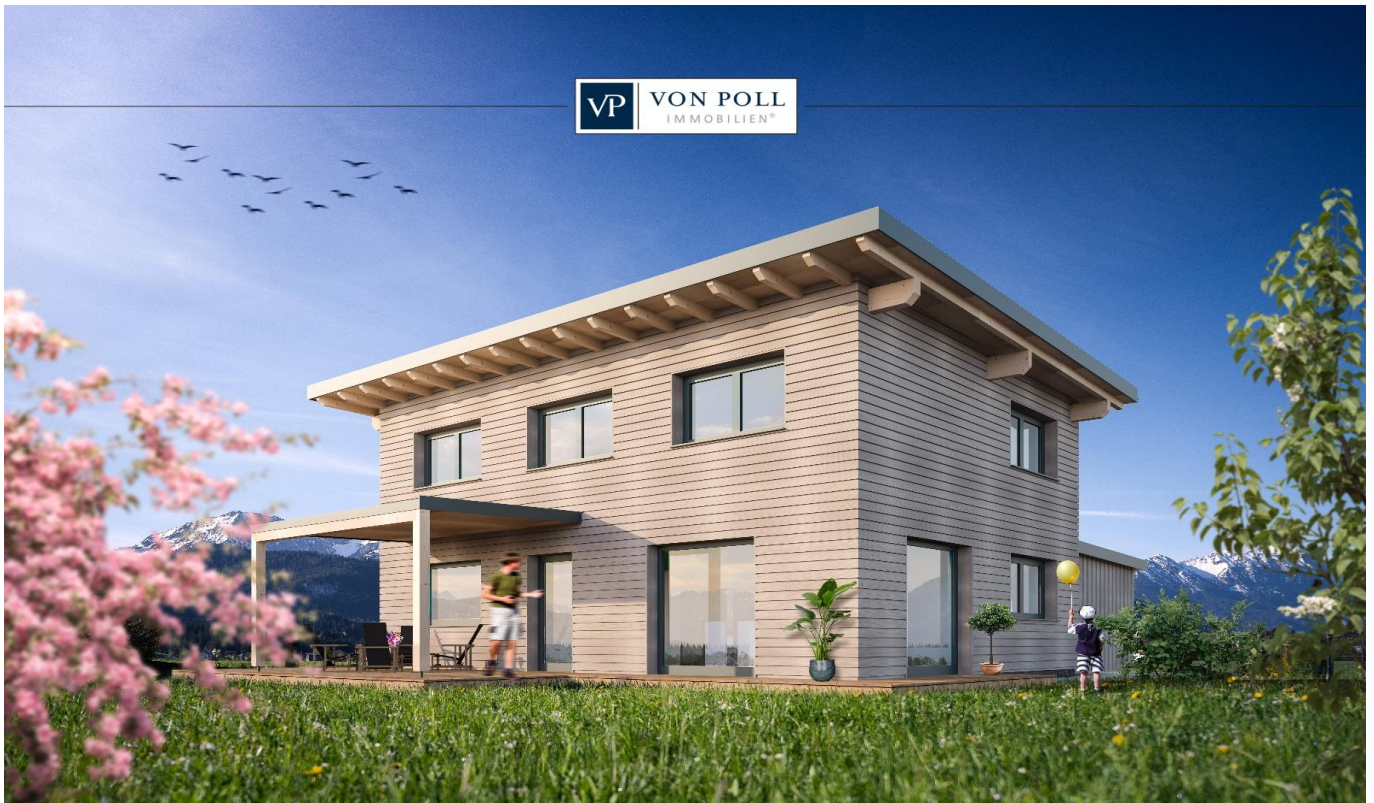


## Lechaschau

?? ?????? ????? ?????? "???????? ??????" ???,  
????????????????????????????????????????????

????????? ??????????: 24321015\_2HS



???? ??????: 596.080 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 524 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

?? ??? ??????

