

Steeg / Hägerau - Lechtal

# Vadonatúj faház fotovoltaikus rendszerrel, szaunával és okosotthonnal – Ski Arlberg könnyen elérhető

VP azonosító: 25321014



VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 252 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 354 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

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

**VP azonosító: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Áttekintés

VP azonosító	25321014
Hasznos lakótér	ca. 252 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2016
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.100.000 EUR
Jutalék	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Napfény	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.07.2025	Teljes energiaigény	41.02 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Más futési lehetőség	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015


VP azonosító: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

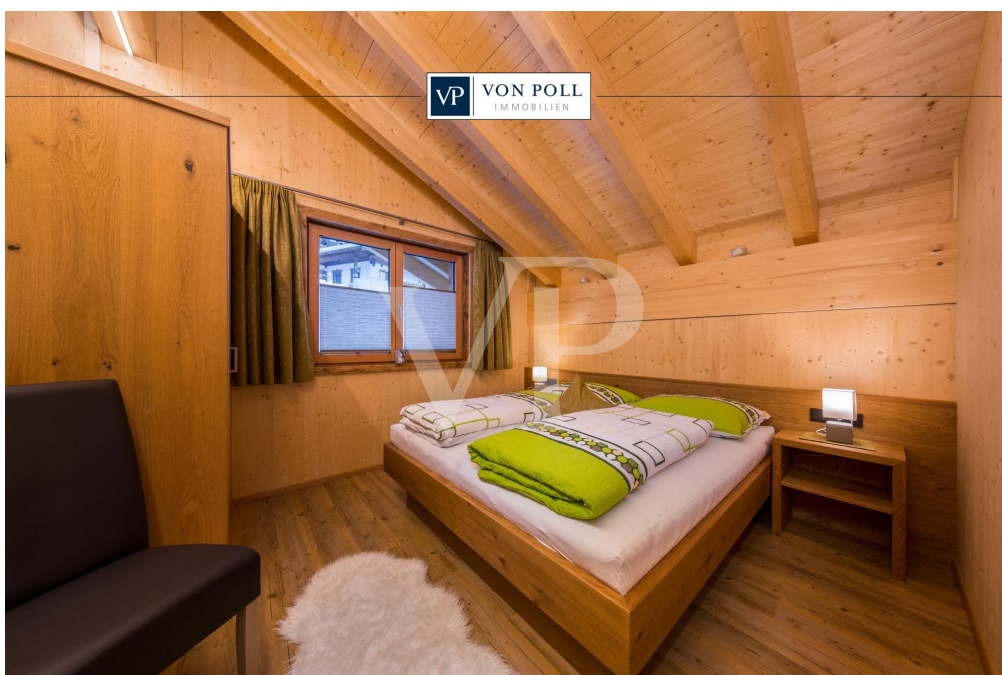
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## Az ingatlan



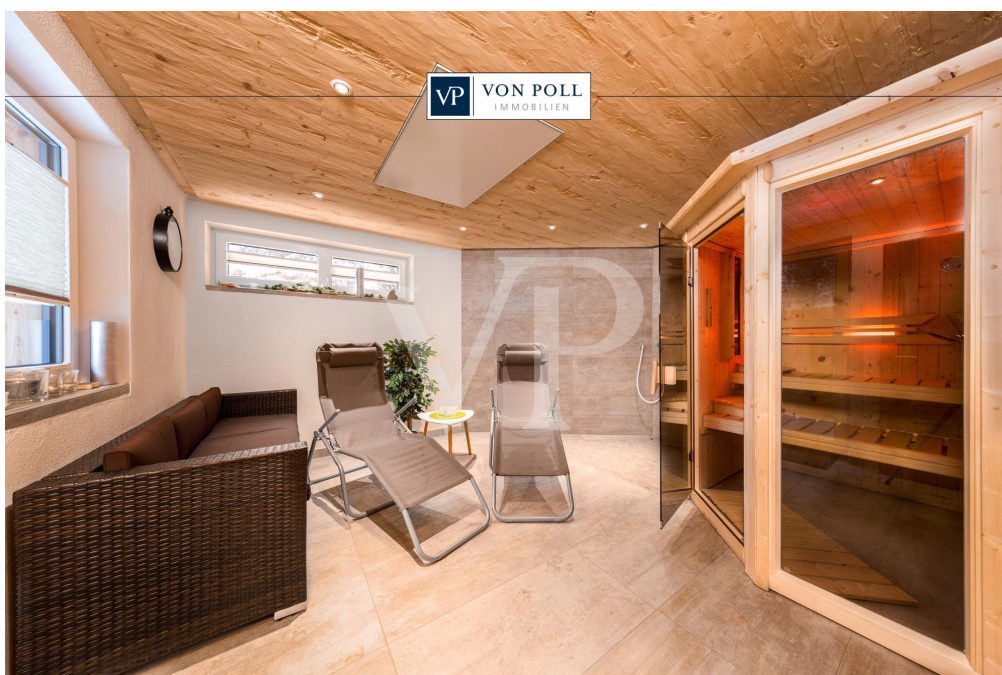
**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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?

