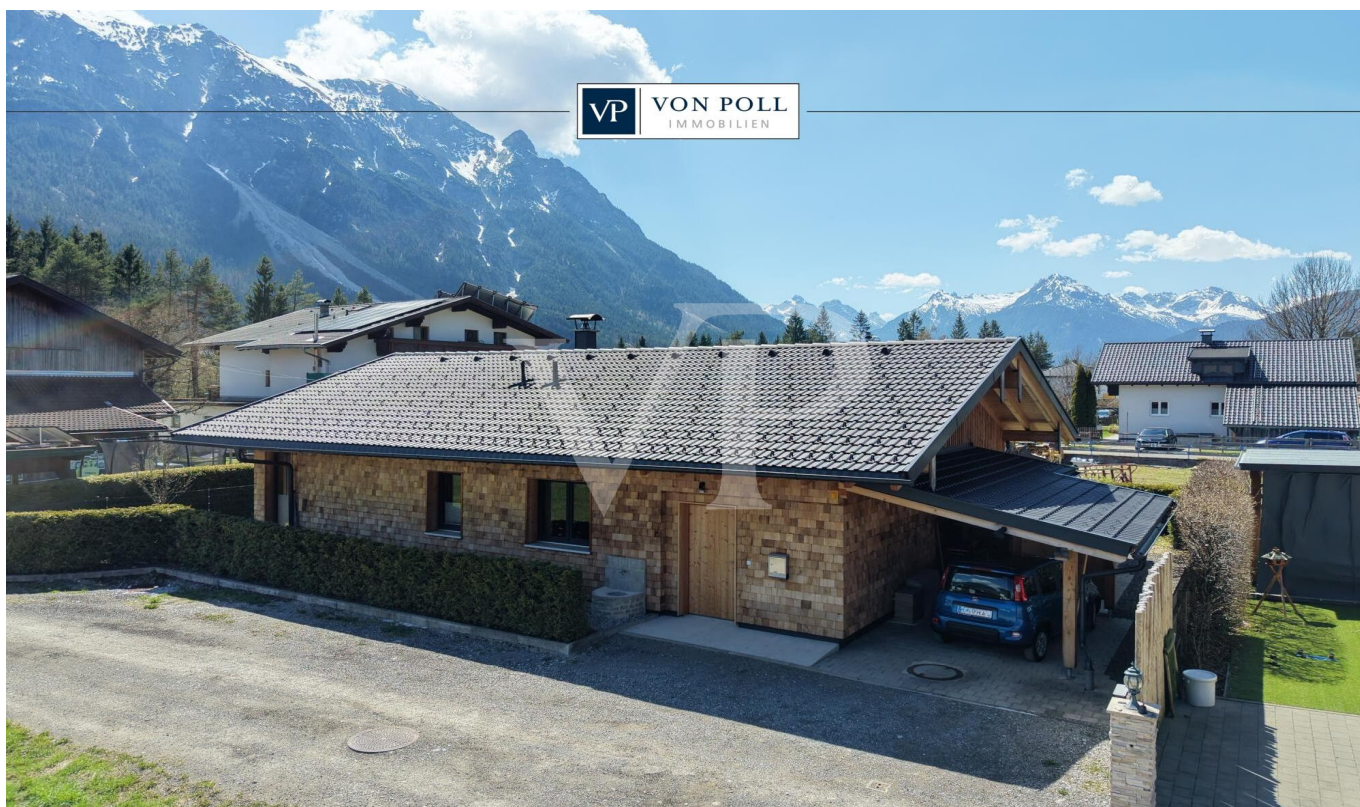


Weißenbach am Lech - Weißenbach

Stilvoll leben auf einer Ebene – modern, hell & mit durchdachter Raumaufteilung

Codice oggetto: 26321001



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106,5 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 499 m²

Codice oggetto: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

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

Codice oggetto: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26321001
Superficie netta	ca. 106,5 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

