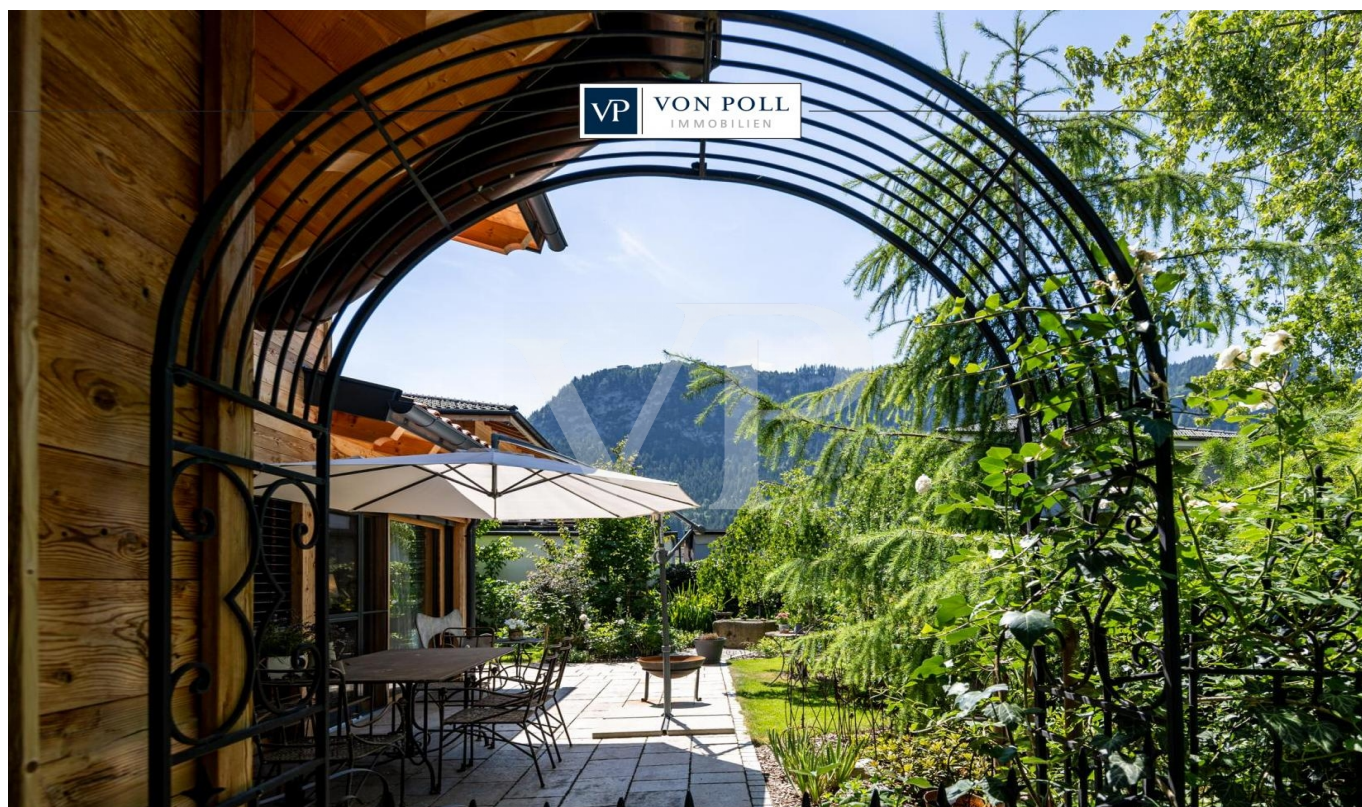


Ehenbichl

Stilvolles Landhaus im Außerfern mit Zirbenholz und Wellness-Home-SPA

Codice oggetto: 26321016



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 201 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 625 m²

Codice oggetto: 26321016 - 6600 Ehenbichl

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

Codice oggetto: 26321016 - 6600 Ehenbichl

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26321016
Superficie netta	ca. 201 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 48 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 26321016 - 6600 Ehenbichl

