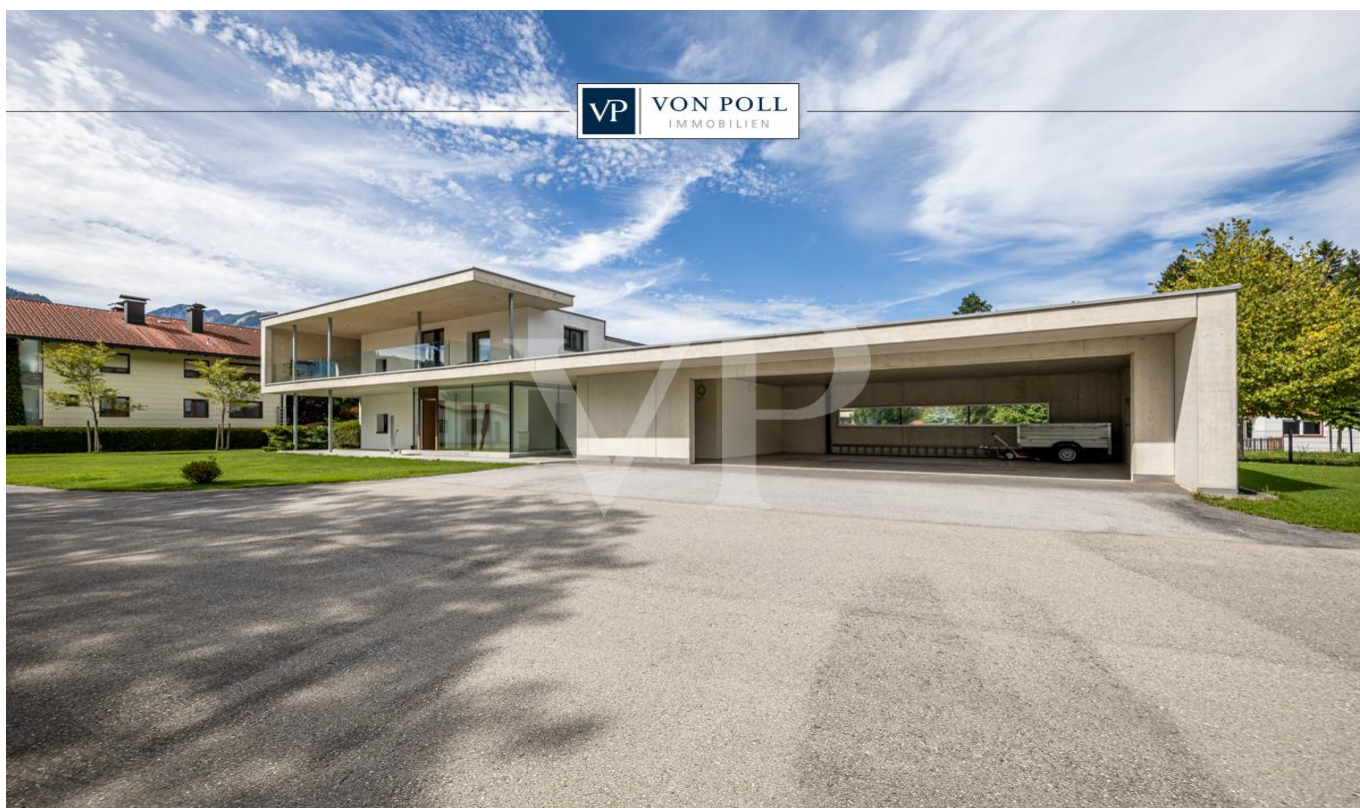


Pflach

# Építész által tervezett ház stílusosan: hegyi kilátás, luxus és bővítési lehetőség!

VP azonosító: 25321025



VÉTELÁR: 1.550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 228 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 2.015 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

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

VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25321025   |
| Hasznos lakótér       | ca. 228 m² |
| Szobák                | 5          |
| Hálósobák             | 4          |
| Fürdoszobák           | 2          |
| Építés éve            | 2013       |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Garázs |

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Vételár              | 1.550.000 EUR                       |
| Ház                  | Villa                               |
| Jutalék              | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.   |
| Az ingatlan állapota | Újszerű                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                             |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Beépített konyha |

VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

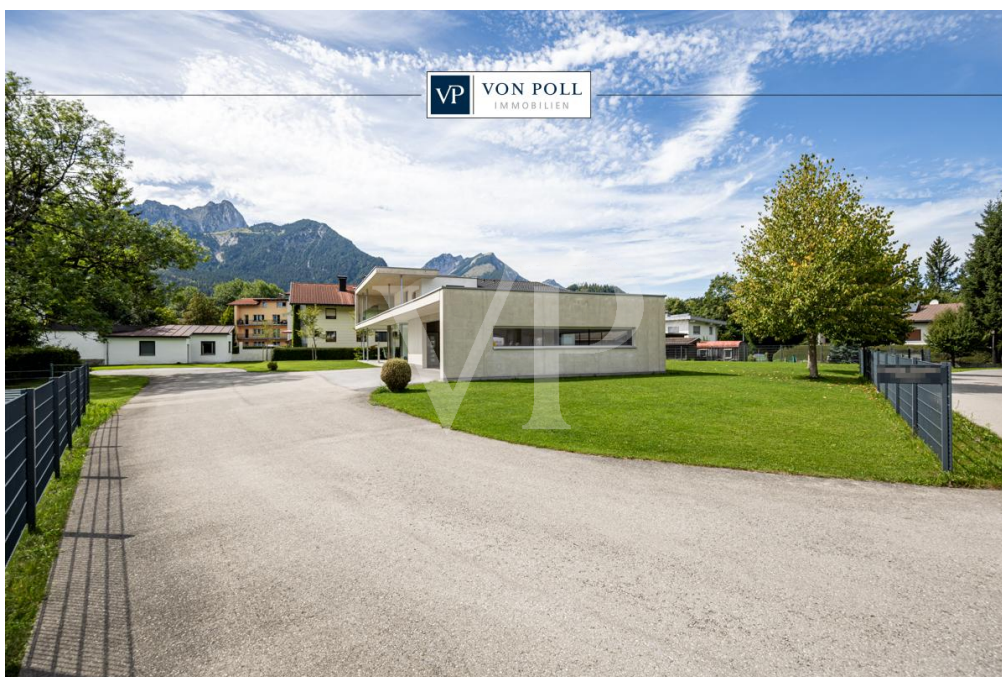
## Áttekintés: Energia adatok

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Futési rendszer | Padlófűtés |
| Energiaforrás   | Gáz        |
| Energiaforrás   | Gáz        |

|                                                         |                         |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                     | 41.00 kWh/m²a           |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | B                       |

VP azonosító: 25321025 - 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:

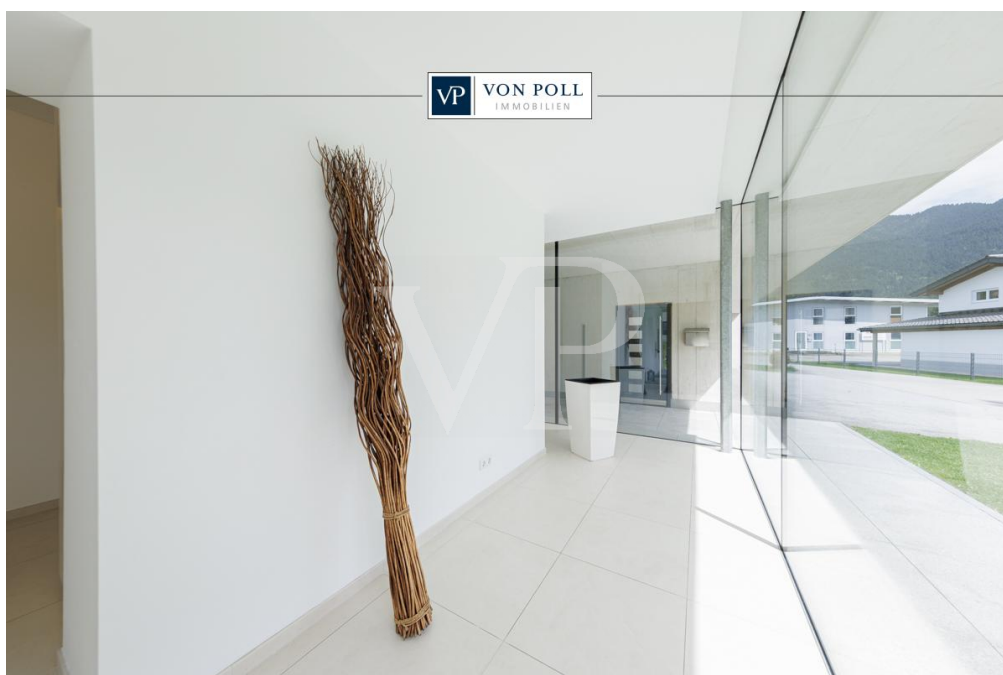
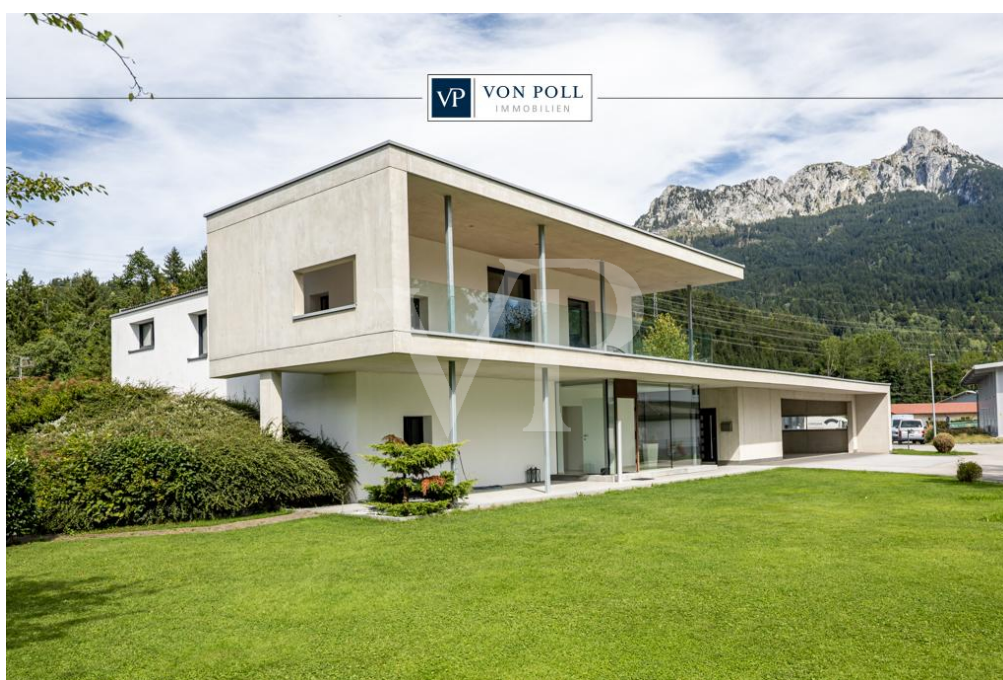
**+43 5672 90200**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

