

Pflach

# Modern dizájn találkozik a természettel - passzívház tágas lakótérrel és kandallóval

VP azonosító: 24321037



VÉTELÁR: 920.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 141,14 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 667 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach**

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

VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 24321037                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 141,14 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 5                         |
| Hálósobák             | 4                         |
| Fürdoszobák           | 2                         |
| Építés éve            | 2015                      |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs                |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Vételár              | 920.000 EUR  |
| Ház                  | Családi ház  |
| Jutalék              | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.  |
| Az ingatlan állapota | Újszerű  |
| Kivitelezési módszer | Fakeret  |
| Hasznos terület      | ca. 32 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

## Áttekintés: Energia adatok

|   |             |
|---|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.06.2025  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény  | 26.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2015                       |

VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

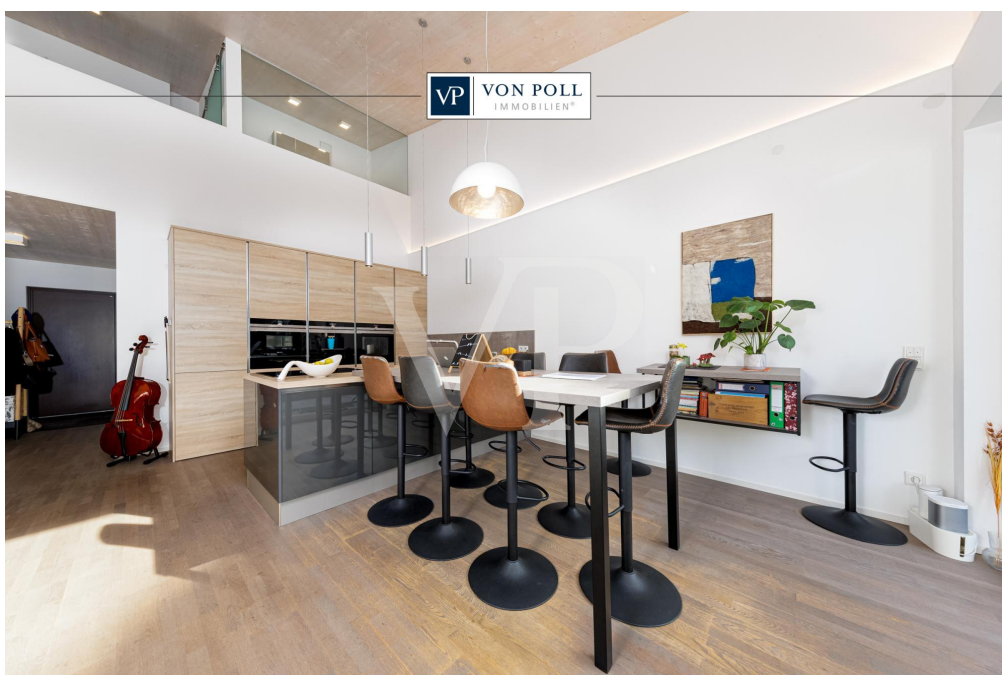
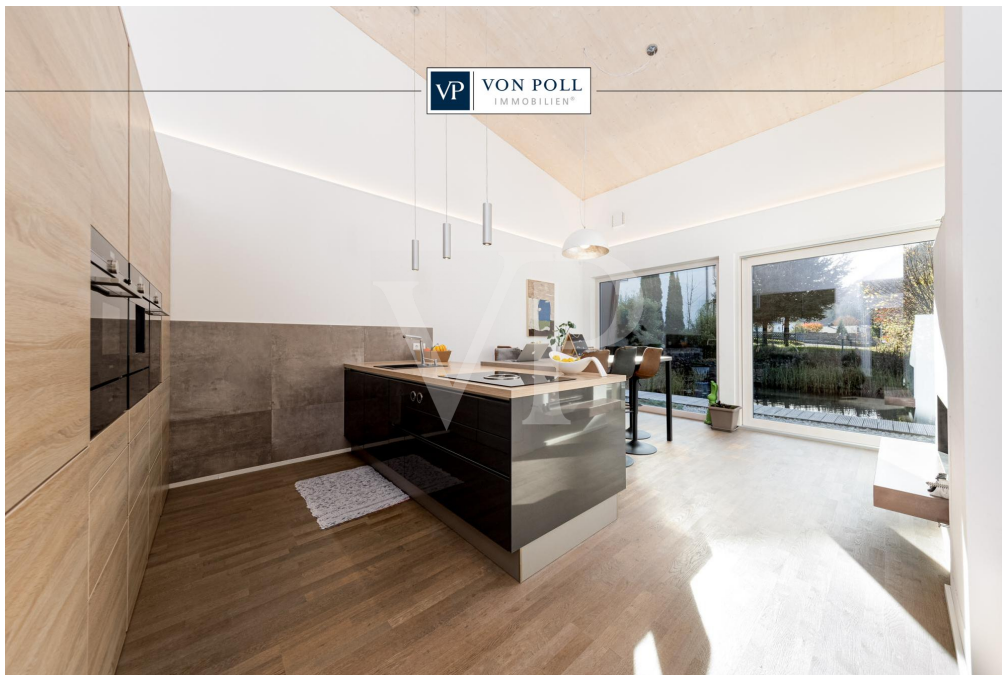
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