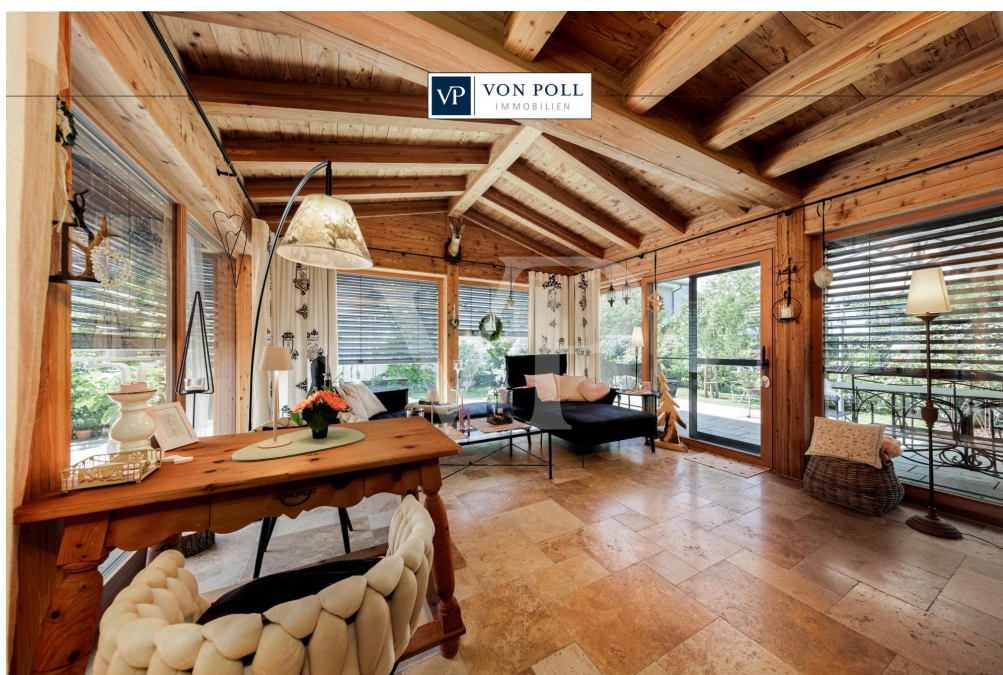
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	20.10.2031
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	31.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 26321016 - 6600 Ehenbichl

