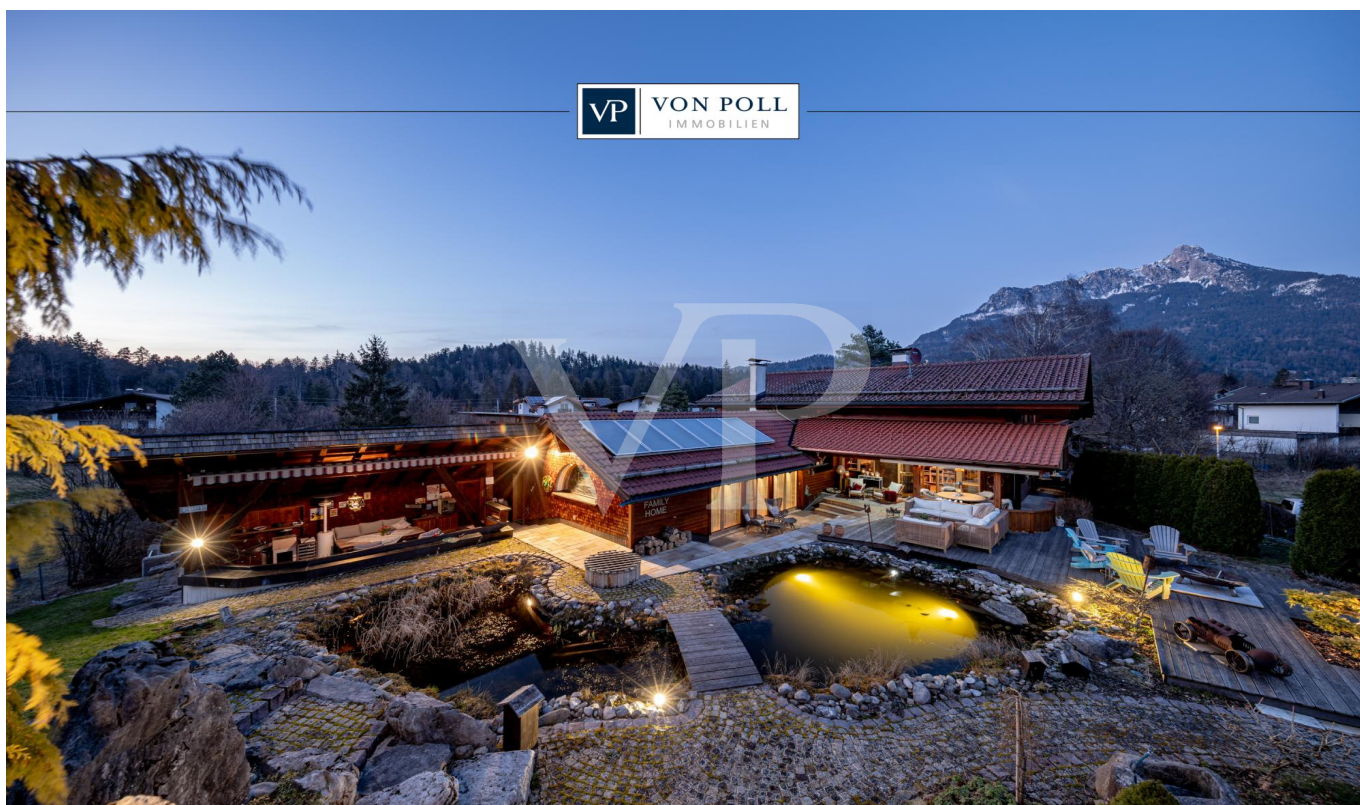


Pflach / Oberletzen – Pflach

# Alpesi menedékhely wellness oázissal, borospincével és grillezoházzal – tökéletes ínyenceknek és a nyugalomra vágyóknak.

