

Elbigenalp

# Tanto spazio e possibilità: una casa con carattere nelle Alpi della Lechtal

Codice oggetto: 25321008



PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 860 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25321008 - 6652 Elbigenalp

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

Codice oggetto: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25321008                |
| Superficie netta    | ca. 190 m²              |
| Tipologia tetto     | a due falde             |
| Vani                | 8                       |
| Camere da letto     | 5                       |
| Bagni               | 2                       |
| Anno di costruzione | 1961                    |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 2 x Garage |

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 430.000 EUR                                                                                |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                                           |
| Compenso di mediazione | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.                                                          |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                  |
| Superficie lorda       | ca. 77 m²                                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## Dati energetici

Fonte di  
alimentazione

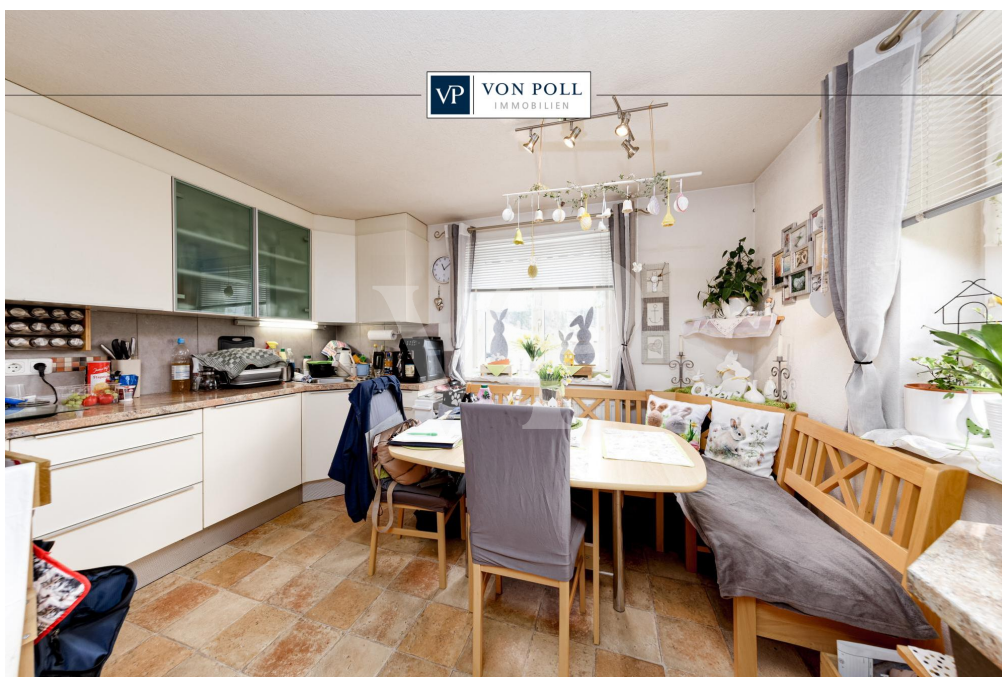
Combustibile liquido

Classe Energetica

Al momento della  
creazione del  
documento la  
certificazione  
energetica non era  
ancora disponibile.

Codice oggetto: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## La proprietà

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone displaying a QR code and a speech bubble that says 'Jetzt Suchprofil anlegen'. In the background, a laptop and a tablet show the company's website. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

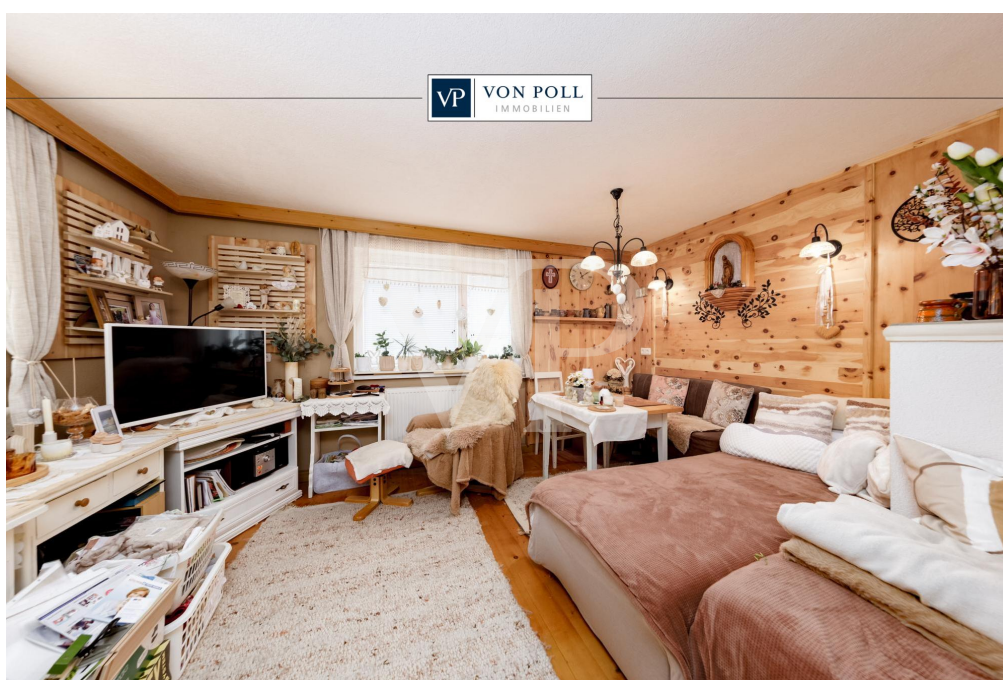
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## La proprietà