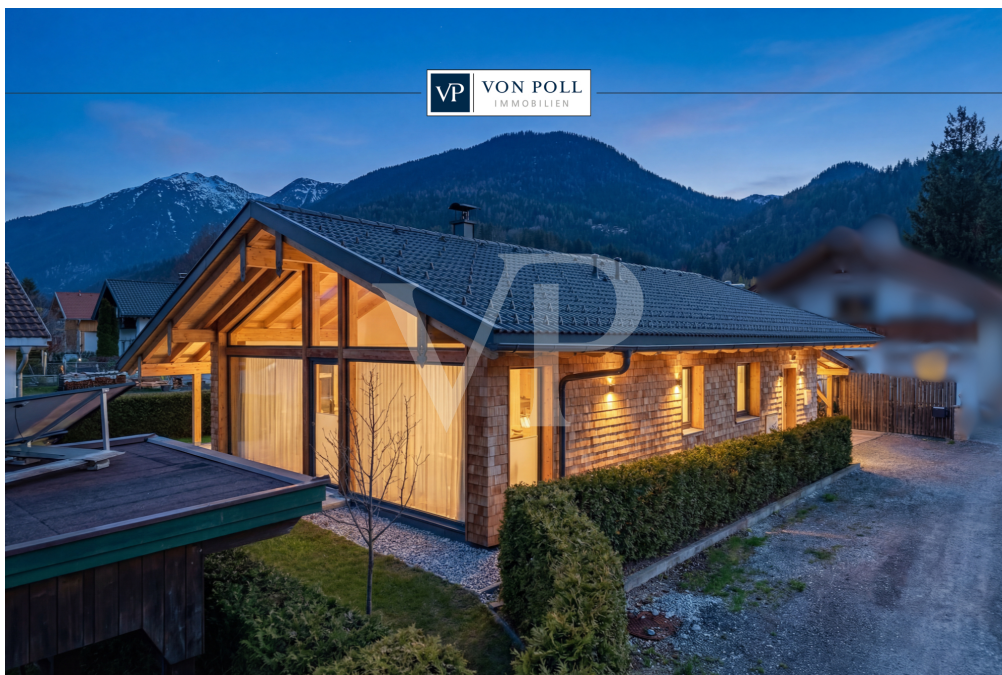
Codice oggetto: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	44.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	18.09.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

La proprietà

VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

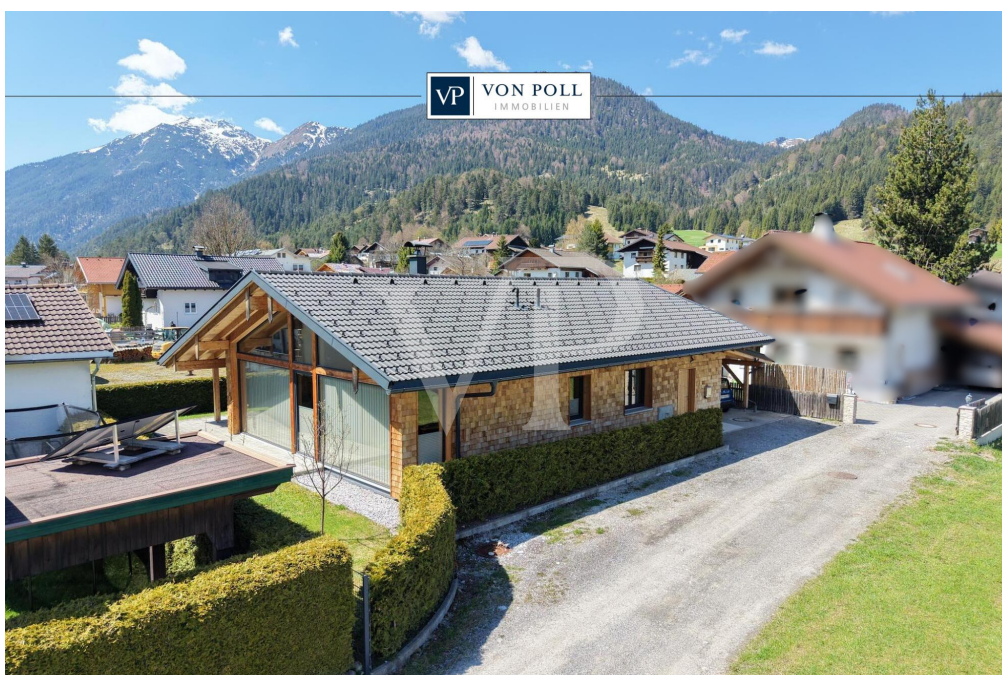
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