VP azonosító: 25321012



VÉTELÁR: 1.750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 381 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 2.131 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## Áttekintés

VP azonosító	25321012	Vételár	1.750.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 381 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálósobák	4	Kivitelezési módszer	Fakeret
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha
Építés éve	1998		
Parkolási lehetőségek	5 x Garázs		

VP azonosító: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

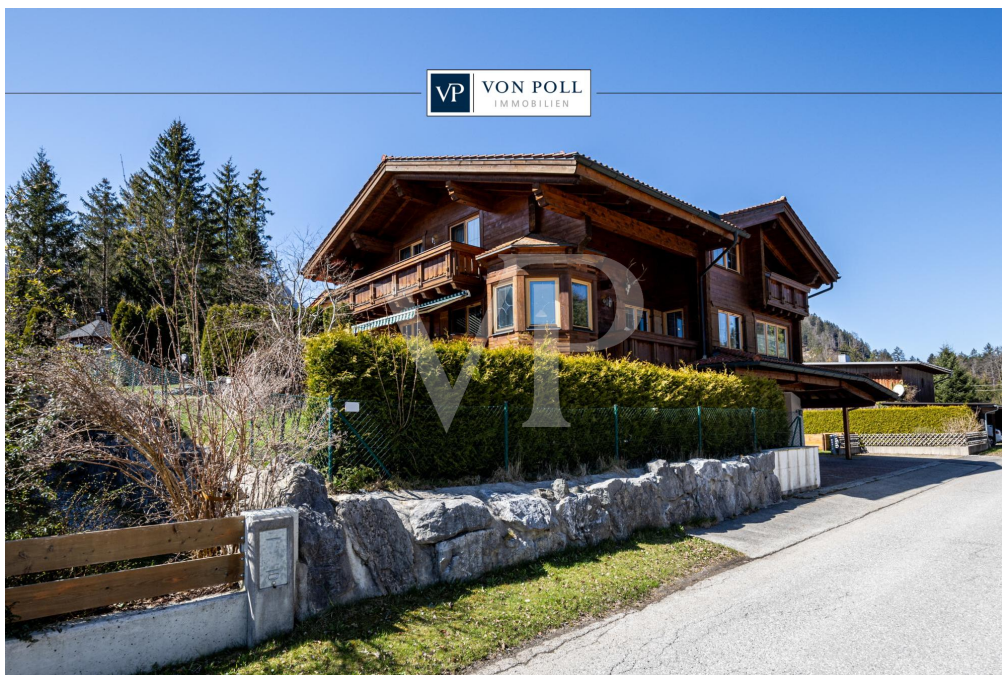
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.



