

Weißbach am Lech – Weißbach

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

???????: 26321001



?????: 620.000 EUR • ??????: ca. 106 m² • ??????: 3 • ??????: 500 m²

?????? ?????: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech – Weißenbach

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

????????? ??????????: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech – Weißenbach

?? ??? ?????

????????? ??????????	26321001	????? ???????	620.000 EUR
???????????	ca. 106 m ²	???????	?????????????
?????? ????????	????????????? ????????	???????????	???????????????
???????????	3	???????????	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
????????????? ????	2	???????????	????????? ??????????
???????????		???????	?????????, WC
????? ??????????????	2018	???????????	?????????????, ????, ????????????????? ???????????
????? ??????????????	1 x ?????????? ???? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????		

????????? ??????????: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech – Weißenbach

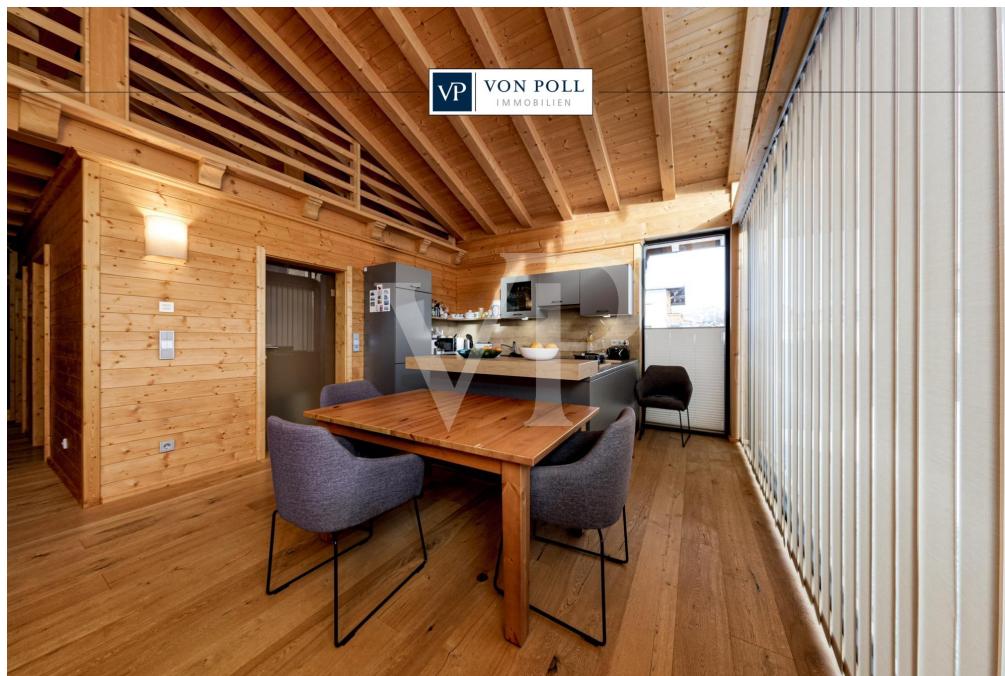
????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	??????
???????????????	18.09.2027
???????????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	44.50 kWh/m²a
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
???? ?? ????????????	2017
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

????????? ??????????: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech – Weißenbach

?? ????????

A composite image featuring a large smartphone in the foreground and a smaller tablet in the background, both displaying the Von Poll Immobilien mobile application. The phone screen shows a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a QR code. The tablet screen shows a similar interface with property details. To the right of the devices is a dark blue vertical panel with white text and a logo.