La proprietà



Codice oggetto: 26321016 - 6600 Ehenbichl

La proprietà



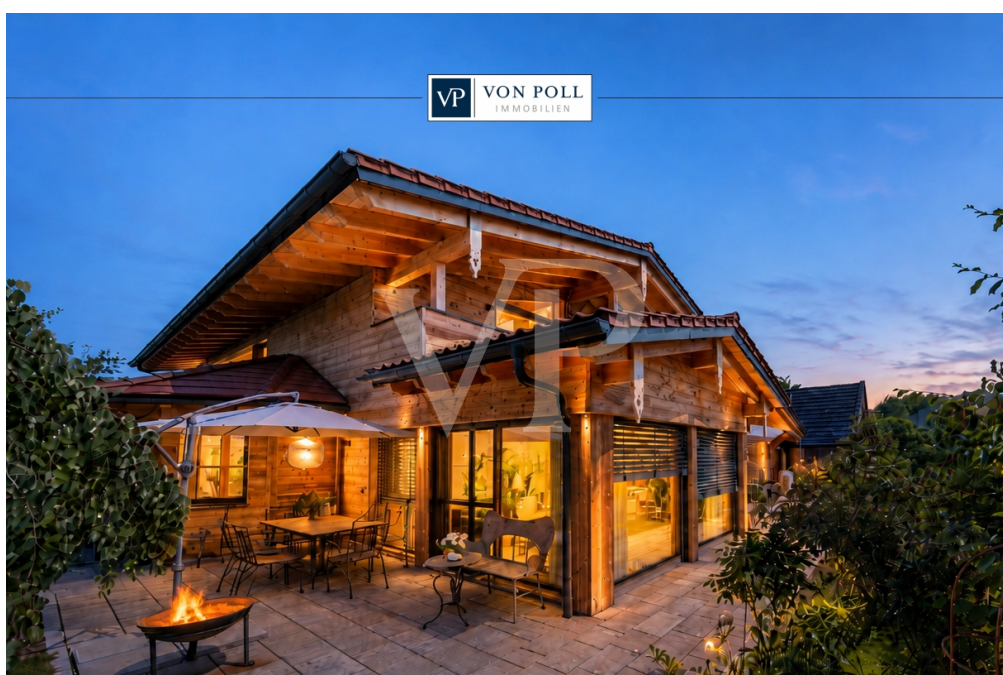
VON POLL IMMOBILIEN

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?

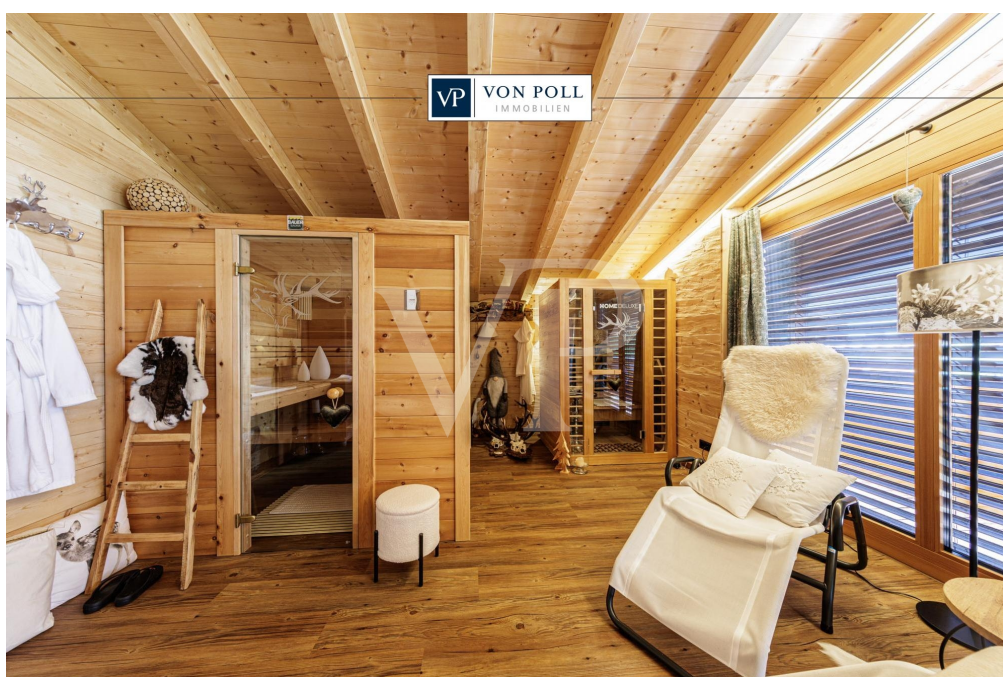
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



