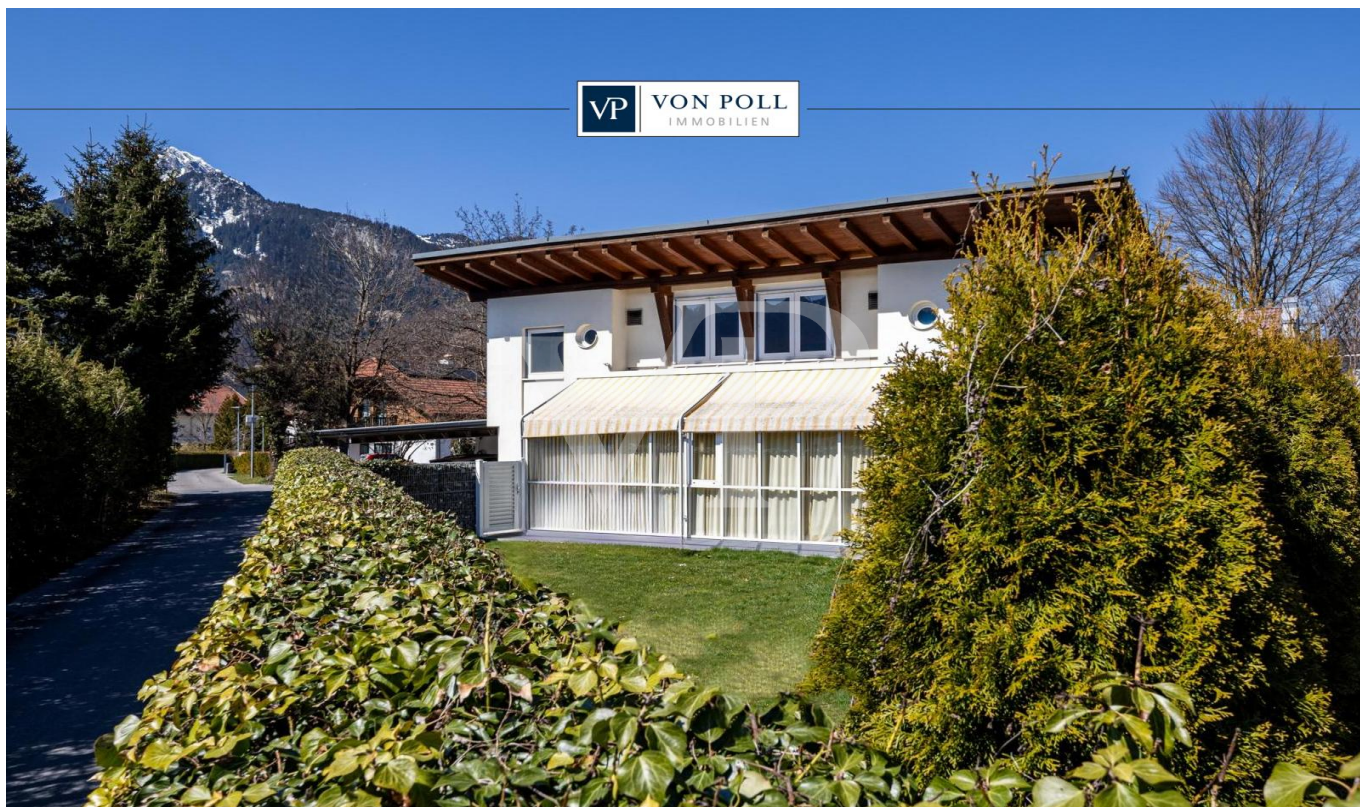


Reutte

# Tágas ház télikerttel, kandallóval és kerttel, családbarát helyen

VP azonosító: 25321011



VÉTELÁR: 789.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182,34 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 539 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25321011 - 6600 Reutte**

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

**VP azonosító: 25321011 - 6600 Reutte**

## Áttekintés

VP azonosító	25321011
Hasznos lakótér	ca. 182,34 m <sup>2</sup>
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 2 x Garázs

Vételár	789.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25321011 - 6600 Reutte