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| ???????? ?????????? | 24321015_2HS    |
| ???????????         | ca. 120 m²      |
| ????? ??????        | ????????? ????? |
| ?????????           | 5               |
| ???????????? ???    | 3               |
| ??????????          |                 |
| ??????????          | 1               |

|               |                                         |
|---------------|-----------------------------------------|
| ????? ??????? | 596.080 EUR                             |
| ?????         | ?????????????<br>????????????????       |
| ????????????  | 3,60% des<br>Kaufpreises inkl.<br>MwSt. |
| ?????????     | ???????? ?????????                      |
| ????????????? |                                         |
| ????????      | ?????????, WC<br>?????????????, ?????   |

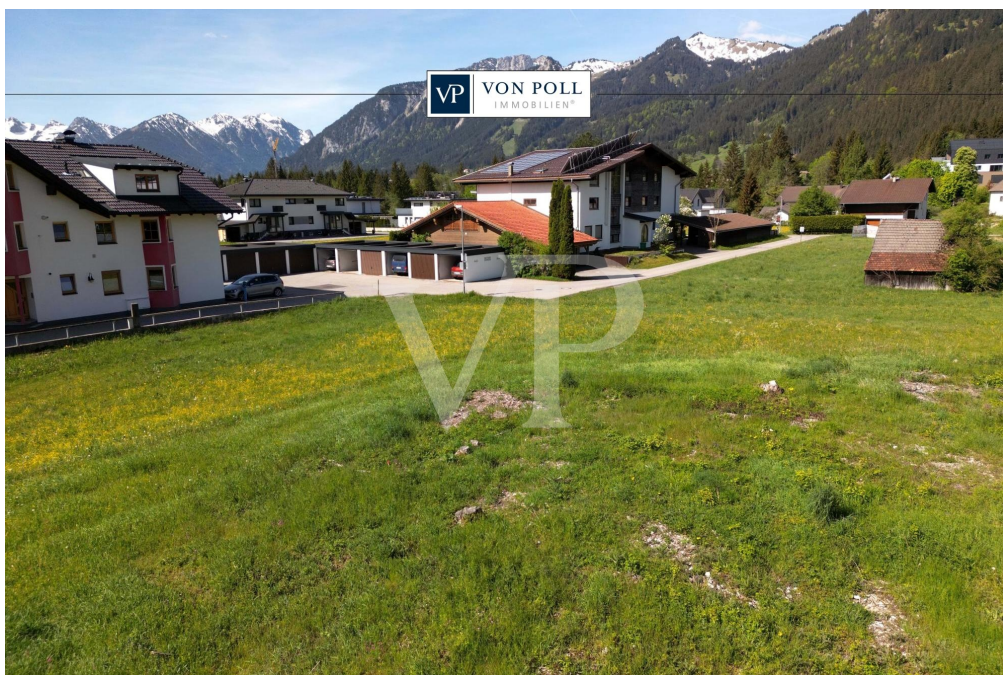
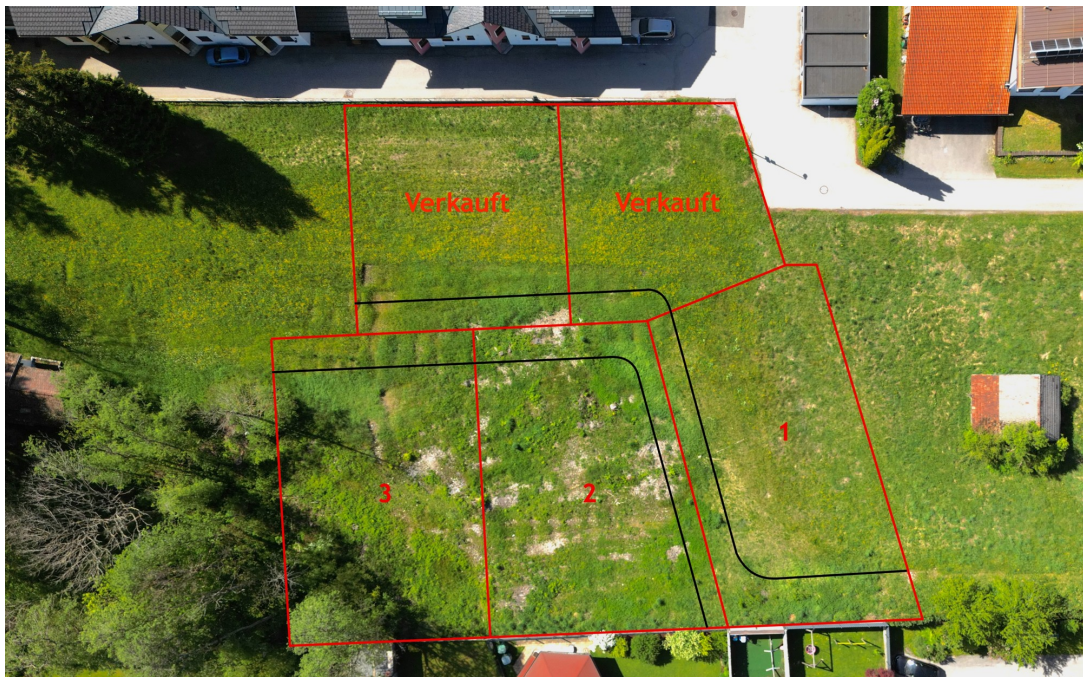
??????? ???????: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

