Pflach / Oberletzen – Pflach

Rifugio alpino con oasi benessere, cantina vinicola e barbecue: perfetto per i buongustai e per chi cerca pace e tranquillità.

Codice oggetto: 25321012

PREZZO D'ACQUISTO: 1.750.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 381 m^2 • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 2.131 m^2

Codice oggetto: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25321012
Superficie netta	ca. 381 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	5 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.750.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

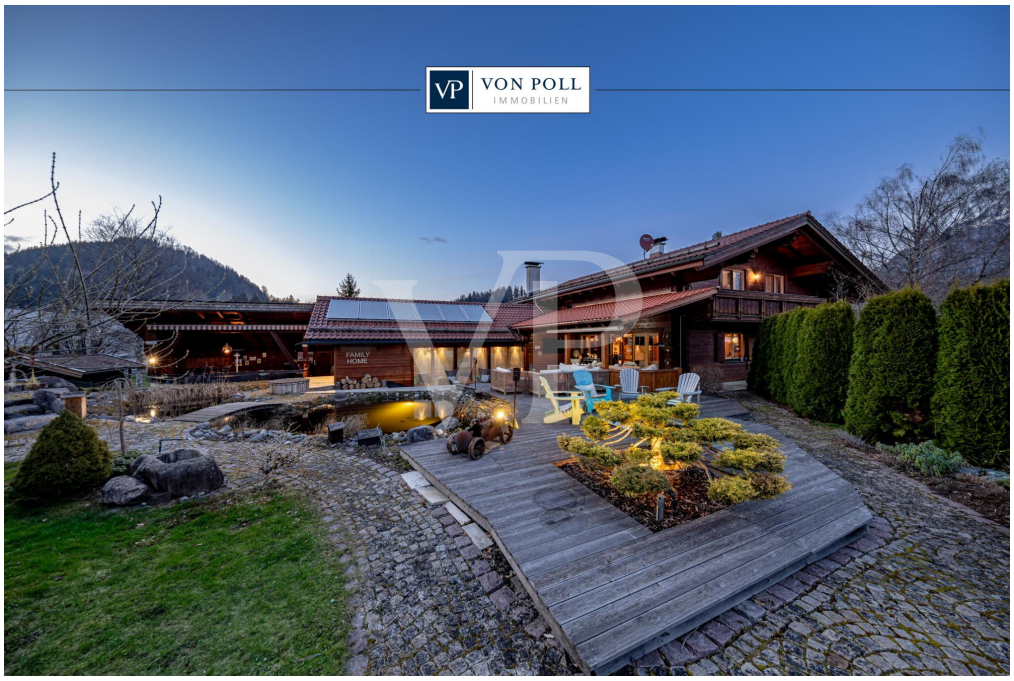
Codice oggetto: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	**centralizzato**
Fonte di alimentazione	**Pellet**
Classe Energetica	**Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.**

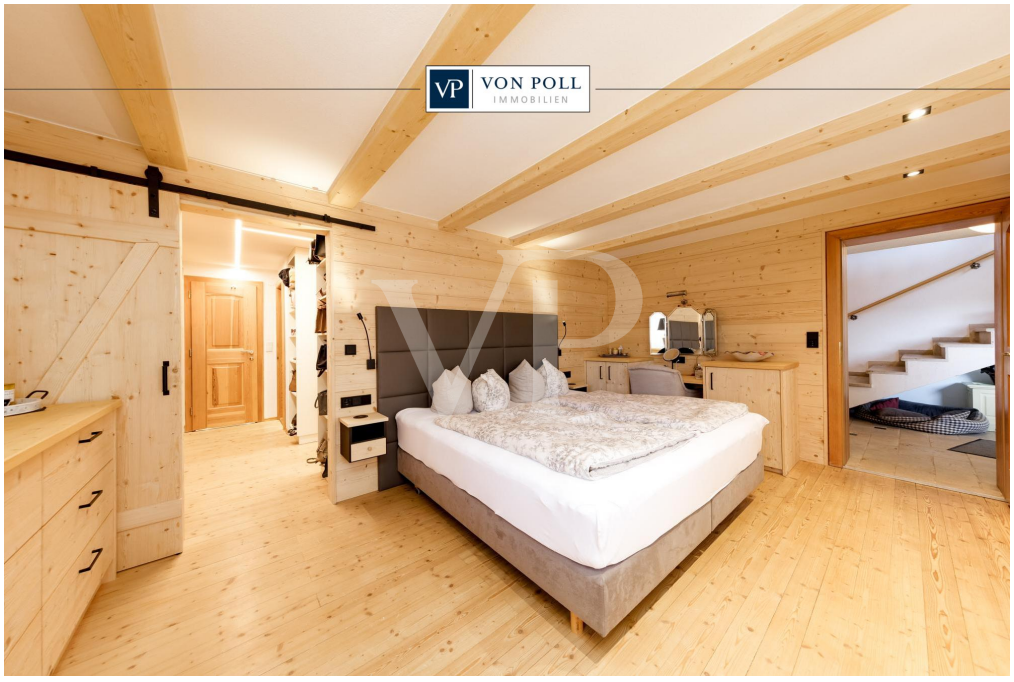
Codice oggetto: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

