

Pflach

Casa progettata da un architetto con stile: vista sulle montagne, lusso e possibilità di ampliamento inclusi!

Codice oggetto: 25321025



PREZZO D'ACQUISTO: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.015 m²

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

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

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25321025
Superficie netta	ca. 228 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	4 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.550.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	41.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

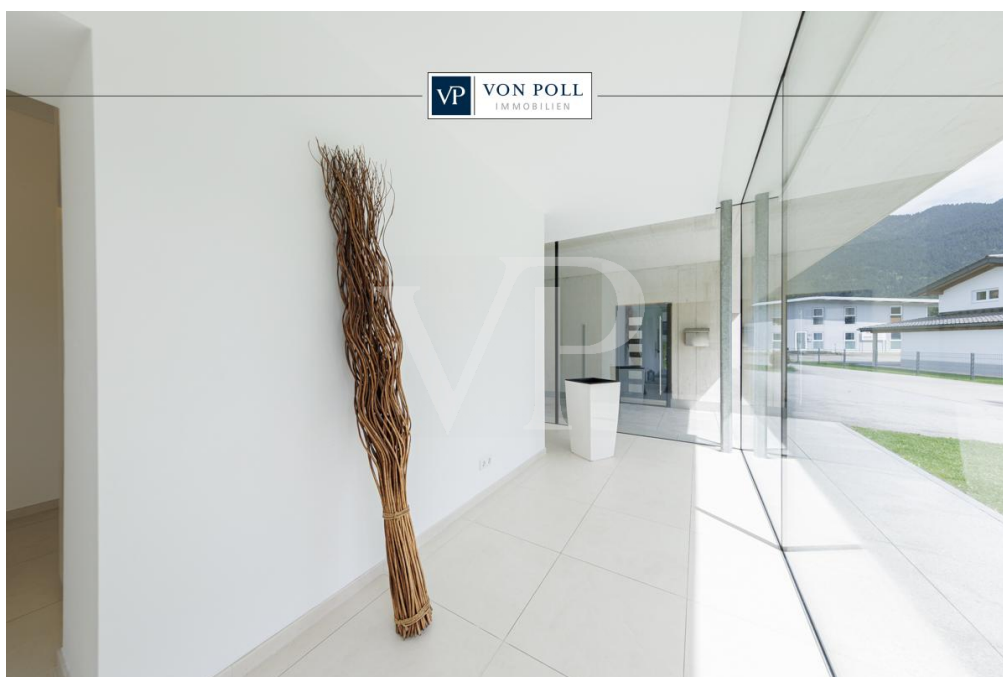
+43 5672 90200

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/reutte

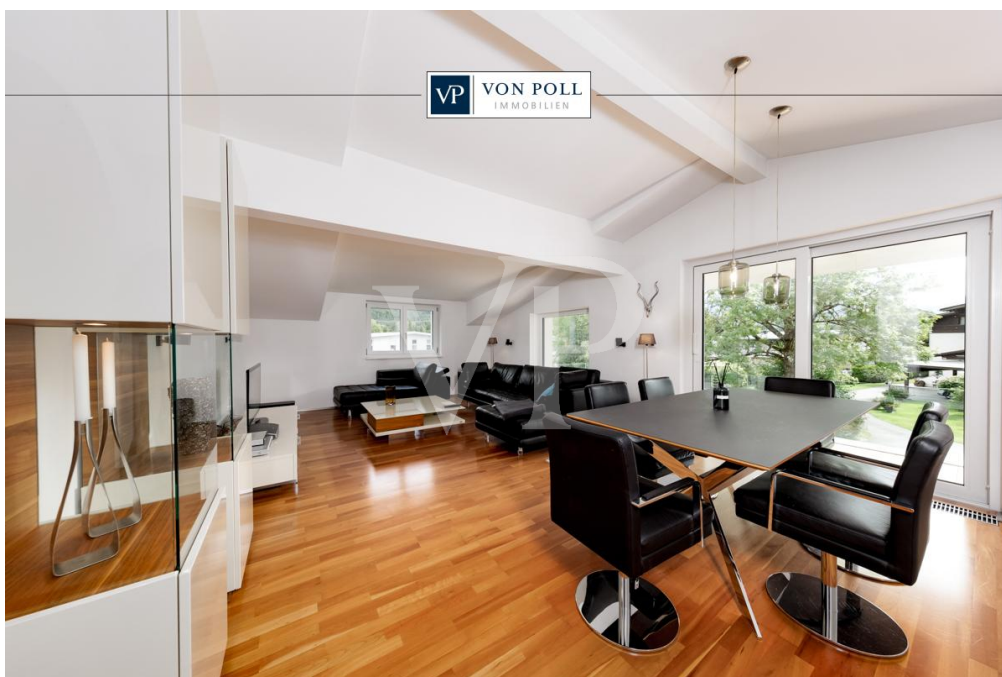
Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