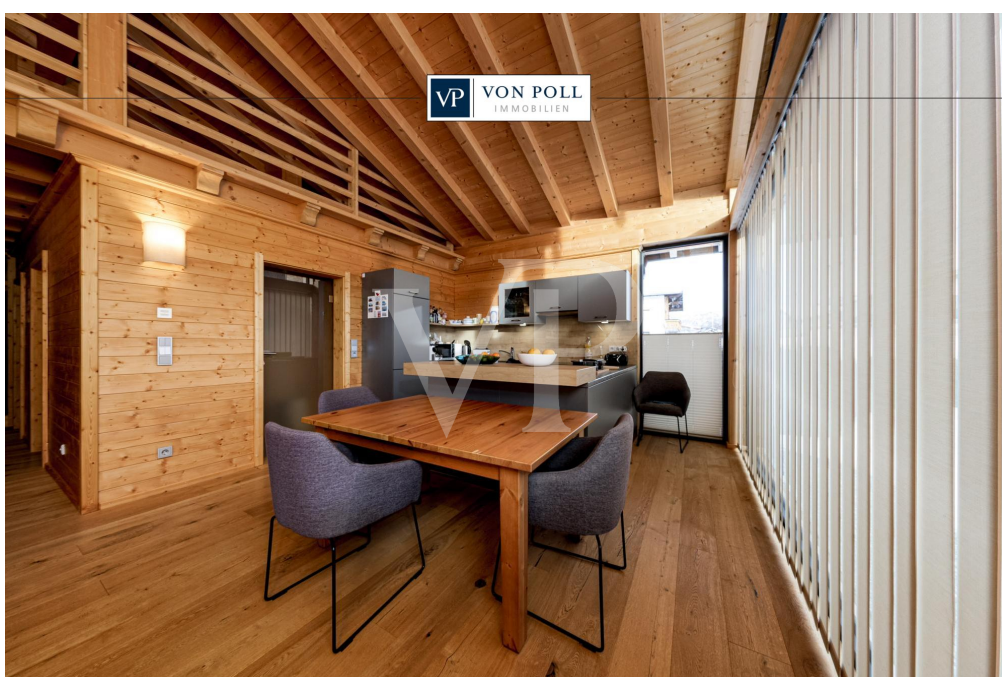
Codice oggetto: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