La proprietà



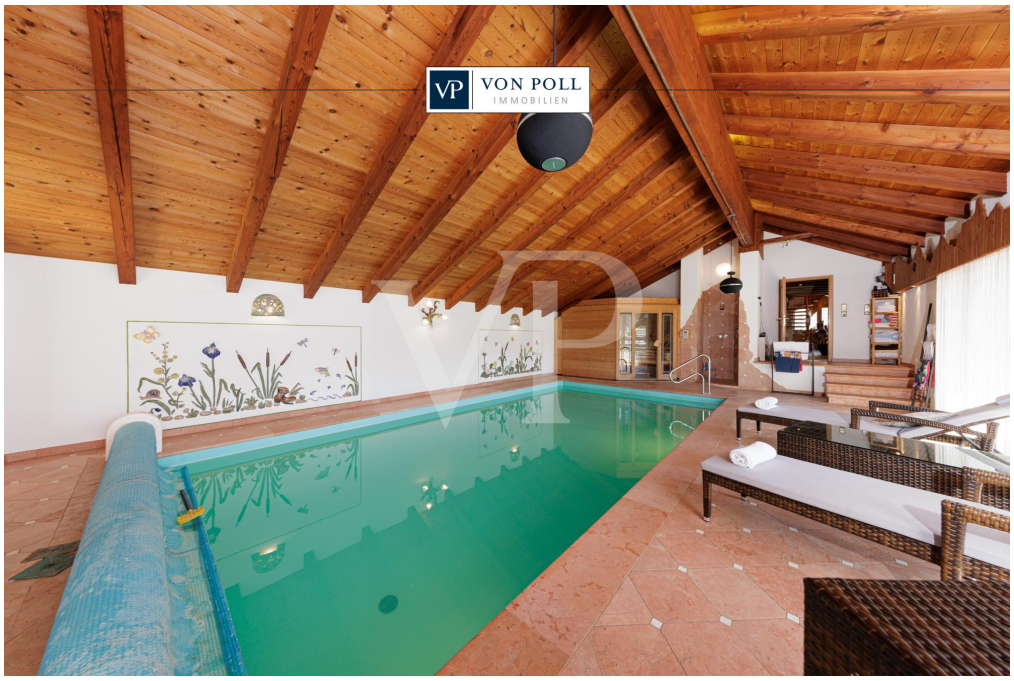
Codice oggetto: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