VP azonosító: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## Az ingatlan

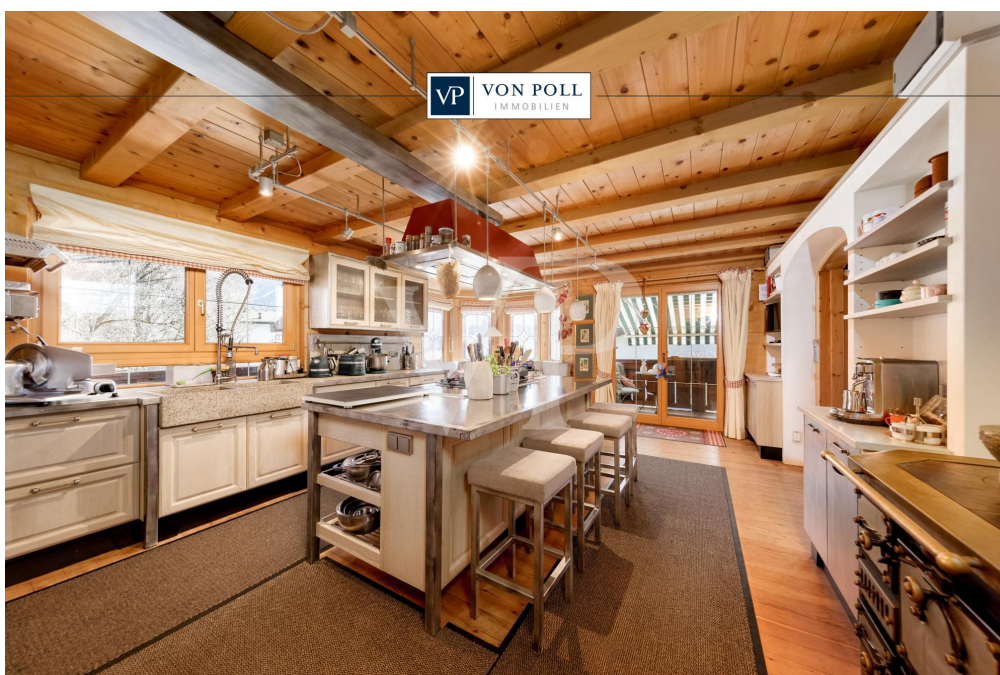


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

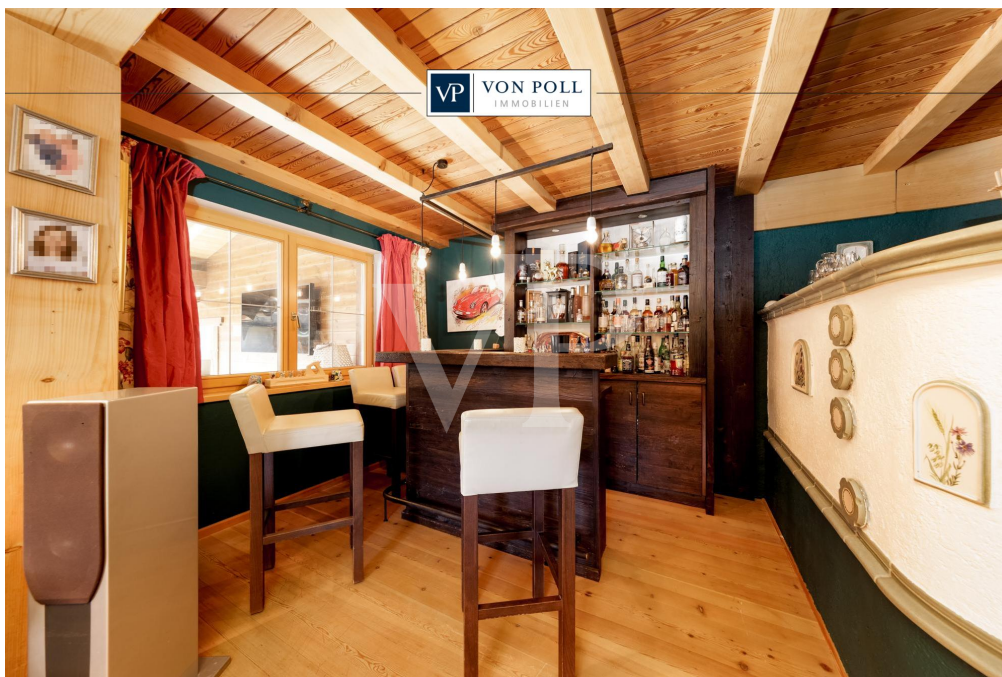
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





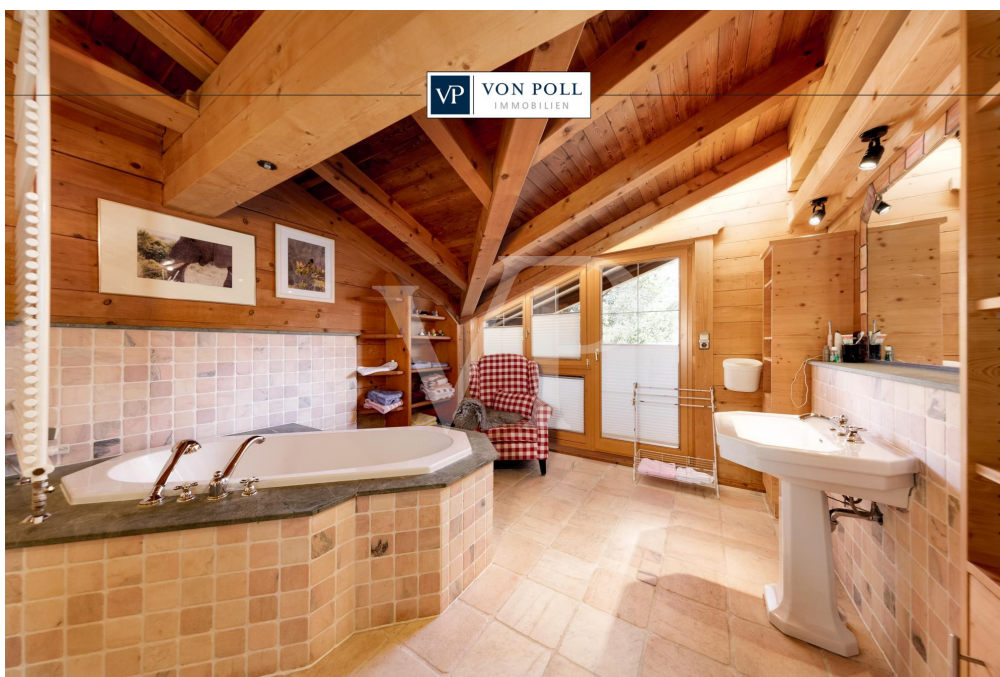
VP azonosító: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## Az ingatlan