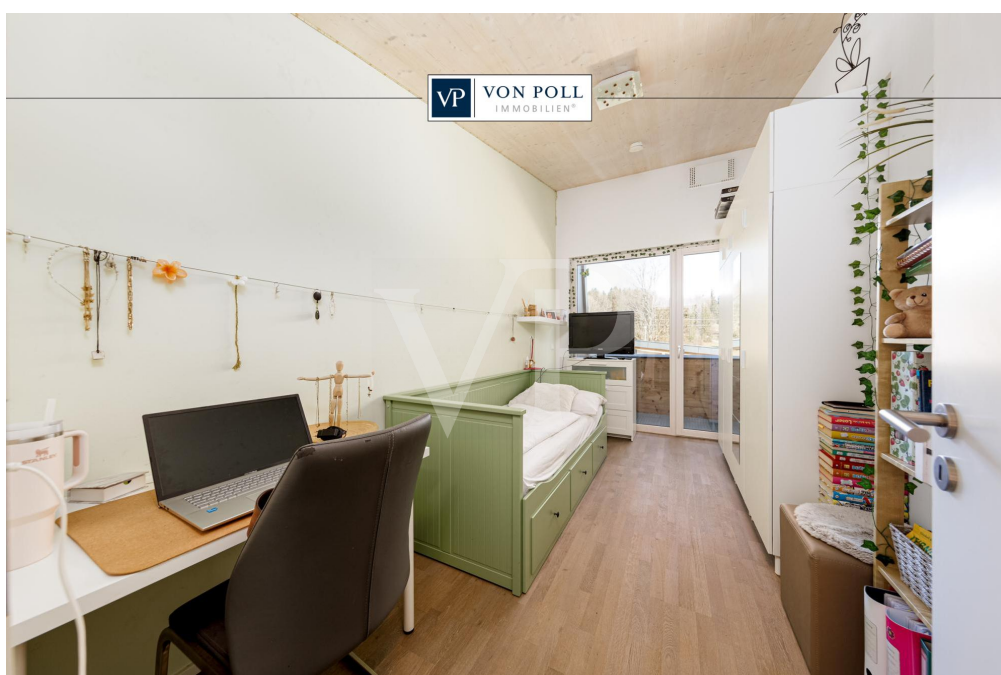
**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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: 24321037 - 6600 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: 24321037 - 6600 Pflach**

## Az első benyomás

Ez a kivételes, építész által tervezett ház a modern dizájnt ötvözi az ökológiai fenntarthatósággal és a magas energiahatékonysággal. A favázas szerkezetű, feltűnő, lejtős formájú passzív ház kiváló minőségű, természetes építőanyagokból készült. A földszinten egy sokoldalúan használható helyiség található, amely vendégszobaként, irodaként vagy további hálószobaként is használható. A bejáratától a háztartási helyiségbe jutunk, ahol egy vendégfürdőszoba és WC is található. A világos, padlótól a mennyezetig érő, nyitott területek nappali-étkezőbe lépve azonnal érezhető a kellemes hangulat. A beépített konyha jól megtervezett; a magasított étkezőasztal szükség esetén két ülőhellyel bővíthető, a kamra pedig okosan és diszkréten rejtve van a konyhafal mögött. A nagyméretű tolóablakok harmonikus átmenetet biztosítanak a szomszédos teraszra, a kertre és a jól integrált tóra, lehetővé téve a zökkenőmentes átmenetet a bel- és kültér között. Az emeleten található galéria nyitott területek, és zavartalan kilátást nyújt a nappaliba és az étkezőbe. Innen a fő hálószobába, további két szobába és a modern fő fürdőszobába juthatunk. A ház oldalán egy erkély húzódik, amely különleges kilátást nyújt a környező zöld környezetre. A házhoz két tágas garázs tartozik. A kialakítás lehetővé teszi egy kocsibeálló hozzáadását is, ha szükséges, így további parkolóhelyet biztosítva. Nemrégiben egy nagy teljesítményű, körülbelül 10,5 kWp teljesítményű fotovoltaikus rendszert telepítettek, amely tökéletesen kiegészíti a ház energetikai koncepcióját. Az energiafogyasztása azonban még nem tükröződik a jelenlegi közüzemi számlában. Digitalizáltuk az ingatlant, és kényelmes 360°-os virtuális túrát kínálunk otthonából. Érdeklí? Várjuk jelentkezését!

**VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach**

## **Részletes felszereltség**

- **Moderne Architektur trifft Natur**
- **Holz-Alu-Fenster**
- **Elektrische Raffstores**
- **Offene Stahltreppe**
- **Wohnraumlüftung**
- **Durchdachte Küche mit Einbaukaffeevollautomat, Kücheninsel und Sitztheke**
- **Panorama Kaminofen**
- **Fußbodenheizung**
- **Dimmbare, indirekte Wohnraumbeleuchtung**
- **Massives Eichenparkett**
- **Holzstichtdecke mit weißer Lasur dünnflüssig gestrichen**
- **Naturpool mit Steinmauer, Wasserfall Element und Holz Steganlage**
- **Überdachte Sitzecke**
- **Gartenschuppen**
- **10,5 kWp PV - Anlage neu 2024**
- **2 Garagen**

**VP azonosító: 24321037 - 6600 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 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: 24321037 - 6600 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<sup>2</sup>

ca. 2,0 % + MWSt. Vertragserrichtungskosten

div. Barauslagen (z.B. Beglaubigungskosten)

3,6 % Maklercourtage inklusive gesetzl. MwSt

Unter bestimmten Voraussetzungen entfällt die Grundbucheintragungs- sowie Pfandrechtsgebühr beim Erwerb dieser Immobilie.

**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: 24321037 - 6600 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)**