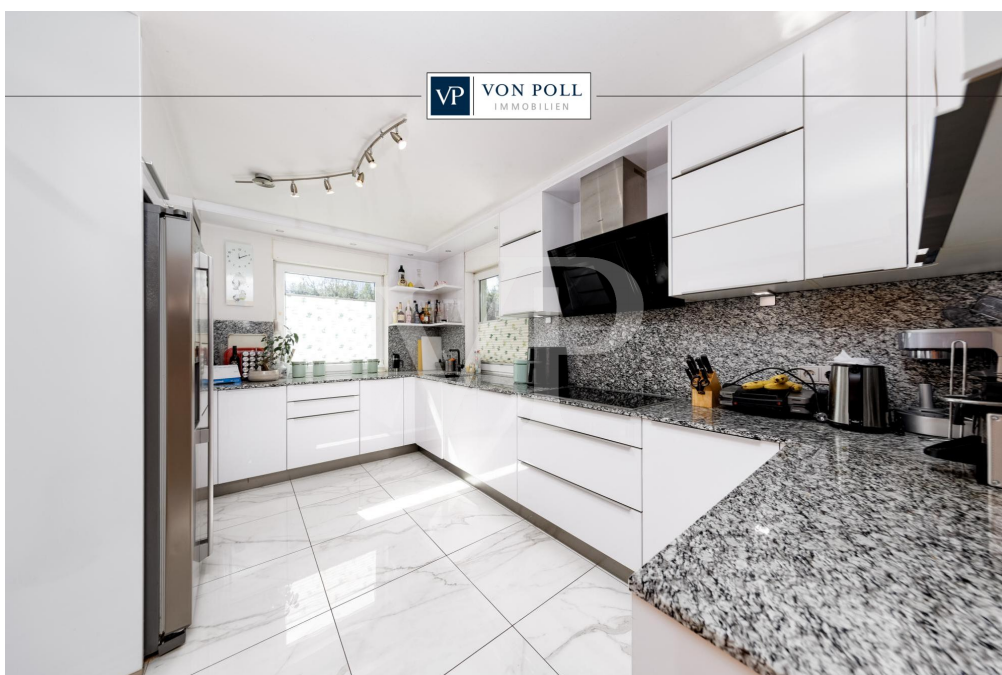
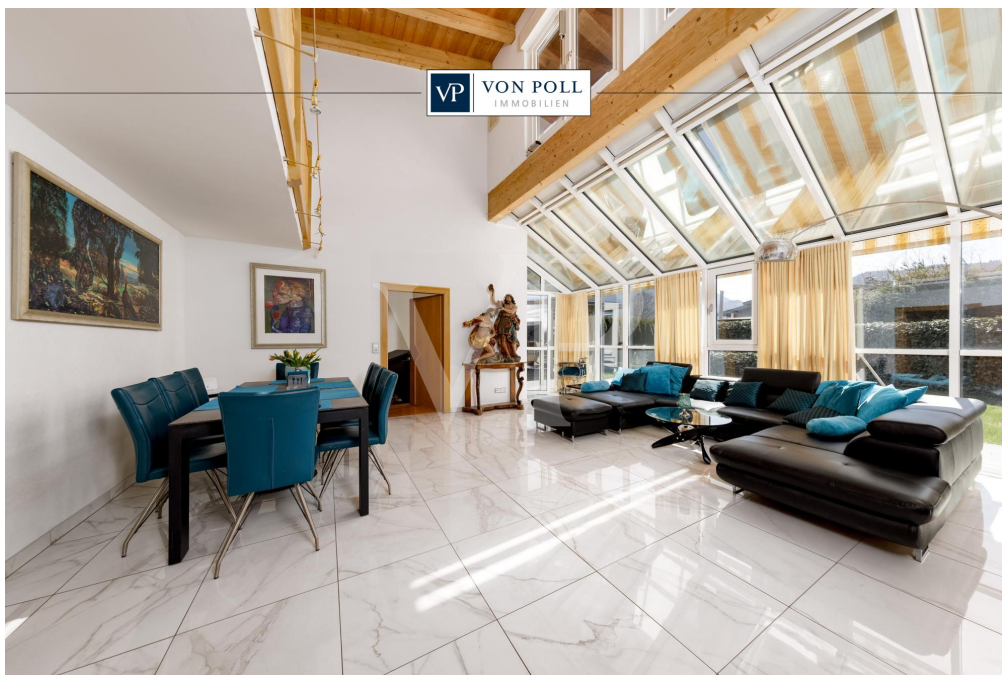
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.06.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	198.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25321011 - 6600 Reutte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321011 - 6600 Reutte