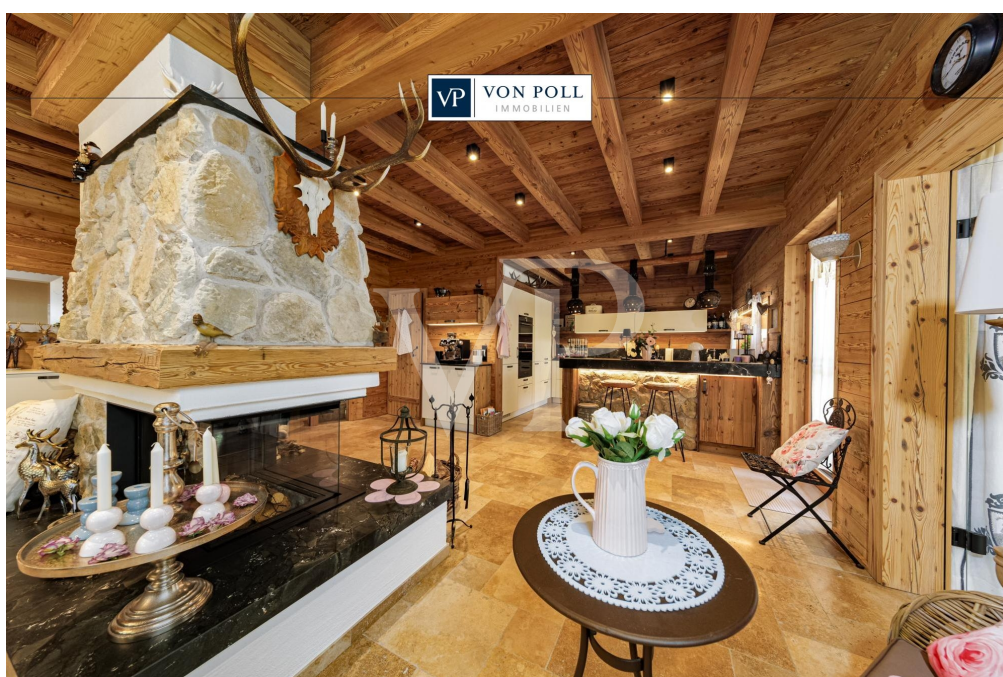
Codice oggetto: 26321016 - 6600 Ehenbichl

La proprietà



Codice oggetto: 26321016 - 6600 Ehenbichl

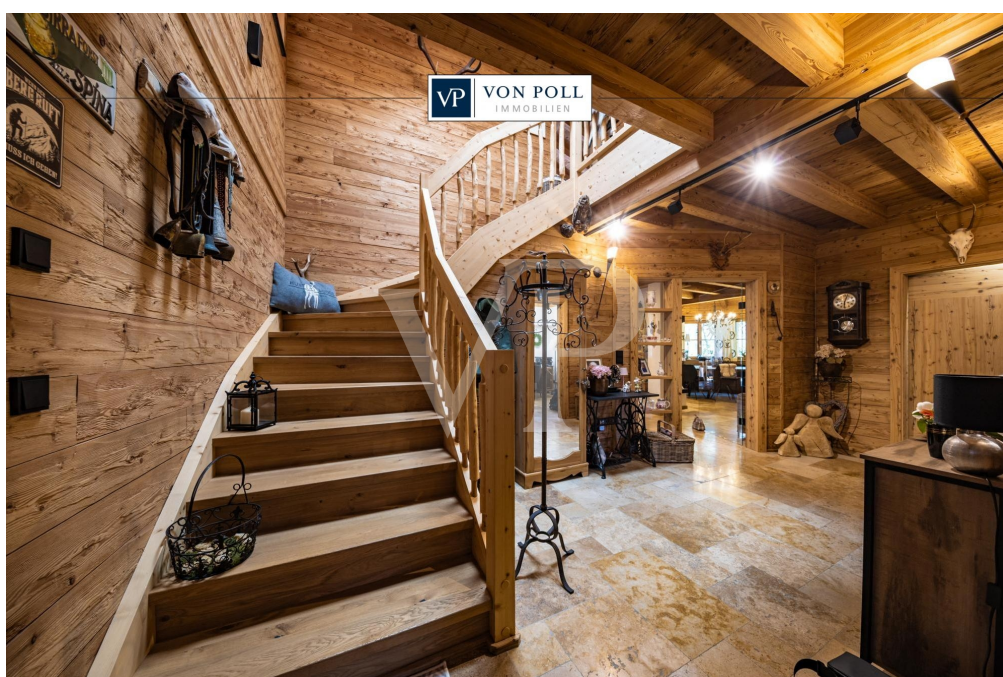
La proprietà



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). In the background, a laptop shows 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.