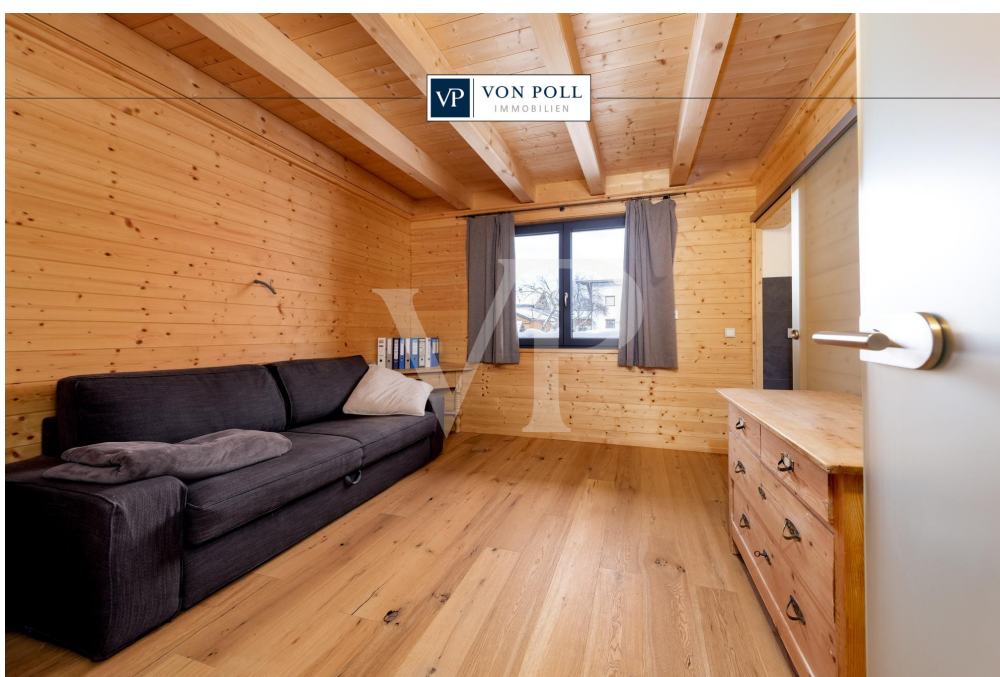
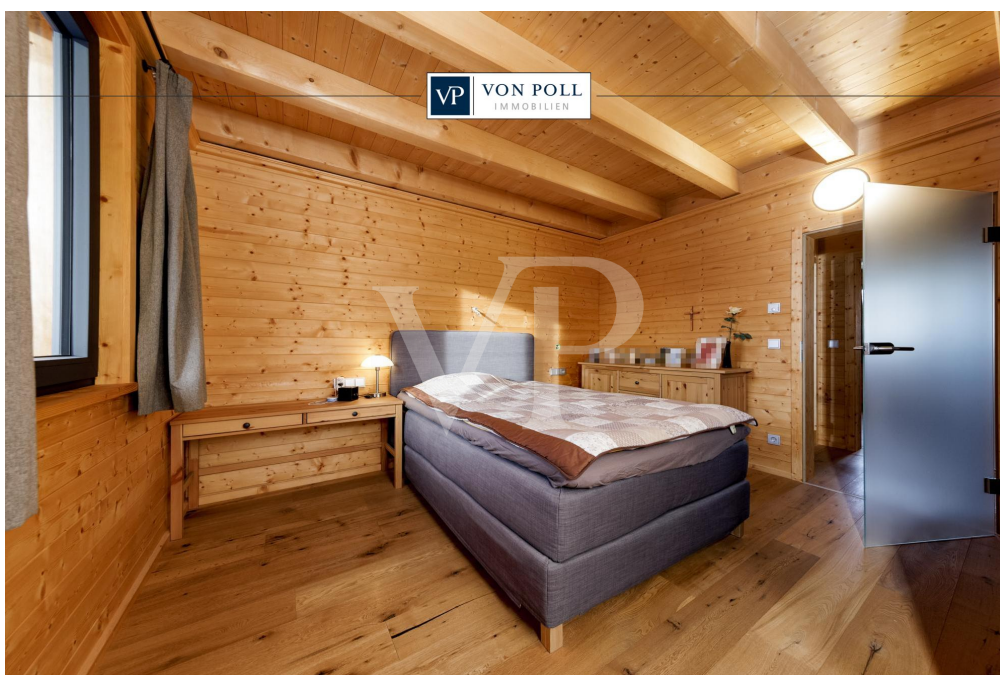
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

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: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit zeitloser Eleganz und empfängt Sie als stilvoller Bungalow aus dem Jahr 2018 auf einem rund 500 m² großen Grundstück. Die mit Rotzedern-Schindeln gestaltete Fassade verleiht dem Haus eine warme, natürliche Ausstrahlung und fügt sich harmonisch in die ruhige Umgebung ein.