Codice oggetto: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## La proprietà

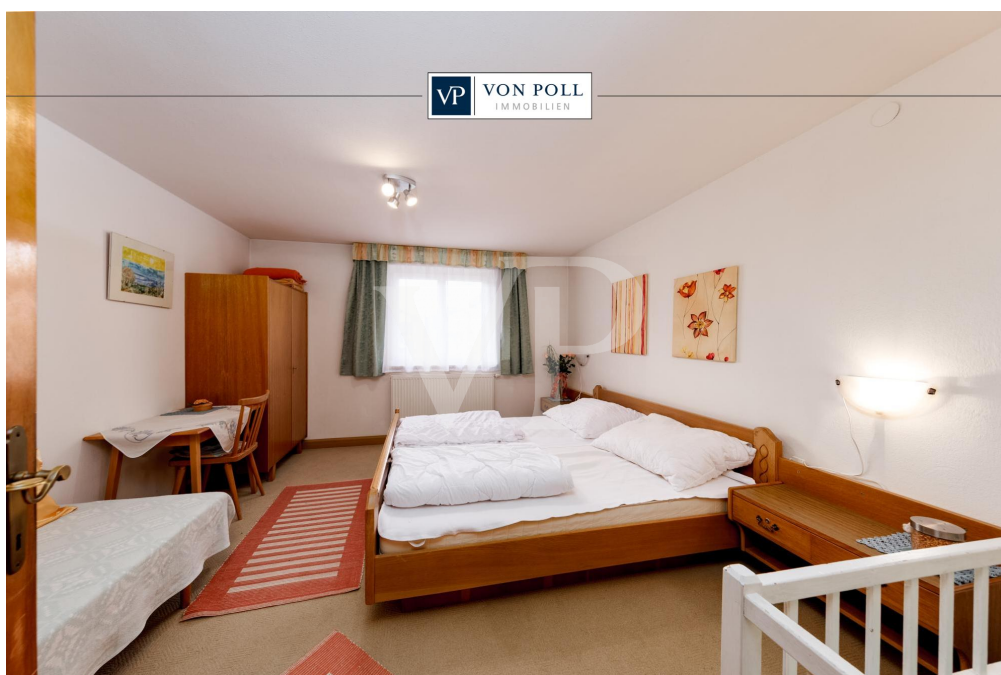
**VON POLL IMMOBILIEN**

**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?

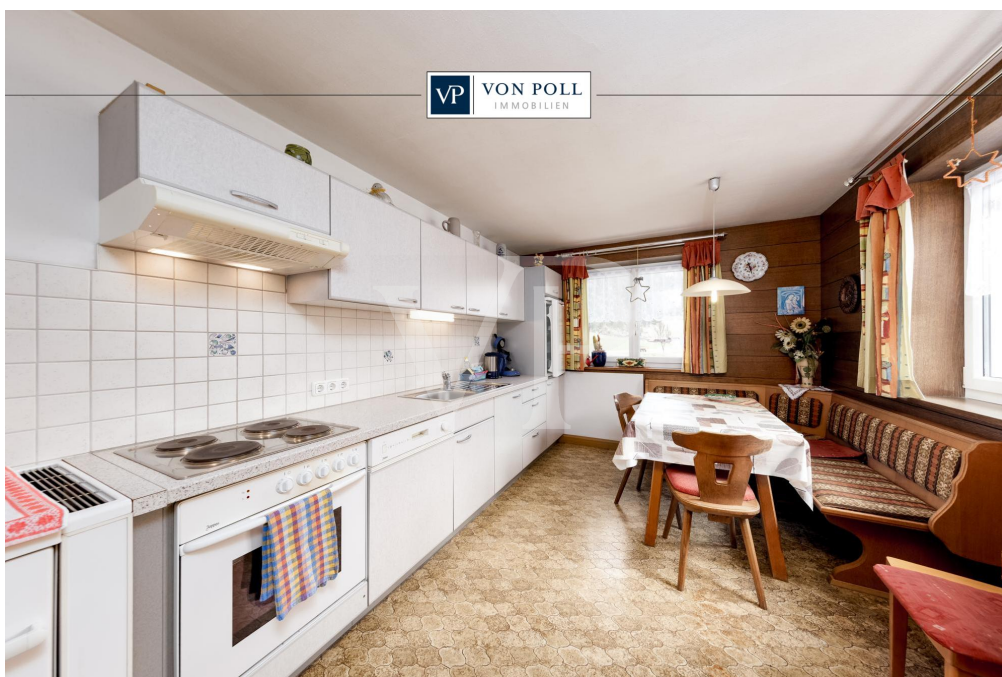
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Codice oggetto: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## Una prima impressione

