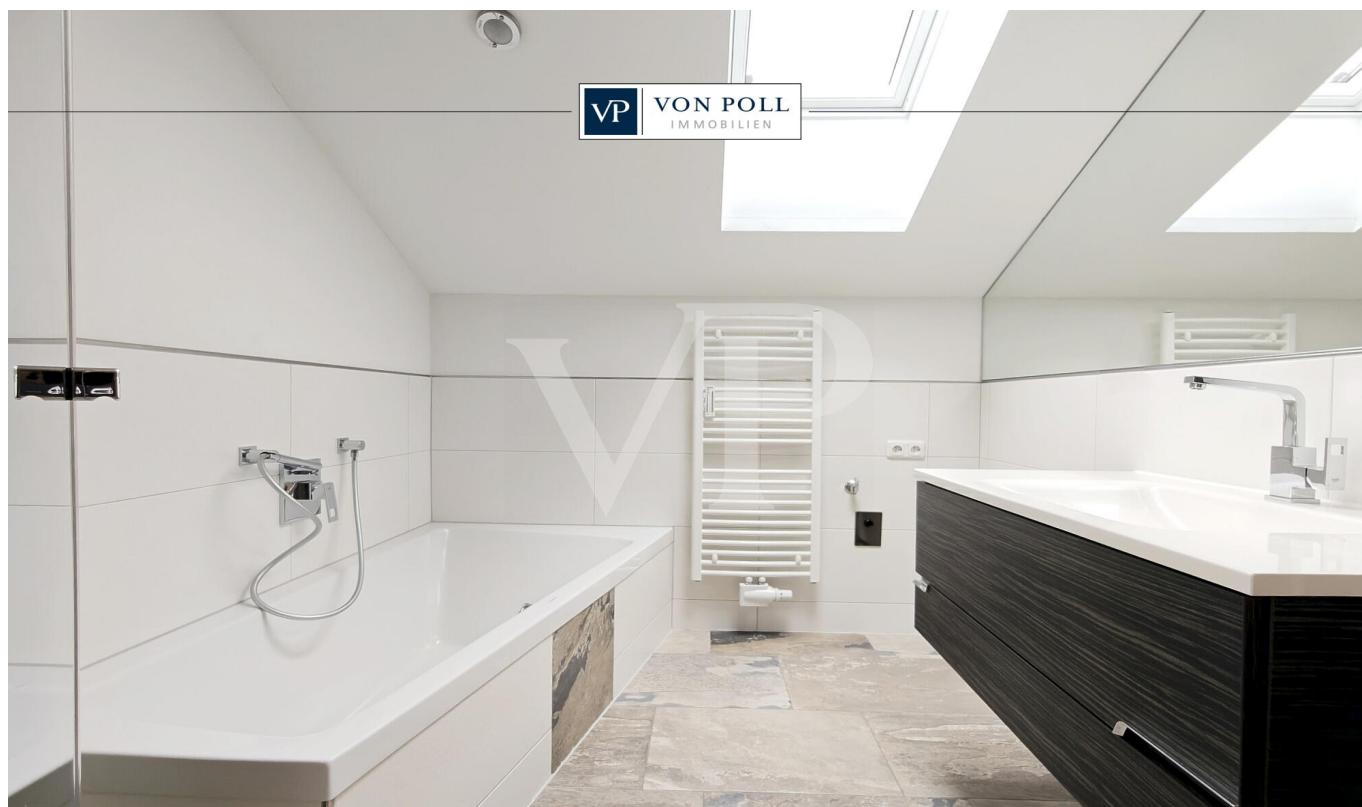


Lechaschau

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

Αριθμός ακινήτου: 26321003



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 350.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 106,9 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.857 m²

Αριθμός ακινήτου: 26321003 - 6600 Lechaschau

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

Αριθμός ακινήτου: 26321003 - 6600 Lechaschau

?? ??? ??????

???????	26321003	???? ??????	350.000 EUR
?????????	ca. 106,9 m ²	?????????	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
????? ??????	????????????? ??????		
?????????	4	????????? ????????????	???????
?????????? ??? ??????????	3	????????????????????? ??????	ca. 7 m ²
?????????	1	???????	WC ???????????, ????????????????? ?????????, ??????????
????? ??????????????	1996		
????? ??????????????	1 x ???????		