La proprietà



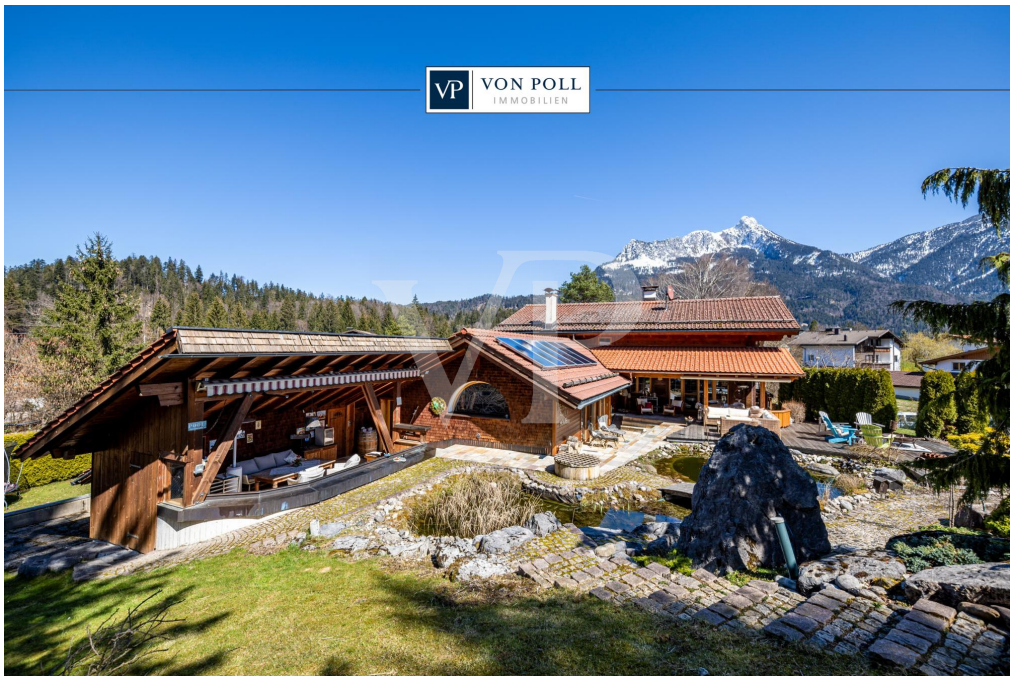
Codice oggetto: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