Una casa bifamiliare ben tenuta è in vendita nel comune di Elbigenalp, in una posizione idilliaca tra le Alpi della Lechtal. Costruita nel 1961 con solidi metodi di costruzione, la casa è stata regolarmente rimodernata da allora. \*L'attuale proprietario (71 anni) ha un diritto di soggiorno a vita, che si applica esclusivamente all'appartamento al piano terra.\* La casa è divisa in due unità abitative separate da una scala centrale. Il piano terra comprende due camere da letto, una delle quali con bagno privato ristrutturato, oltre a un soggiorno e una cucina. Il piano superiore comprende tre camere da letto, un bagno, un soggiorno e una cucina. Anche questo piano è in ottime condizioni. Un'ampia cantina e una soffitta offrono ulteriore spazio di stoccaggio. La proprietà comprende anche un garage doppio e un ampio posto auto coperto con spazio per due veicoli. La posizione tranquilla immersa nella natura e le molteplici possibilità di utilizzo rendono questa casa un'opzione interessante per famiglie, nuclei familiari multigenerazionali o investitori.

Codice oggetto: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## Dettagli dei servizi

- Wohnrecht im Erdgeschoss
- Carport für zwei KFZ
- Doppelgarage
- teilw. modernisiert
- gepflegt
- zwei Balkone
- Terrasse

Codice oggetto: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## Tutto sulla posizione

Elbigenalp (Lechtalerisch auch „Duarf“ genannt) ist eine Gemeinde des Bezirks Reutte in Tirol (Österreich) mit 905 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024). Elbigenalp – der Hauptort des Lechtals – liegt wunderschön eingebettet auf 1040 m Seehöhe, in leichter Hanglage an der nördlichen Talseite der Allgäuer Alpen und ist nur 36 km vom Bezirkshauptort Reutte entfernt. Das allseits bekannte und begehrte Winterskigebiet Lech am Arlberg liegt nur 30 km von Elbigenalp entfernt.

Elbigenalp ist eine malerische Gemeinde, die von einer beeindruckenden alpinen Landschaft umgeben ist. Der Ort legt großen Wert auf die ganzheitliche Entwicklung seiner Bewohner, insbesondere der jüngsten Mitglieder der Gemeinschaft.

Für die Betreuung und Bildung der Kinder steht ein modern ausgestatteter Kindergarten zur Verfügung. Hier werden die Kleinsten spielerisch gefördert und auf ihre schulische Laufbahn vorbereitet. Die Volksschule von Elbigenalp bietet eine solide Grundausbildung, während die Mittelschule den Schülern die Möglichkeit gibt, ihre Fähigkeiten weiter zu vertiefen und sich auf ihre individuellen Interessen zu konzentrieren.

Ein einzigartiges Merkmal von Elbigenalp ist die renommierte Schnitzschule, die kreative Talente fördert und die traditionsreiche Kunst des Schnitzens pflegt. Hier werden nicht nur handwerkliche Fertigkeiten vermittelt, sondern auch die künstlerische Selbstentfaltung gefördert.

### VERKEHR:

Der nächstgelegene Bahnhof ist in Reutte (35 km ab Dorf). Die nächste Tankstelle befindet sich im nächsten Ort (ca. 4 km ab Dorf).

Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Füssen (A7), die längste Autobahn Deutschlands. Die regionale Buslinie fährt in regelmäßigen Abständen.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Friedrichshafen, Innsbruck und München (D) sowie Zürich (CH).

### ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT:

Elbigenalp ist mit Hausärzten im eigenen Ort bestens versorgt. Das Bezirkskrankenhaus Reutte ist schnell erreichbar.

### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

- eigene Volksschule

- Kindergarten
- Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen im Bezirkshauptort Reutte.

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. 130 km / ca. 120 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 35 km / ca. 40 Minuten
- bis Memmingen ca. 120 km / ca. 90 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 78 km / ca. 75 Minuten
- bis München ca. 160 km / ca. 140 Minuten
- bis Kempten ca. 90 km / ca. 65 Minuten
- bis Stuttgart ca. 260 km / ca. 180 Minuten
- bis Zürich ca. 200 km / ca. 180 Minuten

Codice oggetto: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## 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, 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: 25321008 - 6652 Elbigenalp

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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