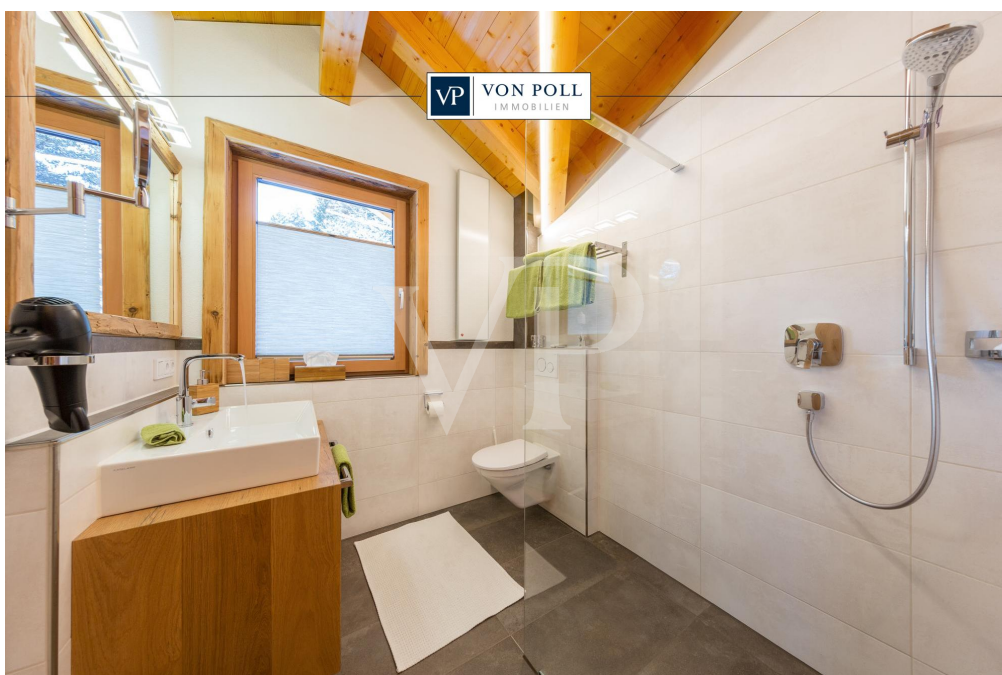
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



VP azonosító: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## 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: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Az első benyomás

Exkluzív faház alpesi életstílussal és a legmodernebb technológiával – rugalmasan használható és azonnal beköltözhető. Ez a 2016-ban újonnan épült faház kiváló minőségű anyagokból, regionális szakképekkel együttműködve épült. A modern lakhatási kényelmet az alpesi élet félreismerhetetlen varázsával ötvözi. A körülbelül 354 m<sup>2</sup>-es telken található, körülbelül 252 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkező ingatlan nemcsak bőséges teret, hanem sokoldalú felhasználási lehetőségeket is kínál – akár többgenerációs otthonként, lakó- és munkatér kombinációjaként, akár, mint jelenleg, kereskedelmi nyaralóként. A faház három különálló lakóegységre oszlik, négy tágas hálószobával, valamint számos erkéllyel és terrasszal rendelkezik, köztük egy napos, déli fekvésű terrasszal – ideális a pihenésre és a szórakozásra. Belül a világos szobák lenyugó minőségű dizájn padlóburkolattal, két hangulatos kandallóval és infravörös technológiával ellátott gozsaunával rendelkeznek – igazi fénypont a pihentető órákhoz. Technikailag a ház a legmodernebb: az infravörös fűtés kellemes, állandó meleget biztosít, az integrált központi porszívórendszer leegyszerűsíti a takarítást, a fotovoltai rendszer pedig csökkenti az üzemeltetési költségeket. A LOXONE Smart Home rendszeren keresztüli központi vezérlés intelligens és kényelmes ingatlankezelést tesz lehetővé. A kulcs nélküli beléptető rendszer kiemeli az ingatlan modern megjelenését. Az ÁFA már benne van a vételárban, és külön is feltüntethető – ideális kereskedelmi célú felhasználásra és adókedvezményekhez. A kiváló minőségű konstrukció, a muszaki jellemzők és az alpesi stílus kombinációja teszi ezt a faházat stabil és jövőbiztos ingatlanná – akár magáncélra, akár befektetésként. Örömmel kínálunk személyes megtekintést, vagy virtuális 360°-os túrát otthona kényelméből. Fedezze fel új otthonát a világ legjobb síközpontja, a Ski Arlberg közelében!