## Az ingatlan



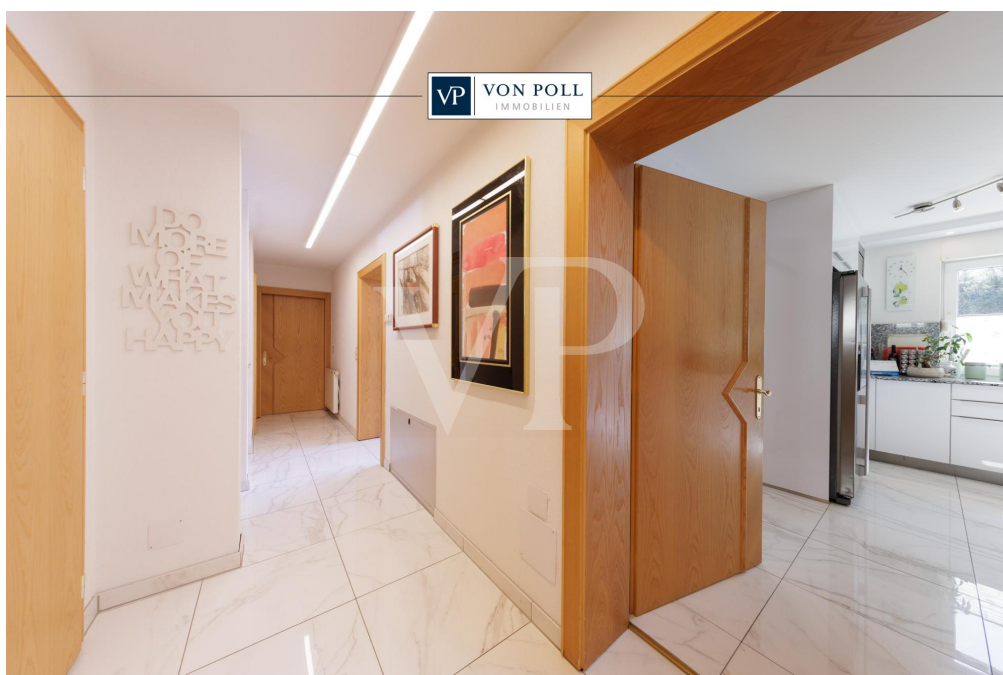
**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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: 25321011 - 6600 Reutte

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

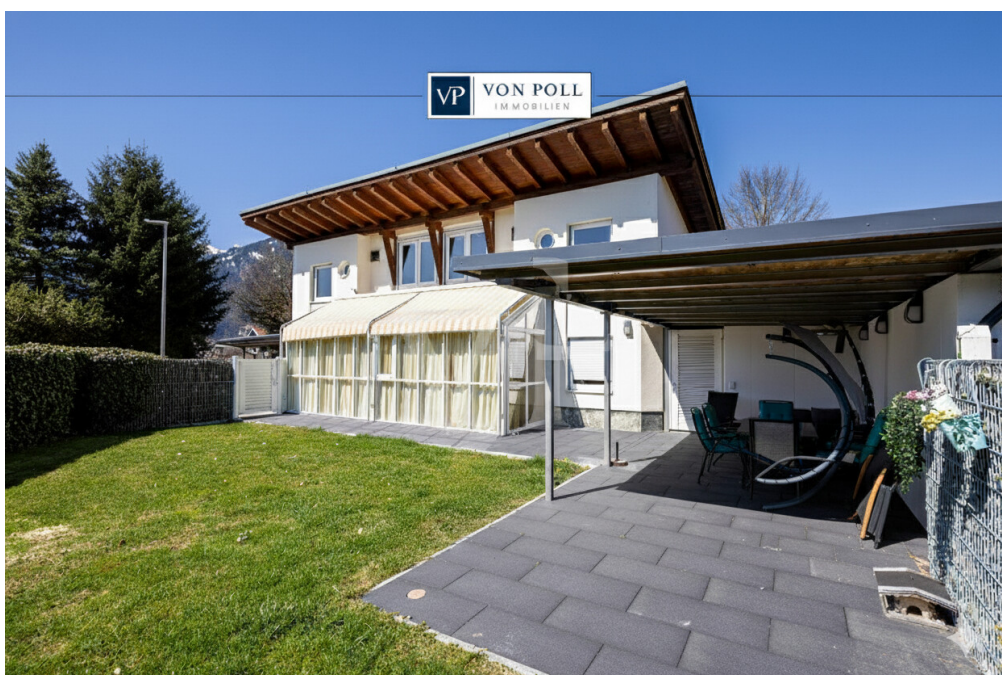
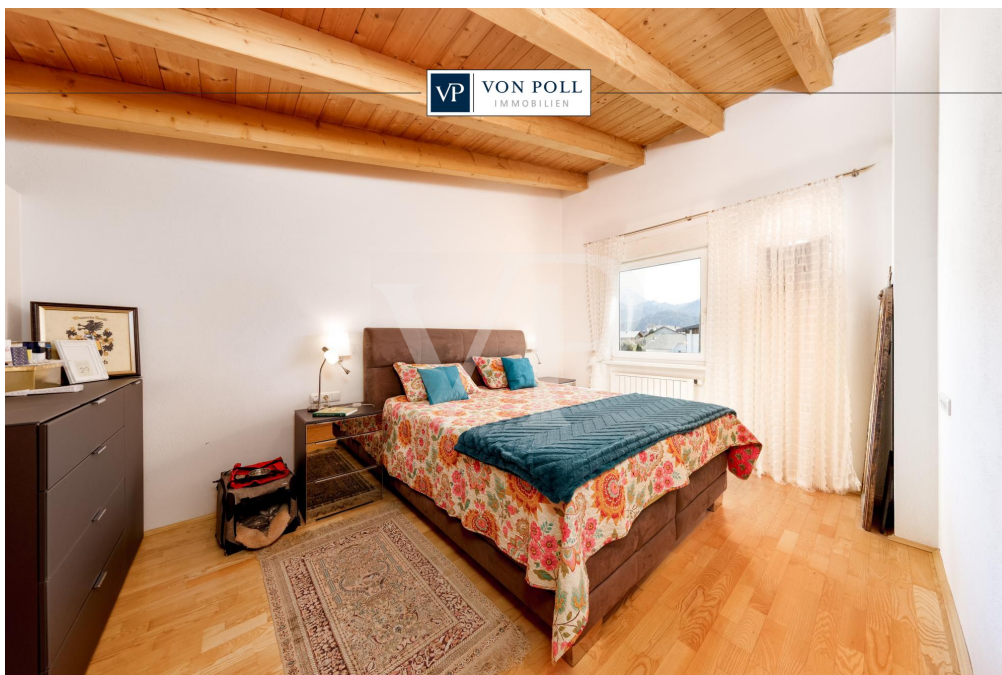
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone is shown with a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). Behind it, a tablet displays a real estate website interface with a map and search filters. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is in a large, white font. Below it, a smaller line of text says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