**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?

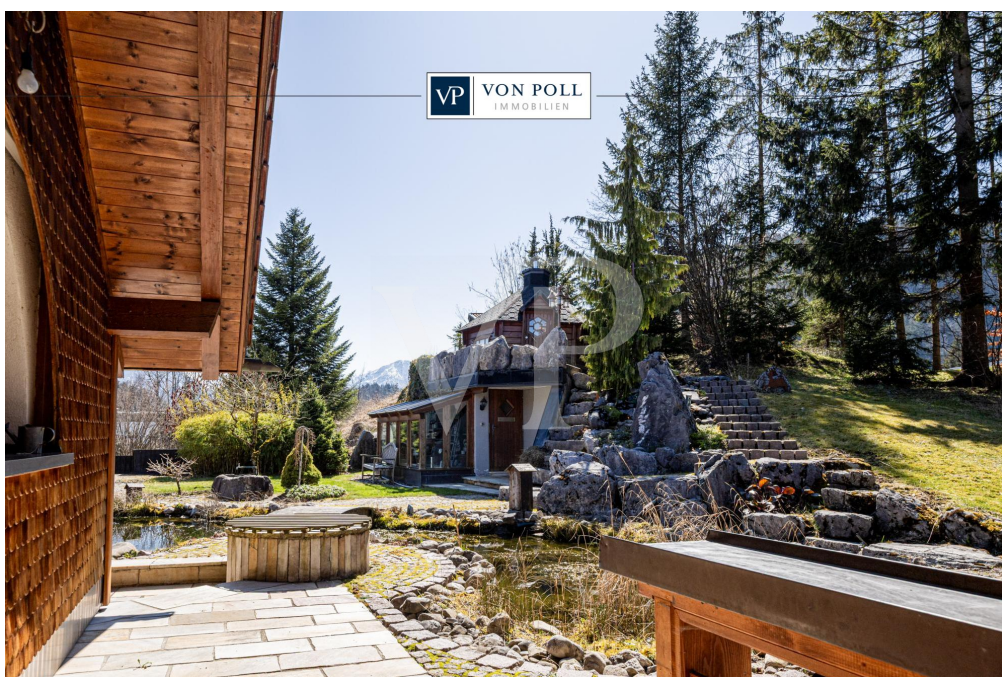
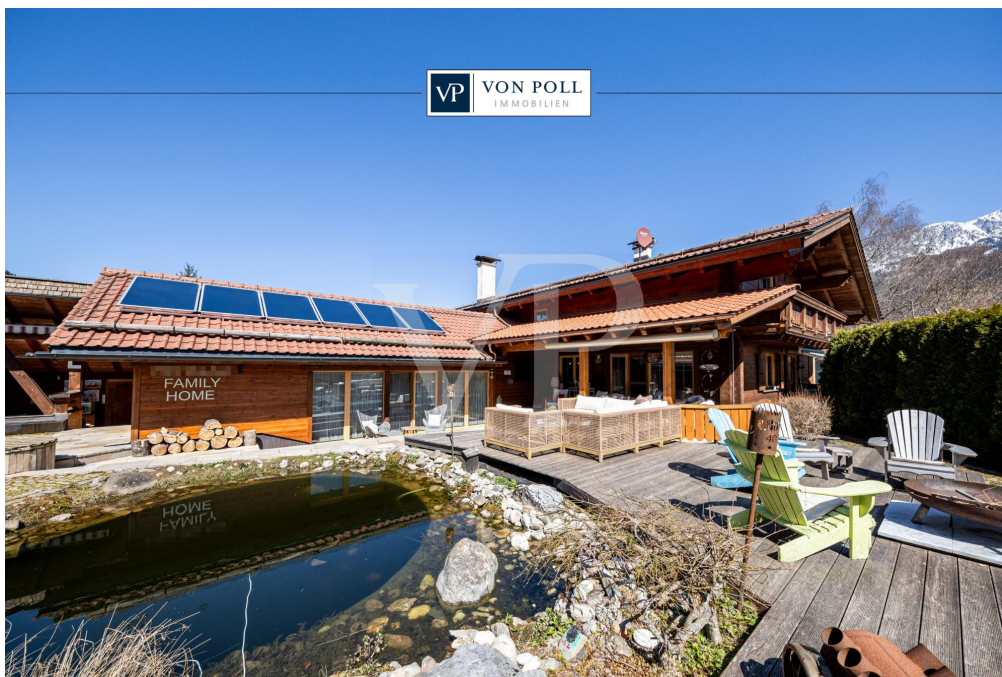
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