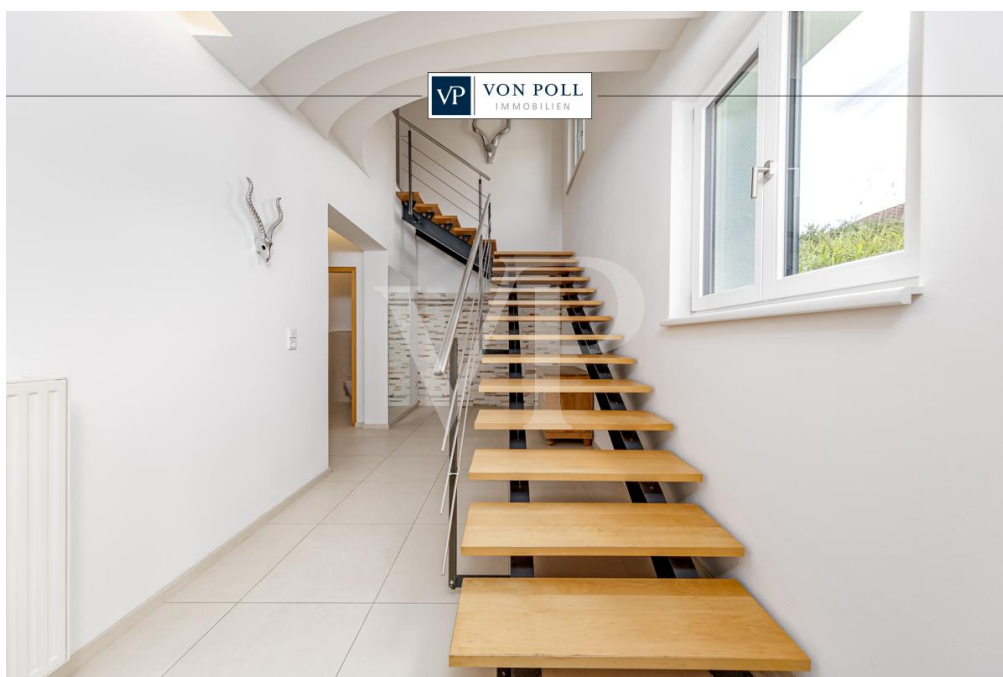
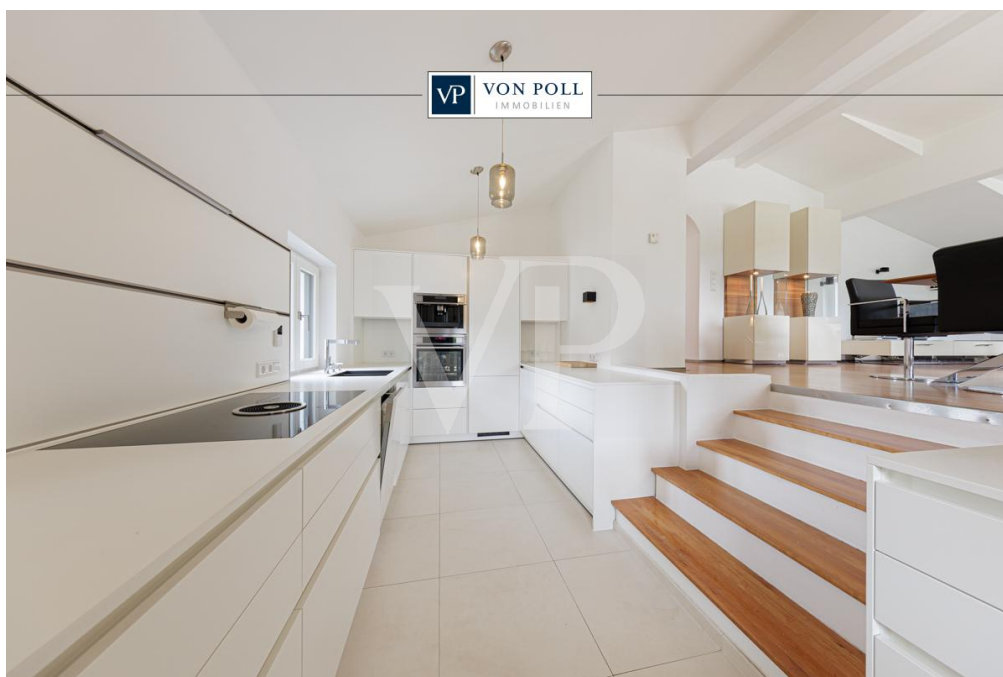
La proprietà