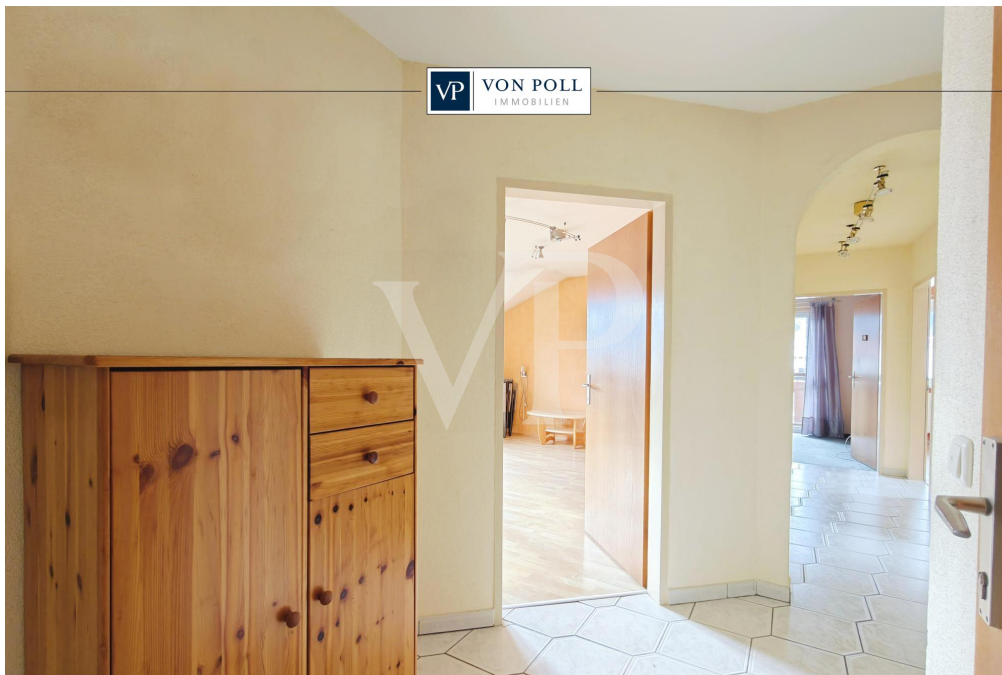
Αριθμός ακινήτου: 26321003 - 6600 Lechaschau

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

???? ??????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	02.02.2036	??????????	
????????????????		?????? ??????	73.30 kWh/m ² a
?????? ??		??????????	
???? ??????????	????	??????????	D
		????????????	
		??????????	
		???? ??????????	1996
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26321003 - 6600 Lechaschau

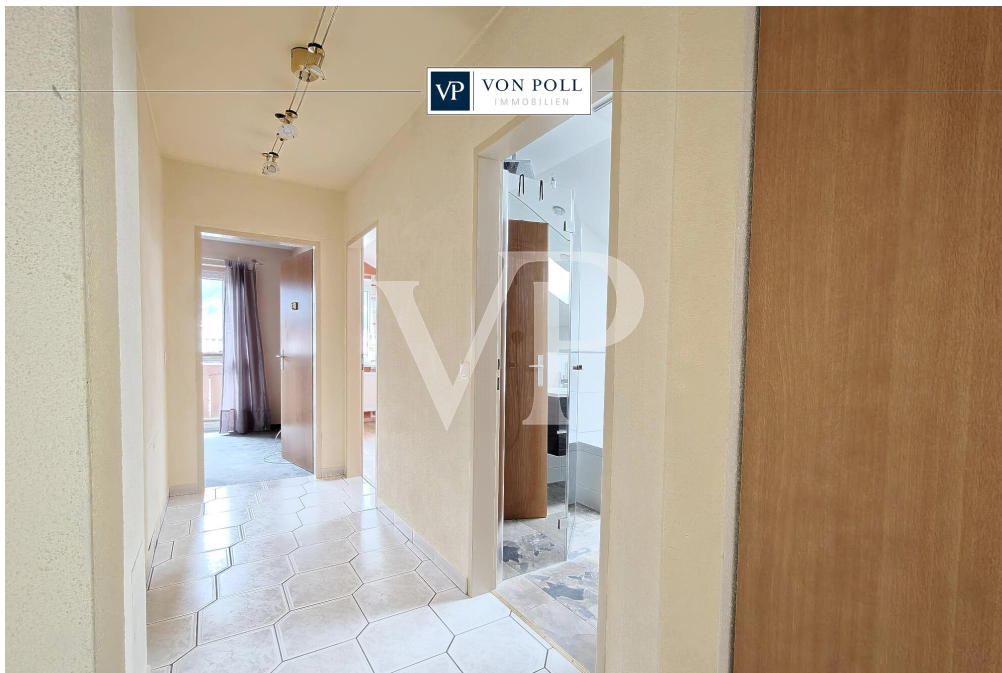
?? ????????