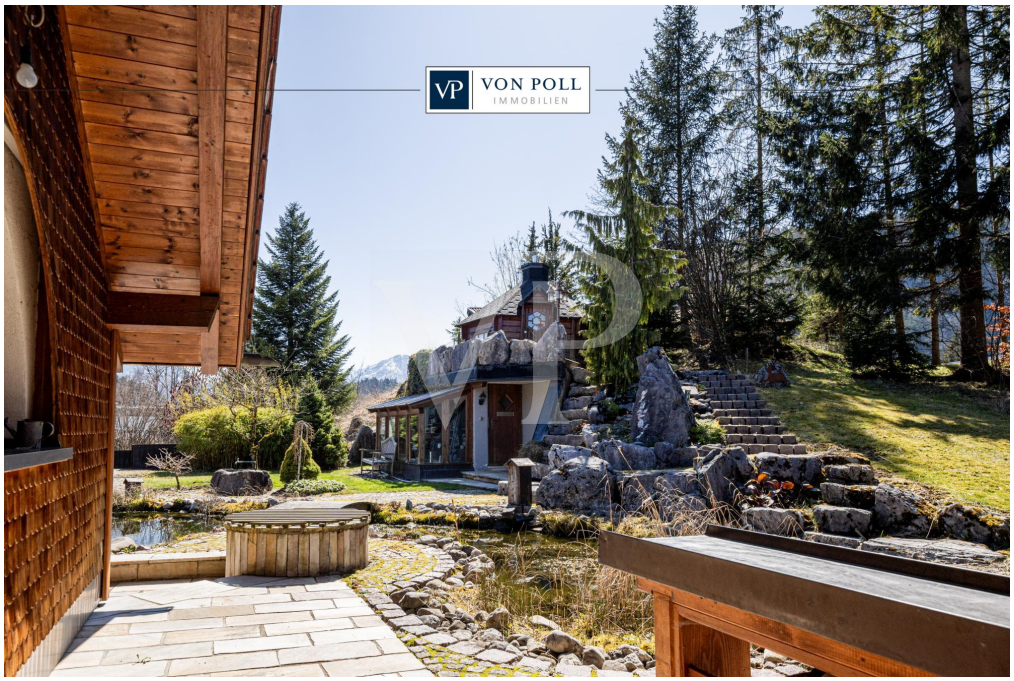
La proprietà



Codice oggetto: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

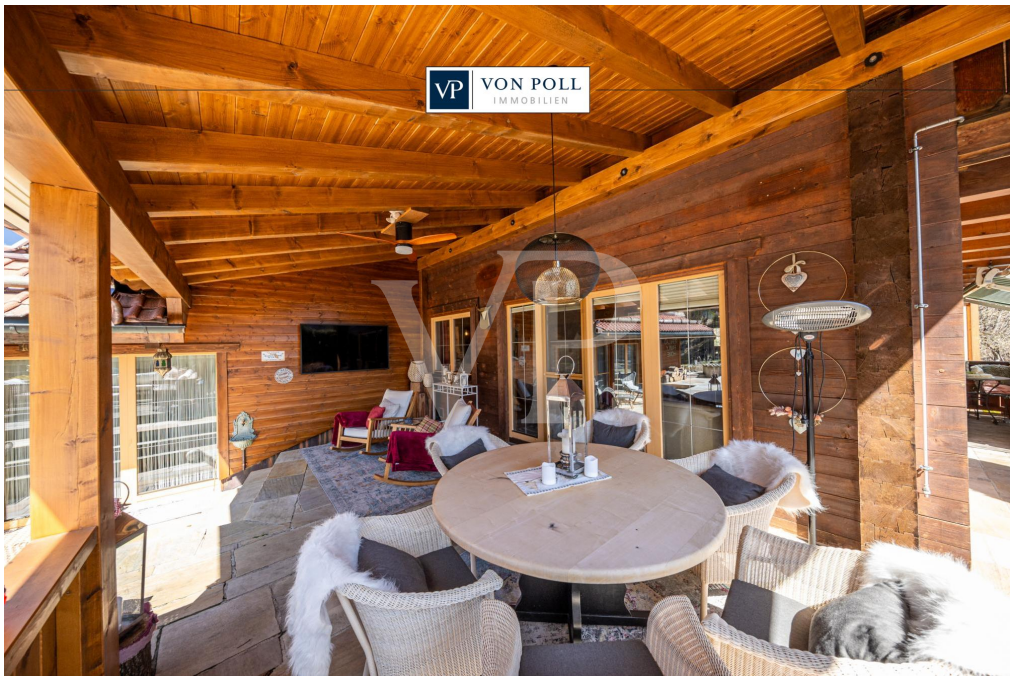
La proprietà





Codice oggetto: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

La proprietà

Codice oggetto: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Una prima impressione

Questo rifugio alpino, costruito nel 1998, combina ampi spazi abitativi con servizi di alta qualità in un'elegante proprietà. Sette camere offrono ampi spazi e opzioni di utilizzo flessibili. Particolarmente degna di nota è la camera da letto in legno di abete rosso, che crea naturalmente un clima interno piacevole. La moderna cucina professionale è dotata di elettrodomestici di alta qualità ed è ideale per attività culinarie. La zona giorno adiacente, con la sua tradizionale stufa a legna, offre un calore accogliente e invita al relax. Gli amanti del vino troveranno le condizioni perfette per conservare i loro vini nella cantina in argilla naturale. L'area esterna vanta quattro balconi e terrazze, offrendo una varietà di opportunità per il relax all'aria aperta. Una piscina con sauna nell'ala ovest e un idilliaco laghetto naturale trasformano la proprietà in un'oasi di benessere privata. La casetta per il barbecue e il lounge all'aperto offrono l'ambiente ideale per serate conviviali. Gli appassionati di auto apprezzeranno i cinque posti auto in garage e un ascensore integrato per i lavori di manutenzione direttamente sui propri veicoli. La proprietà è riscaldata da un efficiente impianto di riscaldamento centralizzato a pellet. L'immobile è in ottime condizioni e pronto per essere abitato immediatamente. La posizione combina ottimi collegamenti con la tranquillità di una zona residenziale adatta alle famiglie. Questa proprietà colpisce per la sua architettura curata, i materiali di alta qualità e l'armonioso design generale. Saremo lieti di offrirvi una visita personalizzata o di fornirvi un tour virtuale a 360° comodamente da casa vostra. Scoprite la vostra nuova casa nel cuore delle Alpi!

Codice oggetto: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Tutto sulla posizione

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 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

Codice oggetto: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich
Tel.: +43 5672 - 90 200
E-Mail: reutte@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com