**VP azonosító: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## **Részletes felszereltség**

- 3 Wohneinheiten
- Sonnenterrasse
- 2x Kaminofen
- Dampfsauna mit Infrarotanwendung
- hochwertiges Vinylparkett
- Staubsaugersystem
- Infrarotheizung
- Photovoltaikanlage
- LOXONE - Smart Home - Haussteuerung
- Keyless- Zugangssystem

**VP azonosító: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Minden a helyszínról

Begibt man sich vom Talkessel Reutte aus in Richtung Vorarlberg, so durchquert man das wunderschöne Lechtal, jenes Tal, das seinen Namen vom Wildfluss geerbt hat, der es durchströmt. Am Ende dieses Tals erreicht man schließlich Steeg mit seinen ca. 680 Einwohnern.

Das idyllische Bergdorf liegt auf 1122 m Seehöhe und ist der optimale Rückzugsort für alle Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Im Sommer ist Steeg ein beliebtes Wandergebiet. Mitten in der Tiroler Naturparkregion befinden sich zahlreiche, gut markierte, Wander- und Spazierwege, Almen und Hütten, sowie bis zu 3.000 Meter hohe Berggipfel.

Bekannt ist das Lechtal auch für die hiesige Holzschnitzkunst und die Geierwally Freilichtbühne!

Hat man genug Ruhe und Kraft getankt, so ist das lebhafteste und durchaus bekannte Skigebiet St. Anton, Lech-Zürs und Warth-Schröcken nur wenige Fahrminuten entfernt.

### INFRASTRUKTUR:

Sie finden in Steeg/ Hägerau und in unmittelbarer Umgebung eine ortsansässige Bäckerei, mehrere sehr gut geführte und urige Gasthäuser, ein Lebensmittelgeschäft, sowie ein Erlebnisbad und einen Friseur. Eine Sparkassenfiliale ist in Elbigenalp ansässig.

### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

Eine eigene Volksschule sowie ein Kindergarten befinden sich in Steeg.

Die Kinderkrippe, eine Fachschule für Kunsthandwerk und Design sowie eine Mittelschule befinden sich im 13 km entfernten Elbigenalp.

Gymnasium und weitere höher bildende Schulen sind im Bezirkshauptort Reutte ansässig.

In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) finden sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen. Die nächstgelegenen Universitäten befinden sich in Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm und Stuttgart (D).

### VERKEHR:

Der nächstgelegene Bahnhof ist in Reutte (48 km ab Dorf)

Die nächste Tankstelle ist in Holzgau (ca. 5 km).

Steeg ist über die Landesstraße B 198 von Reutte, oder die B 200 von Vorarlberg aus zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle sind (A7) Füssen, die (A12) bei St. Anton am Arlberg und die (A14) Bludenz.. Die regionale Buslinie fährt in regelmäßigen Abständen. Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Friedrichshafen, Innsbruck und München

**(D) sowie Zürich (CH).**

**ENTFERNUNGEN:**

- bis Innsbruck ca. 100 km / ca. 70 Minuten
- bis Bregenz ca. 82 km / ca. 80 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 10 km / ca 10 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 90 km / ca. 90 Minuten
- bis München ca. 179 km / ca. 150 Minuten
- bis Kempten ca. 101km / ca. 60 Minuten
- bis Zürich ca.192 km / ca. 130 Minuten

**VP azonosító: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## **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 die 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: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## **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)**