VP azonosító: 25321011 - 6600 Reutte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321011 - 6600 Reutte

## 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: 25321011 - 6600 Reutte**

## Az első benyomás

Üdvözöljük új otthonában – egy olyan helyen, ahol a kényelem, a stílus és a biztonság harmonikusan keveredik. Az 1995-ben épült családi ház már a belépo pillanatától különleges meleget áraszt, és átgondolt építészetével lenyugözi, amely nemcsak leegyszerusíti, hanem gazdagítja is a mindennapi életet. Egy nagy, körülbelül 539 m<sup>2</sup>-es telken a nyugalom oázisa várja Önt – tökéletes azoknak a családoknak, akik értékelik a teret, a minőséget és a kényelmes lakókörnyezetet. A ház szíve a tágas, világos nappali, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a teljesen beépített télikerthez. A nagy ablakok világos, nyitott légkört teremtenek, és behozzák a külvilágot. A kandalló különleges meghittséget kölcsönöz ennek a központi helyiségnek – ideális pihentető estekre családi körben vagy baráti összejövetelekre. A földszinten található teljes nappali akadálymentesített kialakítású, így kényelmesen és korlátozások nélkül élhet. Az öt hálószoba két szinten helyezkedik el, és sokféleképpen használható – legyen szó akár csendes pihenohelyről, vendégszobáról vagy dolgozószobáról. Mindkét fürdőszoba teljesen funkcionális, de rájuk férne egy felújítás, hogy megfeleljen a modern szabványoknak. A felső emeleten található nyitott galéria építészeti kifinomultságot kölcsönöz a háznak, és kellemes lakókörnyezetet teremt. Ideális csendes hely olvasáshoz, munkához vagy egyszerűen csak pihenéshez. A gondosan parkosított, kíváncsi szemek elöl védett kert tökéletes a kikapcsolódásra a szabadban. A fedett kültéri társalgó kényelmes helyet biztosít még változékony időjárás esetén is. A lakóteret egy sokoldalú hobbiszoba egészíti ki az alagsorban – ideális kreatív hobbikhoz, sporttevékenységekhez vagy további tároláshoz. Családbarát környéken, jó infrastruktúrával, iskolákkal, bevásárlási lehetőségekkel és kényelmes közlekedési kapcsolatokkal, ez a ház mindent kínál, amire csak vágyhat. Egy otthon, ahová megérkezhet, berendezkedhet és fejlődhet. Örömmel szervezünk személyes megtekintést, vagy virtuális 360°-os túrát biztosítunk Önnek otthona kényelméből. Fedezze fel új otthonát Reutte szívében!

**VP azonosító: 25321011 - 6600 Reutte**

## **Részletes felszereltség**

- **Barrierefreies Erdgeschoß**
- **Wintergarten**
- **Kamin**
- **Galerie**
- **Garten mit voller Privatsphäre**
- **überdachte Außenlounge**
- **Hobbyraum**

**VP azonosító: 25321011 - 6600 Reutte**

## Minden a helyszínról

Reutte (853 m ü. NN) ist eine Stadtgemeinde mit ca 7275 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Tiroler Außerfern und Hauptort des Tiroler Bezirks Reutte in Österreich.

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
- In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) 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

**VP azonosító: 25321011 - 6600 Reutte**

## **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, 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: 25321011 - 6600 Reutte**

## **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)**