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). In the background, a laptop and a tablet display the Von Poll Immobilien website. The website shows a search interface with a map and various filters. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the advertisement. The text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' (Find your property.) is prominently displayed. Below it, the text reads 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers.). The website address 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

Αριθμός ακινήτου: 26321003 - 6600 Lechaschau

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26321003 - 6600 Lechaschau

?? ????????



**VP 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?

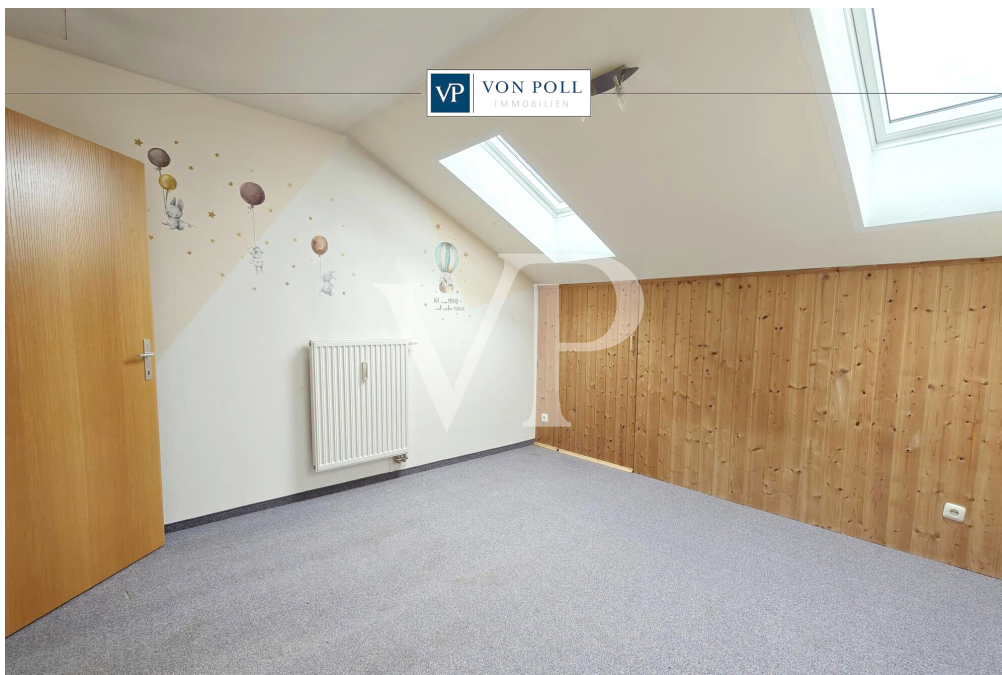
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Αριθμός ακινήτου: 26321003 - 6600 Lechaschau

?? ????????



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

Αριθμός ακινήτου: 26321003 - 6600 Lechaschau

??? **?????** **?????????**

Diese 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 107 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 26321003 - 6600 Lechaschau

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

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

Αριθμός ακινήτου: 26321003 - 6600 Lechaschau

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

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

Αριθμός ακινήτου: 26321003 - 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, 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.

Αριθμός ακινήτου: 26321003 - 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