An advertisement for Von Poll Immobilien. On the left, a smartphone is shown with a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). Behind it, a laptop displays the Von Poll Immobilien website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo at the top. Below the logo, the text reads: 'Finden Sie Ihre Immobilie.' (Find your property.) and 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers.) At the bottom right, the website address 'www.von-poll.com' is listed.

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

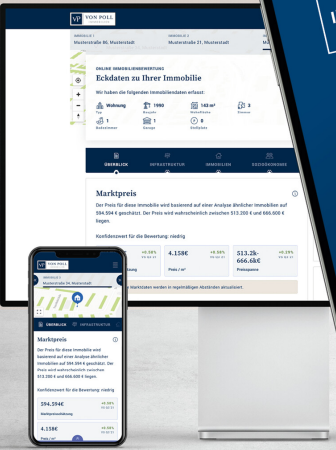
La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

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

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

Una prima impressione

Questa casa indipendente, quasi nuova, coniuga comfort abitativo moderno con ampi spazi abitativi e finiture di alta qualità. Dopo una completa ristrutturazione nel 2013, l'immobile si presenta in condizioni eccellenti: arredato con gusto, progettato con cura e pronto per essere abitato. Vi aspettano circa 190 metri quadrati di superficie abitabile, con ambienti luminosi e spaziosi, caratterizzati da un'armoniosa combinazione di parquet, piastrelle e moquette. L'arredamento elegante crea un'atmosfera confortevole, funzionale e invitante. La terrazza esposta a sud-est e l'ampio giardino offrono le condizioni ideali per rilassarsi all'aperto, prendendo il sole, facendo un barbecue o creando un'area giochi per i bambini. Al piano superiore, la zona giorno e pranzo open space costituisce il cuore della casa. La moderna cucina è dotata di elettrodomestici di alta gamma e invita a cucinare e gustare i pasti insieme. Adiacente si trova una terrazza solarium coperta, che può essere trasformata in una veranda, un rifugio ideale in ogni stagione. Le ampie finestre lasciano entrare molta luce e offrono una splendida vista sul verde circostante. La casa dispone di cinque locali, di cui tre camere da letto, due bagni moderni con doccia e vasca e due WC separati, ideali per famiglie o anche per due unità abitative separate. La disposizione consente un utilizzo flessibile e può essere ricavato ulteriore spazio abitativo sul lato nord (allacciamento fognario disponibile). L'isolamento termico completo, un efficiente sistema di riscaldamento centralizzato a gas, finestre con tripli vetri e persiane esterne garantiscono un elevato livello di comfort. È disponibile un ampio garage edificabile con spazio per un massimo di quattro auto, completato da ulteriori posti auto esterni. Saremo lieti di organizzare una visita di persona o di offrirti un tour virtuale a 360° comodamente da casa tua. Scopri la tua nuova casa nelle Alpi!

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25321025 - 6600 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 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: 25321025 - 6600 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