Auf ca. 106 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes, barrierefreies Raumkonzept mit schwellenlosen Übergängen – ideal für komfortables Wohnen in jeder Lebensphase. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit viel Licht und Ruhe. Besonders angenehm: Beide verfügen über ein eigenes, modern gestaltetes Badezimmer en suite und garantieren so ein hohes Maß an Privatsphäre. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige, bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und eröffnen den Blick in den Garten. Die harmonisch integrierte Einbauküche überzeugt durch Funktionalität und modernes Design, während eine praktische Speisekammer zusätzlichen Stauraum schafft. Der sichtbare Dachstuhl verleiht dem Raum eine besondere architektonische Note und ein luftiges Wohngefühl.

Hochwertige Materialien und eine Fußbodenheizung in allen Räumen unterstreichen den gehobenen Anspruch. Der 2025 ergänzte Windfang erweitert den Eingangsbereich sinnvoll und bietet zudem Potenzial für einen Saunaraum. Auch das unausgebaute Dachgeschoss eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa für ein Homeoffice oder Gäste. Ein Carport mit direktem Hauszugang sowie der gepflegte Garten mit individuellem Gestaltungsspielraum runden dieses attraktive Angebot ab.

Die ruhige Lage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und den öffentlichen Nahverkehr macht dieses Zuhause besonders lebenswert.

Gerne bieten wir Ihnen eine persönliche Besichtigung an oder ermöglichen Ihnen vorab eine virtuelle 360°-Tour, bequem von zu Hause aus. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in den Alpen!

Codice oggetto: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

Dettagli dei servizi

- **Vollautomatischer Pelletofen**
- **Moderne Einbauküche**
- **Sichtdachstuhl**
- **Fassade aus Rotzedern-Schindeln**
- **Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial**
- **Windfang und vorbereiteter Saunaraum**
- **Glasfaseranschluss**
- **Carport**
- **Zwei Außenstellplätze**

Codice oggetto: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Weißenbach am Lech mit ca. 1.265 Einwohnern (Stand 01.01.2022) liegt auf 885 m Seehöhe im Bezirk Reutte, an der Einmündung des Tannheimer Tals in das Lechtal, am Fuße des Gaichtpasses. Die Lage ist naturnah und ruhig, umgeben von alpiner Landschaft und bietet ein hohes Maß an Erholung und Lebensqualität.

Weißenbach verfügt über ein Schwimmbad, einen Supermarkt, eine Tankstelle sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

VERKEHR / INFRASTRUKTUR:

Sehr gut organisierte öffentliche Verkehrsmittel, fußläufig in kurzer Zeit erreichbar.

ÄRZTE / GESUNDHEIT:

Allgemeinmediziner sind in der Gemeinde vorhanden, das Bezirkskrankenhaus Reutte ist rasch erreichbar.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / AUSBILDUNG:

Kindergarten und Volksschule im Ort, weiterführende Schulen in der Umgebung. Fachhochschulen u. a. in Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D), Universitäten u. a. in Innsbruck, St. Gallen (CH), Konstanz, Ulm und Stuttgart (D).

ENTFERNUNGEN:

- nach Reutte ca. 10 km / ca. 10 Minuten
- nach Innsbruck ca. 105 km / ca. 96 Minuten
- nach Lech am Arlberg ca. 60 km / ca. 63 Minuten
- nach Füssen ca. 25 km / 30 Minuten
- nach Memmingen ca. 90 km / ca. 65 Minuten
- nach Garmisch-Partenkirchen ca. 52 km / ca. 53 Minuten
- nach München ca. 130 km / ca. 115 Minuten
- nach Kempten ca. 62 km / ca. 47 Minuten
- nach Stuttgart ca. 235 km / ca. 150 Minuten
- nach Zürich ca. 250 km / ca. 191 Minuten

Codice oggetto: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

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: 26321001 - 6671 Weißenbach am Lech - Weißenbach

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