VP azonosító: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## Az első benyomás

Ez az 1998-ban épült alpesi üdülőhely tágas életteret és magas színvonalú kényelmet ötvöz egy vonzó házban. Összesen hét szoba kínál bőséges teret és rugalmas felhasználási lehetőségeket. Különösen figyelemre méltó a lucfenyoból készült hálószoba, amely természetes módon kellemes beltéri klímát teremt. A modern, professzionális konyha csúcskategóriás gépekkel van felszerelve, és ideális kulináris tevékenységekhez. A szomszédos nappali hagyományos fatüzelésű kályhájával kellemes meleget biztosít, és pihenésre csábít. A bor szerelmesei tökéletes feltételeket találnak boraik tárolására a természetes agyag borospincében. A kültéri terület négy erkéllyel és terasszal büszkélkedhet, amelyek számos lehetőséget kínálnak a szabadtéri kikapcsolódásra. A nyugati szárnyban található szaunával ellátott medence, valamint egy idilli természetes tó privát wellness oázissá varázsolja az ingatlant. A grillezoház és a kültéri társalgó tökéletes helyszínt biztosít a kellemes estékhez. Az autórajongók értékelni fogják az öt garázshelyet és a beépített liftet, amellyel közvetlenül a saját járművükön végezhetők karbantartási munkák. Az ingatlant hatékony pellet központi fűtéssel fűtik. Az ingatlan kiváló állapotban van, és azonnal beköltözhető. A helyszín a kiváló közlekedési kapcsolatokat ötvözi a családbarát lakóövezet nyugalmával. Ez az ingatlan átgondolt építészetével, kiváló minőségű anyagaival és harmonikus összképével nyugodt le. Örömmel kínálunk Önnek személyes megtekintést, vagy virtuális 360°-os túrát otthona kényelméből. Fedezze fel új otthonát az Alpok szívében!



VP azonosító: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## Részletes felszereltség

- Schwimmbad
- Naturteich
- Außenlounge
- Grillhaus
- Profiküche
- 5 Garagen
- Hebebühne
- Grundofen
- Weinkeller mit Naturlehm Boden
- Aufzugschacht

VP azonosító: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## Minden a helyszínról

Pflach ist eine Gemeinde mit 1626 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Bezirk Reutte in Tirol (Österreich).

Dort bietet sich eine wunderschöne Natur mit etlichen Seen, bewirtschafteten Almen, abwechslungsreichen Wintersportangeboten und mehreren historischen Sehenswürdigkeiten. Die Gemeinde Pflach liegt auf 840 m Seehöhe im Reuttener Becken und erstreckt sich über eine Fläche von 13,8 km<sup>2</sup>.

Pflach ist Teil der Ferienregion Reutte. Das Gebiet wird auch als "Tor zu Tirol" genannt. Pflach ist örtlich mit dem Bezirkshauptort Reutte verbunden, in dem alle erdenklichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufszentren, Krankenhaus, Ämter, Behörden usw. vorhanden sind. Zusätzlich bietet Pflach ein modernes Ärztezentrum.

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.

Die historische Stadt Füssen mit ihren weltbekannten Schlössern, das Allgäu sowie die Stadt Garmisch-Partenkirchen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Reutte.

### VERKEHR/INFRASTRUKTUR:

In Reutte finden Sie 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 Reutte.

Das Bezirks-Krankenhaus in Reutte ist rasch erreichbar.

### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

- Kindergarten
- Volksschule

- Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen
- In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) finden sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen.

Die nächstgelegenen Universitäten sind Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm, Augsburg, Stuttgart und München (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

VP azonosító: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Kleinloff

---

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich

Tel.: +43 5672 - 90 200

E-Mail: reutte@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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