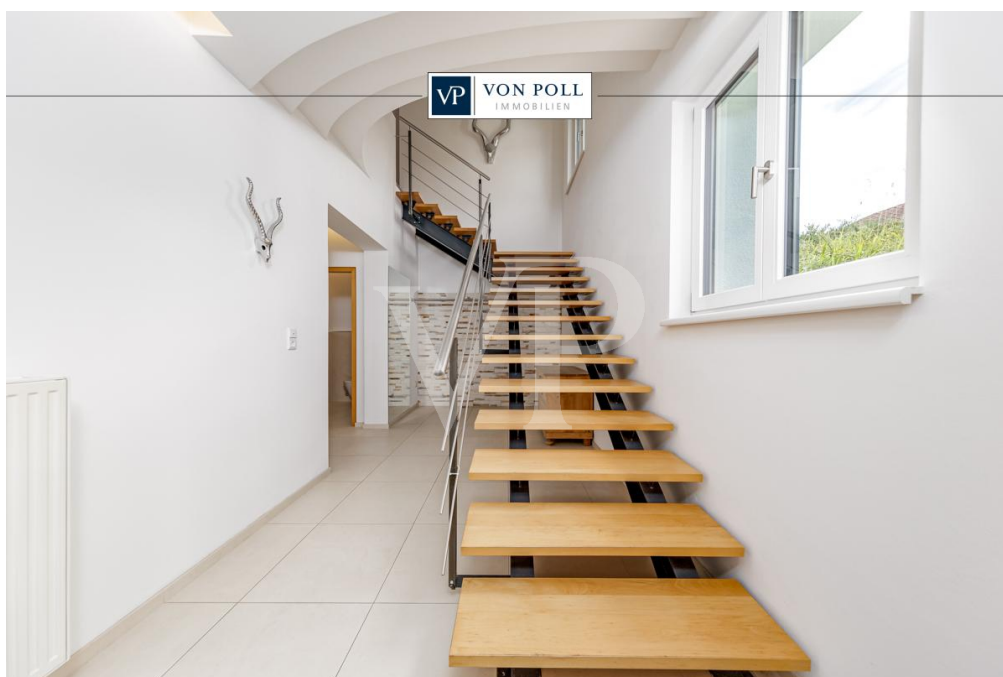
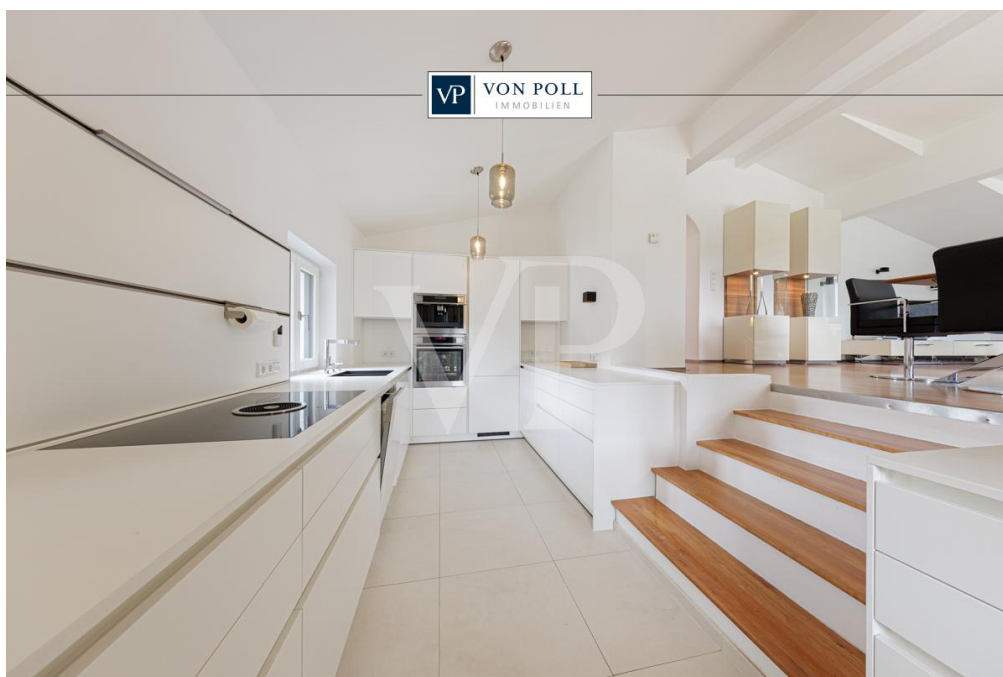
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Az első benyomás

