

Steeg / Hägerau - Lechtal

# Ολοκαίνουργιο σαλέ με φωτοβολταϊκό σύστημα, σάουνα και έξυπνο σπίτι – Σκι στο Άρλμπεργκ σε κοντινή απόσταση

Αριθμός ακινήτου: 25321014



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.100.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 252 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 354 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25321014	Τιμή αγοράς	1.100.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 252 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Ξύλινη κορνίζα
Δωμάτια	9	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Κατάσταση του ακινήτου	4		
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	2016		
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Ηλιακό	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	08.07.2025	Τελική ζήτηση ενέργειας	41.02 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Εναλλακτική	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2015

Αριθμός ακινήτου: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Αριθμός ακινήτου: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

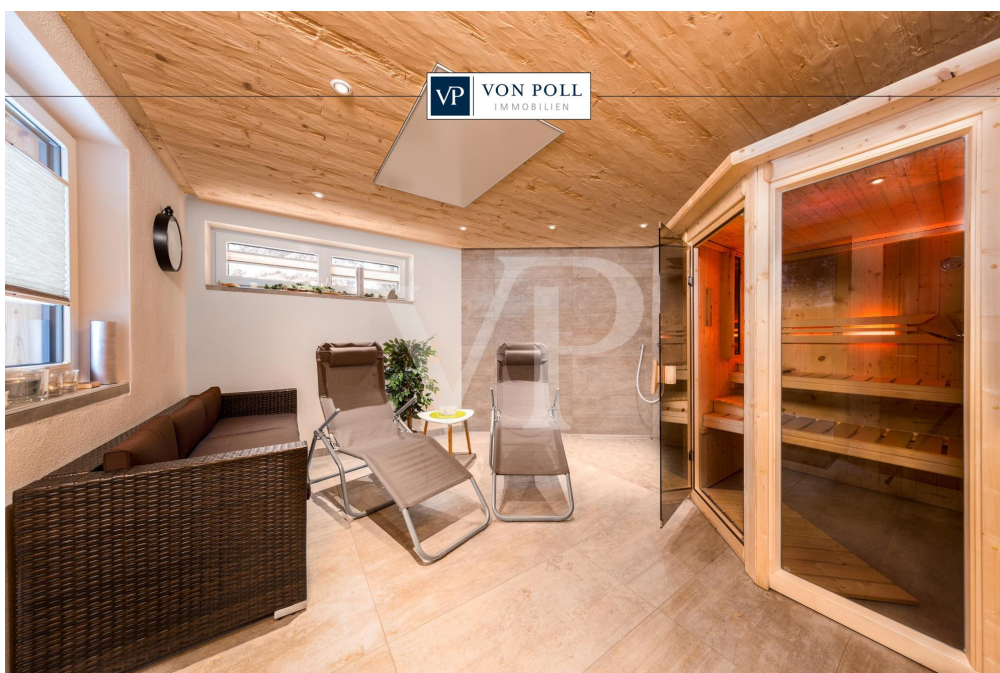
Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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?