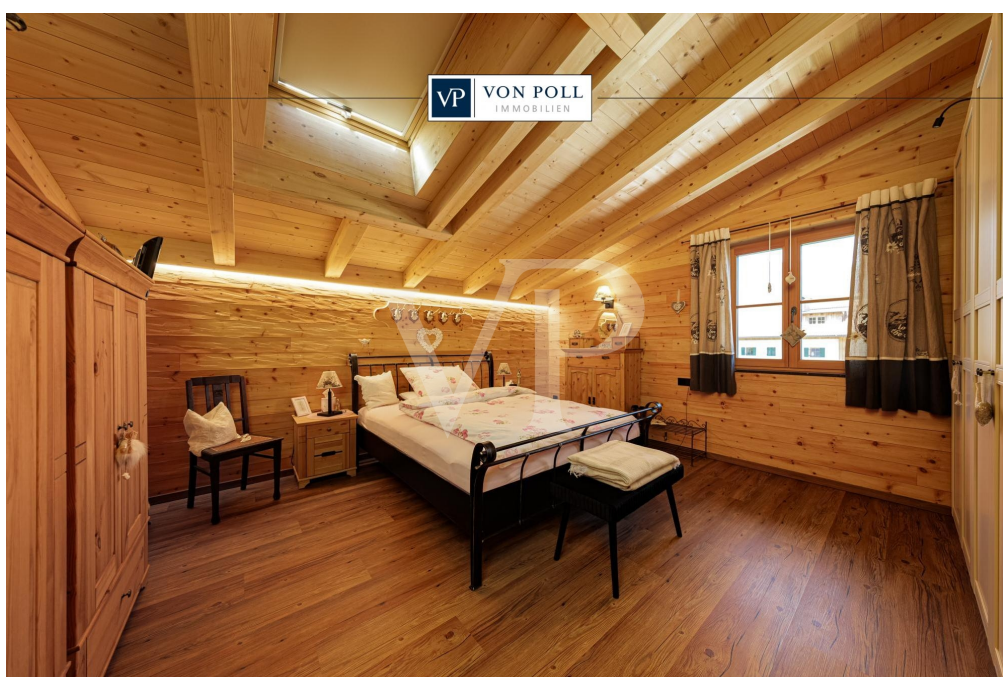
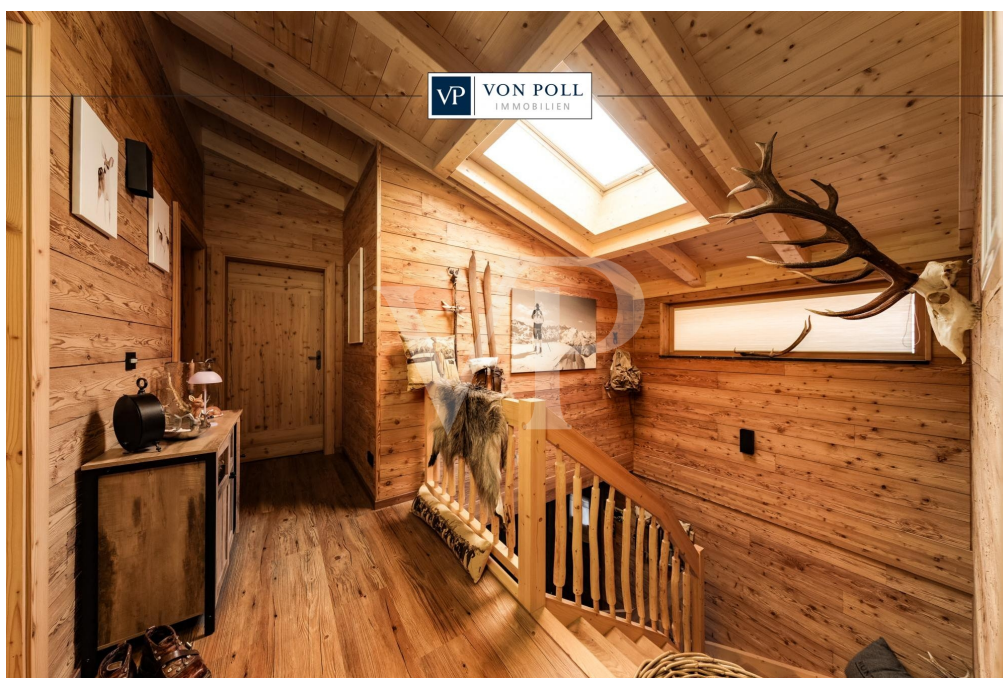
Codice oggetto: 26321016 - 6600 Ehenbichl