**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

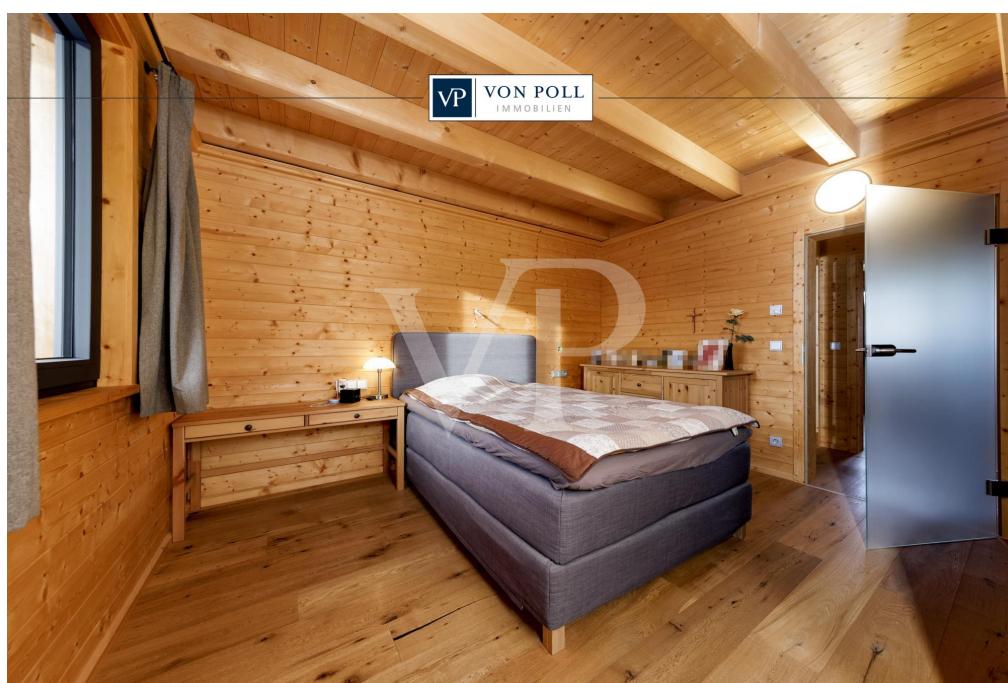
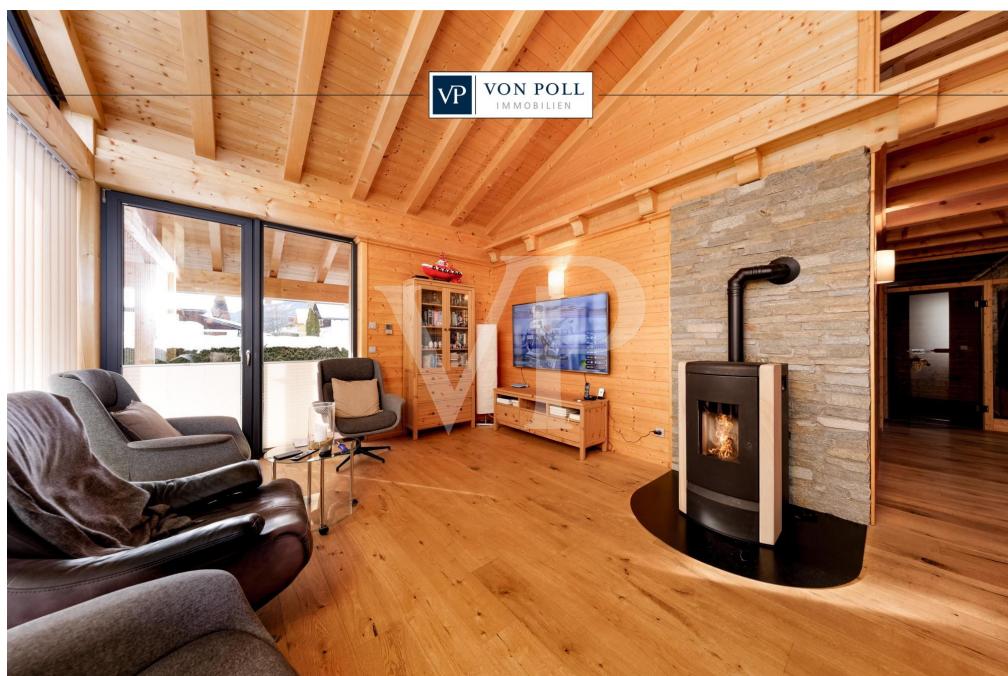
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

???????? ?????: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech – Weißenbach

?? ???????



????????? ??????????: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech – Weißenbach

?? ????????