????????????? ???????????

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| ??????????       | ?????????????        |
| ??????????       | ??????????           |
| ???? ??????????? | ?????? ????????????? |
|                  | ????? / ??????       |

???????? ?????: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

?? ???????



???????? ??: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

?? ???????



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 243.210 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 213.200 € und 260.000 € liegen.

| Immobilie    | Preis    | Fläche | Preis/m²     |
|--------------|----------|--------|--------------|
| 1. Immobilie | 4.100€   | 100 m² | 41.000 €/m²  |
| 2. Immobilie | 113.200€ | 100 m² | 113.200 €/m² |
| 3. Immobilie | 260.000€ | 100 m² | 260.000 €/m² |

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

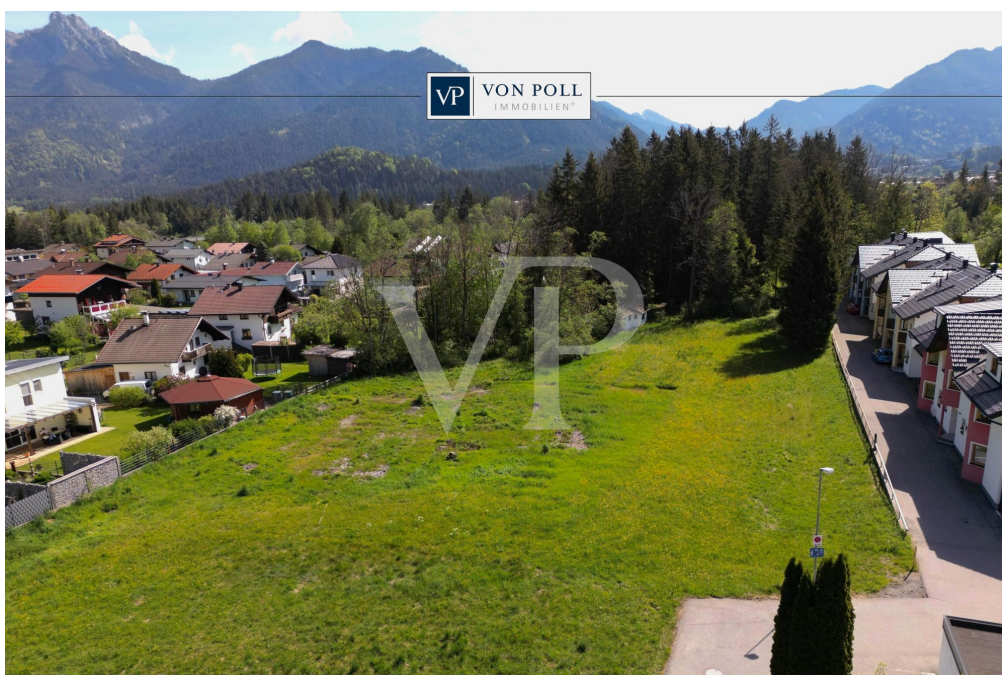
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