La proprietà



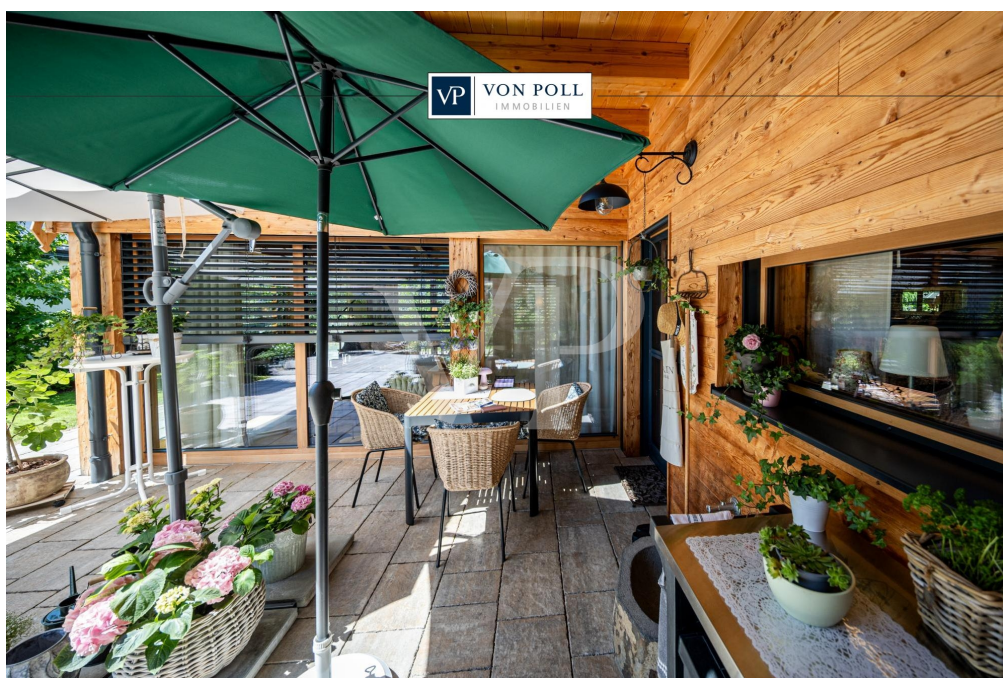
Codice oggetto: 26321016 - 6600 Ehenbichl

La proprietà



Codice oggetto: 26321016 - 6600 Ehenbichl

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: 26321016 - 6600 Ehenbichl

Una prima impressione

Schon der erste Anblick dieses außergewöhnlichen Landhauses weckt Emotionen: Die gehackte Lärchenholzfassade, liebevoll eingesetzte Altholzelemente und der markante Glockenturm verleihen dem Anwesen den Charakter eines stilvollen alpinen Refugiums. 2022 erbaut, verbindet das Haus traditionelle Handwerkskunst mit modernem Wohnkomfort und einer Architektur, die bis ins Detail durchdacht wurde.

Auf rund 201 m² Wohnfläche eröffnet sich ein großzügiges Zuhause mit sechs Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, zwei elegante Badezimmer und vielfältige Rückzugsorte. Der Travertinboden und die Fußbodenheizung schaffen in allen Räumen eine warme, behagliche Atmosphäre.

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich. Massive Holzbalken, maßgefertigte Einbauten und eine hochwertige Küche mit zentraler Kochinsel bilden einen ebenso repräsentativen wie wohnlichen Mittelpunkt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein, während der Panoramakamin an kühlen Tagen für besondere Wohlfühlmomente sorgt.