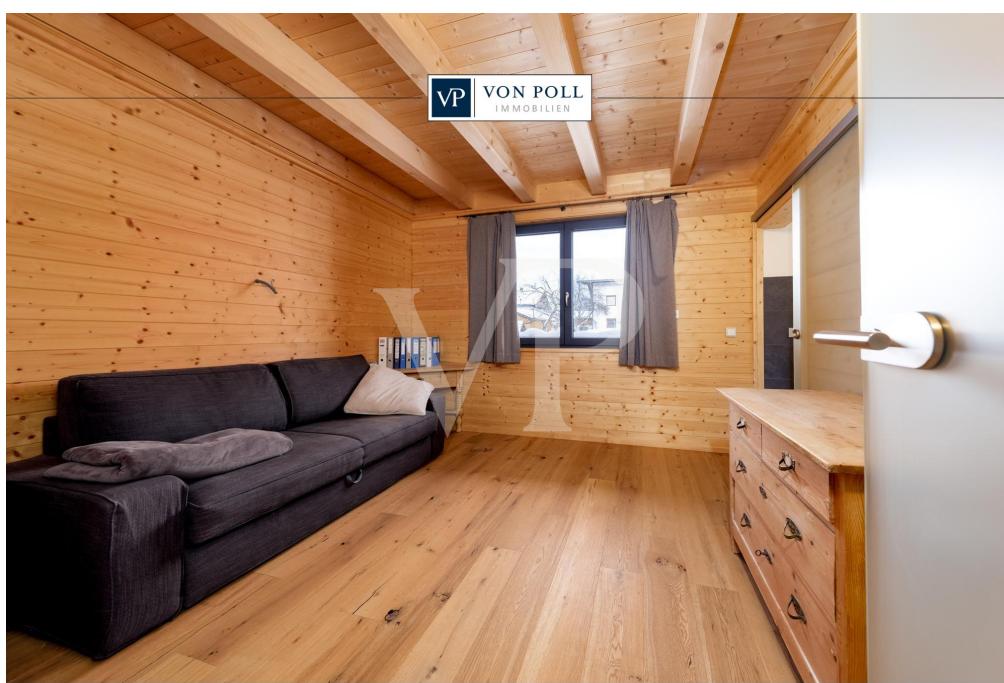
Jetzt Suchprofil anlegen

Von Poll Real Estate

Finden Sie Ihre Immobilie.

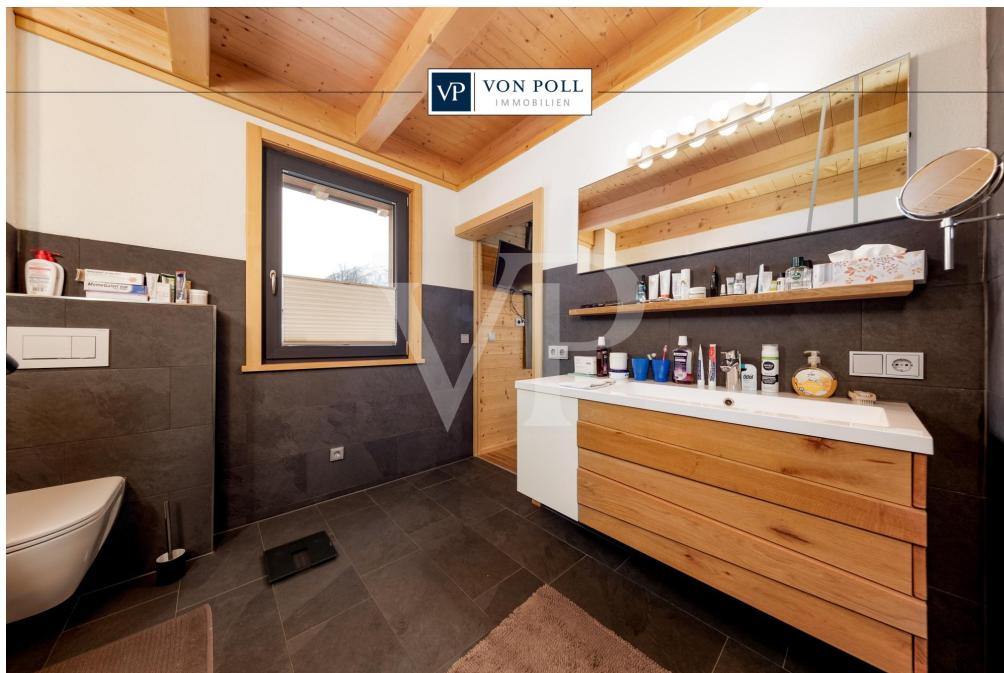
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



????????? ??????????: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech – Weißenbach

?? ????????



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

???????? ?????: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech – Weißenbach

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

Dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 2018 verbindet modernen Wohnkomfort mit zeitloser Architektur und präsentiert sich als ebenerdiger Bungalow mit ca. 106?m² Wohnfläche auf einem rund 500?m² 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!

????????? ??????????: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech – Weißenbach

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

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

???????? ?????: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech – Weißenbach

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

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

???????? ?????: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech – Weißenbach

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

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

????????? ??????????: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech – Weißenbach

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

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

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