????????? ??????????: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

?? ?????????



??????? ?????????: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

?? ????????

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)

???????? ??????????: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

## ??? ?????? ???????????

???? ?? ??? ?????????????????? ????? ??????????? ?? ??? ?????? ?????????? ??? Lechaschau  
?? ?????????? ?????????? 524 ?.??. ??? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????? ???  
????????????????? ??? ?????????????????? ?????????? 120 ?.??. ??? ?????? ??? 60 ?????????, ?  
Holzbau Saurer ?????? ? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????????????????? ?????????.  
????? ? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????????????? ????????? "HolzfühlHaus"  
(????????? ?????? ??? ?????????????? ??????). ?????? ? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ???  
??? ??????????, ?????????????? ??? ?????????? ?????? ??????????????. ?????????????? ??? ?????????  
????????????? Saurer ?? ?????????? ??????. ?????????????? ?????? ?????????????????? ??????????  
????????????? ?? ?????????? ?????, ?????????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ?????????  
??? ?????? ??????????. ?? ?????????? ??? ?????? ?????????????????????????? ??????????????,  
????????????????????? ??????????????????????, ??????? ??? ??????????????????????????????. ??????????????  
????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?? ?????????? ??? ??? ??? ?????? ???  
????????????? ??????????. ?? ?????? ??? ??????, ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ??  
HolzfühlHaus ??? ?????? ?????? ?????????????????? ?????? ?????????? ??? ??? ?????????????????  
???. ?????????????? ?? ?????????????????????? ??? ?????? ?????????????????? ?? ??????????????????  
?????????????. ?? ?????? ??? ??????, ?????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ??????????????  
??? ?????????????? ?????????????? ??????????????. ?????????????? ?????????? ?????????????????? (??? ???  
????????? ??? ?????????? ??????????????): ??? 218.484 € ??? ?????????? = 422.510 €. ?????????  
????????????????? "?? ?? ??????? ??? ??????" (??? ??? ?????????? ??? ?????????? ??????????????):  
???? 385.080 € ??? ?????????? = 589.106 €. ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ?? ???  
????????? ?????? ?? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?????  
??? ??? iDM. ?????????????? ??????????????: ?????????????????? ??? ??? ??????????????  
????????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??? ??? ?????????????? ??? ?????????? ???  
????????? ????. ?????? ??? ?????? ?????????????? ??? ?? ?????????????????? ??? ??????????????  
????????? – ?? ?? HolzfühlHaus ??? Holzbau Saurer. ??? ?????????? ?????????????? ??  
????????????????; ?????? ?????????????????? ?? ?????????????????? ?? ??? ??????????????.

??????? ?????????: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

???????????????? ???? ?????????

- Zentrale und ruhige Lage
- Bergblick
- Zentralheizung
- Umweltfreundliche Bauweise
- Energieeffizient
- Holzbauweise
- Holz-Aluminium-Fenster
- Parkettböden
- Terrassenüberdachung
- effizienter Grundriss

??????? ???????: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

??? ??? ??? ??????????

Lechaschau ist mit 2085 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) 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

??????? ?????????: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

????? ?????????????

**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, 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 (ausschließlich Grundstück!)

**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.

??????? ?????????: 24321015\_2HS - 6600 Lechaschau

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich

Tel.: +43 5672 - 90 200

E-Mail: reutte@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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