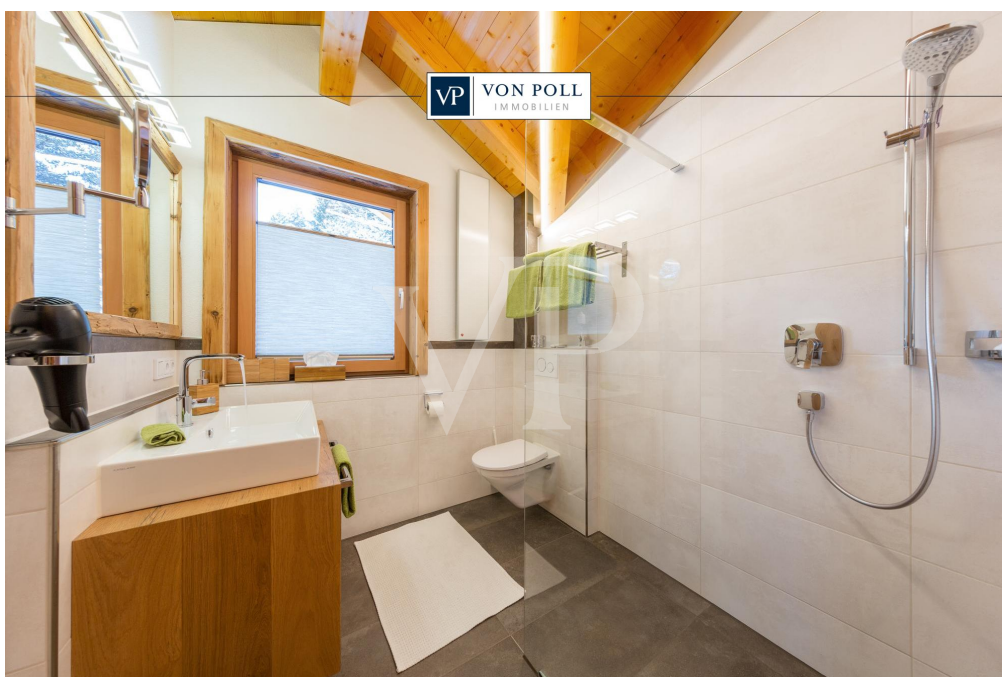
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Αριθμός ακινήτου: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## Το ακίνητο



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)

**Αριθμός ακινήτου: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αποκλειστικό σαλέ με αλπικό τρόπο ζωής και τεχνολογία αιχμής – ευέλικτη χρήση και έτοιμο για άμεση χρήση. Αυτό το σαλέ, νεόκτιστο το 2016, κατασκευάστηκε με υλικά υψηλής ποιότητας σε συνεργασία με εξειδικευμένες εταιρείες της περιοχής. Συνδυάζει τη σύγχρονη άνεση διαβίωσης με την αδιαμφισβήτητη γοητεία της αλπικής ζωής. Με εμβαδόν διαβίωσης περίπου 252 τ.μ. σε οικόπεδο περίπου 354 τ.μ., το ακίνητο προσφέρει όχι μόνο άφθονο χώρο αλλά και ευέλικτες επιλογές χρήσης – είτε ως πολυγενεακή κατοικία, συνδυασμό χώρου διαβίωσης και εργασίας, είτε, όπως τώρα, για εμπορικά ενοικιαζόμενα καταλύματα. Το σαλέ χωρίζεται σε τρεις ξεχωριστές μονάδες διαβίωσης και διαθέτει τέσσερα ευρύχωρα υπνοδωμάτια, καθώς και πολλά μπαλκόνια και βεράντες, συμπεριλαμβανομένης μιας ηλιόλουστης βεράντας με νότιο προσανατολισμό – ιδανική για χαλάρωση και απόλαυση. Στο εσωτερικό, τα φωτεινά δωμάτια εντυπωσιάζουν με υψηλής ποιότητας επώνυμα δάπεδα, δύο ζεστά τζάκια και σάουνα ατμού με τεχνολογία υπέρυθρων – ένα πραγματικό αποκορύφωμα για ώρες χαλάρωσης. Τεχνικά, το σπίτι είναι υπερσύγχρονο: Η υπέρυθρη θέρμανση παρέχει ευχάριστη, σταθερή ζεστασιά, ένα ενσωματωμένο κεντρικό σύστημα ηλεκτρικής σκούπας απλοποιεί την καθαριότητα και ένα φωτοβολταϊκό σύστημα μειώνει το λειτουργικό κόστος. Ο κεντρικός έλεγχος μέσω του συστήματος LOXONE Smart Home επιτρέπει την έξυπνη και βολική διαχείριση του ακινήτου. Ένα σύστημα εισόδου χωρίς κλειδί υπογραμμίζει τη μοντέρνα αισθητική του ακινήτου. Ο ΦΠΑ περιλαμβάνεται ήδη στην τιμή αγοράς και μπορεί να παρουσιαστεί ξεχωριστά - ιδανικό για εμπορική χρήση και φορολογικά πλεονεκτήματα. Ο συνδυασμός υψηλής ποιότητας κατασκευής, τεχνικών χαρακτηριστικών και αλπικού στυλ καθιστά αυτό το σαλέ ένα άρτιο και μελλοντικά βιώσιμο ακίνητο - για ιδιωτική χρήση ή ως επένδυση. Θα χαρούμε να σας προσφέρουμε μια προσωπική επίσκεψη ή μια εικονική περιήγηση 360° από την άνεση του σπιτιού σας. Ανακαλύψτε το νέο σας σπίτι κοντά στο καλύτερο