Nahtlos schließt sich der lichtdurchflutete Wintergarten an. Durch großzügige Schiebetüren öffnet er sich zur umlaufenden Terrasse und zum liebevoll angelegten Garten – ein wunderbarer Ort für entspannte Stunden, lange Sommerabende und gesellige Begegnungen.

Das Masterschlafzimmer wurde als Zirbenzimmer gestaltet. Holzverkleidete Wände und Decken verleihen diesem privaten Rückzugsort eine wohltuende Ruhe. Auch die beiden Badezimmer überzeugen mit bodengleichen Duschen, großzügigen Waschtischen, hochwertigen Armaturen und stilvollen Fliesen in Marmoroptik. Sichtbalken und ein großes Dachfenster setzen außergewöhnliche Akzente.

Ein besonderes Highlight ist der rund 35 m² große Home-SPA mit Zirbensauna und Infrarotkabine. Bequeme Liegeflächen, natürliche Holzdetails und der Blick ins Grüne schaffen eine private Wellnesswelt, in der der Alltag schnell in den Hintergrund tritt.

Ein helles Arbeitszimmer, ein funktionaler Hauswirtschaftsraum mit Gartenzugang sowie elektrische Rollläden ergänzen das hochwertige Ausstattungskonzept.

Dieses Landhaus ist weit mehr als eine Immobilie: Es ist ein Zuhause mit Seele – geschaffen für Menschen, die natürliche Materialien, alpine Eleganz und modernen Luxus in einer ganz besonderen Form genießen möchten.

Codice oggetto: 26321016 - 6600 Ehenbichl

Dettagli dei servizi

- Sichtdachstuhl
- Zirbenschlafzimmer
- Panoramakamin
- Einbau-Sitzecke
- Travertinboden
- Marmorbath
- Wintergarten
- ca. 35m² Home SPA
- Zirbensauna
- Infrarotkabine
- elektr. Rollläden
- Hauswirtschaftsraum mit Stauraumkonzept
- Altholzelemente
- Fassade aus gehackter Lärche
- Tiroler Glockenturm
- Traumgarten
- Gabionenmauer
- alter Gartenbrunnen

Codice oggetto: 26321016 - 6600 Ehenbichl

Tutto sulla posizione

Ehenbichl ist eine kleine Tiroler Gemeinde mit 846 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2026) und liegt auf rund 850 Metern Seehöhe in unmittelbarer Nähe zur Stadtgemeinde Reutte. Abseits der Hauptverkehrsrouten hat sich der Ort seinen ruhigen, dörflichen Charakter bewahrt und bietet zugleich eine sehr gute Anbindung an das regionale Zentrum.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, weiterführende Schulen, Banken, Behörden und zahlreiche weitere Einrichtungen sind in Reutte innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR:

Die komplette Infrastruktur einer modernen Gemeinde ist vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten, alle Schulen sowie

Verwaltungseinrichtungen sind vorhanden. Reutte verfügt über einen Bahnhof, Buslinien sowie eine Anbindung an die Fernpass-Bundesstraße in Richtung Inntal.

Nach Norden ist die deutsche Autobahn A7 ca. 10 km entfernt. Die umliegenden Flughäfen (München, Memmingen, Innsbruck, Stuttgart) sind in 45-100 Minuten erreichbar.

ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT:

Ehenbichl ist durch das Bezirkskrankenhaus, Allgemeinmediziner und Apotheken gut versorgt.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

- eigene Volksschule

- Kindergarten

- Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen in 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. 100 km / ca. 70 Minuten

- bis Lech am Arlberg ca. 60 km / ca. 60 Minuten

- bis Memmingen ca. 80 km / ca. 60 Minuten

- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 47 km / ca. 55 Minuten

- bis München ca. 125 km / ca. 105 Minuten

- bis Kempten ca. 55 km / ca. 50 Minuten

- bis Stuttgart ca. 230 km / ca. 140 Minuten

- bis Zürich ca. 240 km / ca. 160 Minuten

Codice oggetto: 26321016 - 6600 Ehenbichl

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: 26321016 - 6600 Ehenbichl

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