Ez a szinte új építésű családi ház a modern lakhatási kényelmet tágas lakótérrel és magas minőségű felszereltséggel ötvözi. A 2013-as átfogó felújítás után az ingatlan kiváló állapotban van – ízlésesen berendezett, átgondoltan megtervezett és azonnal beköltözhető. Körülbelül 190 négyzetméternyi lakótér várja Önt, világos, tágas szobákkal, parketta, járólap és szőnyeg harmonikus kombinációjával. A stílusos bútorok kényelmes, funkcionális és hívogató hangulatot teremtenek. A délkeleti fekvésű terasz és a nagy kert ideális feltételeket kínál a szabadtéri pihenéshez – legyen szó napozásról, grillezésről vagy játszótér kialakításáról a gyerekek számára. Az emeleten a nyitott területek nappali és étkező alkotja az otthon szívének. A modern konyha csúcskategóriás gépekkel van felszerelve, és közös főzésre és étkezésre csábít. Közvetlenül mellette található egy fedett napozóterasz, amely igény szerint télikertté alakítható – minden évszakban menedékhely. A nagyméretű ablakok rengeteg fényt engednek be, és csodálatos kilátást nyújtanak a környező zöld növényzetre. A házban öt szoba található, köztük három hálószoba, két modern fürdőszoba zuhanyzóval és káddal, valamint két különálló WC – ideális családok vagy akár két különálló lakóegység számára. Az elrendezés rugalmas használatot tesz lehetővé, és az északi oldalon további lakótér alakítható ki (csatornacsatlakozás rendelkezésre áll). A teljes hőszigetelés, a hatékony gáz központi fűtés, a háromrétegű üvegezésű ablakok és a külső redőnyök magas szintű kényelmet biztosítanak. Tágas, beépíthető garázs áll rendelkezésre, amely akár négy autó számára is helyet biztosít, kiegészítve további kültéri parkolóhelyekkel. Örömmel szervezünk személyes megtekintést, vagy virtuális 360°-os túrát biztosítunk otthona kényelméből. Fedezze fel új otthonát az Alpokban!

VP azonosító: 25321025 - 6600 Pflach

## Részletes felszereltség

- Kernsaniert (2013), neuwertiger Zustand
- Luxuriöse Grundausstattung
- Einzigartige Architektur mit klarer Designlinie
- Hochwertige Materialien
- Lichtdurchflutete Räume durch große Glaselemente
- Indirekte Beleuchtung
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Außenliegende Raffstores
- Südostseitige, überdachte Sonnenterrasse (ausbaubar zum Wintergarten)
- Riesige, überbaubare Garage (bis zu 4 Autos)
- Insgesamt 3 Garagenstellplätze + 4 Parkmöglichkeiten
- Zwei getrennte Wohneinheiten möglich
- Kanalanschluss für möglichen Ausbau vorhanden
- Gewerbliche Vermietbarkeit möglich

VP azonosító: 25321025 - 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 km².

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: 25321025 - 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](mailto:reutte@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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