χιονοδρομικό κέντρο στον κόσμο, το Ski Arlberg!

**Αριθμός ακινήτου: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 3 Wohneinheiten
- Sonnenterrasse
- 2x Kaminofen
- Dampfsauna mit Infrarotanwendung
- hochwertiges Vinylparkett
- Staubsaugersystem
- Infrarotheizung
- Photovoltaikanlage
- LOXONE - Smart Home - Haussteuerung
- Keyless- Zugangssystem

**Αριθμός ακινήτου: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Όλα για την τοποθεσία

Begibt man sich vom Talkessel Reutte aus in Richtung Vorarlberg, so durchquert man das wunderschöne Lechtal, jenes Tal, das seinen Namen vom Wildfluss geerbt hat, der es durchströmt. Am Ende dieses Tals erreicht man schließlich Steeg mit seinen ca. 680 Einwohnern.

Das idyllische Bergdorf liegt auf 1122 m Seehöhe und ist der optimale Rückzugsort für alle Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Im Sommer ist Steeg ein beliebtes Wandergebiet. Mitten in der Tiroler Naturparkregion befinden sich zahlreiche, gut markierte, Wander- und Spazierwege, Almen und Hütten, sowie bis zu 3.000 Meter hohe Berggipfel. Bekannt ist das Lechtal auch für die hiesige Holzschnitzkunst und die Geierwally Freilichtbühne!

Hat man genug Ruhe und Kraft getankt, so ist das lebhafteste und durchaus bekannte Skigebiet St. Anton, Lech-Zürs und Warth-Schröcken nur wenige Fahrminuten entfernt.

### INFRASTRUKTUR:

Sie finden in Steeg/ Hägerau und in unmittelbarer Umgebung eine ortsansässige Bäckerei, mehrere sehr gut geführte und urige Gasthäuser, ein Lebensmittelgeschäft, sowie ein Erlebnisbad und einen Friseur. Eine Sparkassenfiliale ist in Elbigenalp ansässig.

### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

Eine eigene Volksschule sowie ein Kindergarten befinden sich in Steeg.

Die Kinderkrippe, eine Fachschule für Kunsthandwerk und Design sowie eine Mittelschule befinden sich im 13 km entfernten Elbigenalp.

Gymnasium und weitere höher bildende Schulen sind im Bezirkshauptort Reutte

ansässig.

In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) finden sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen. Die nächstgelegenen Universitäten befinden sich in Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm und Stuttgart (D).

#### VERKEHR:

Der nächstgelegene Bahnhof ist in Reutte (48 km ab Dorf)

Die nächste Tankstelle ist in Holzgau (ca. 5 km).

Steeg ist über die Landesstraße B 198 von Reutte, oder die B 200 von Vorarlberg aus zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle sind (A7) Füssen, die (A12) bei St. Anton am Arlberg und die (A14) Bludenz.. Die regionale Buslinie fährt in regelmäßigen Abständen.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Friedrichshafen, Innsbruck und München (D) sowie Zürich (CH).

#### ENTFERNUNGEN:

- bis Innsbruck ca. 100 km / ca. 70 Minuten
- bis Bregenz ca. 82 km / ca. 80 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 10 km / ca 10 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 90 km / ca. 90 Minuten
- bis München ca. 179 km / ca. 150 Minuten
- bis Kempten ca. 101km / ca. 60 Minuten
- bis Zürich ca.192 km / ca. 130 Minuten

**Αριθμός ακινήτου: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Άλλες πληροφορίες

**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 die 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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