

Reutte

# Reserviert: Zentral gelegener Bungalow mit großem Garten und überdachter Terrasse

*Número da propriedade: 25321022*



**PREÇO DE COMPRA: 780.000 EUR • ÁREA: ca. 170 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.171 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25321022 - 6600 Reutte**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 25321022 - 6600 Reutte**

## Numa vista geral

Número da propriedade	25321022	Preço de compra	780.000 EUR
Área	ca. 170 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Área útil	ca. 233 m <sup>2</sup>
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira
Casas de banho	2		
Ano de construção	1973		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25321022 - 6600 Reutte

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	03.04.2029	Procura final de energia	253.66 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 25321022 - 6600 Reutte

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

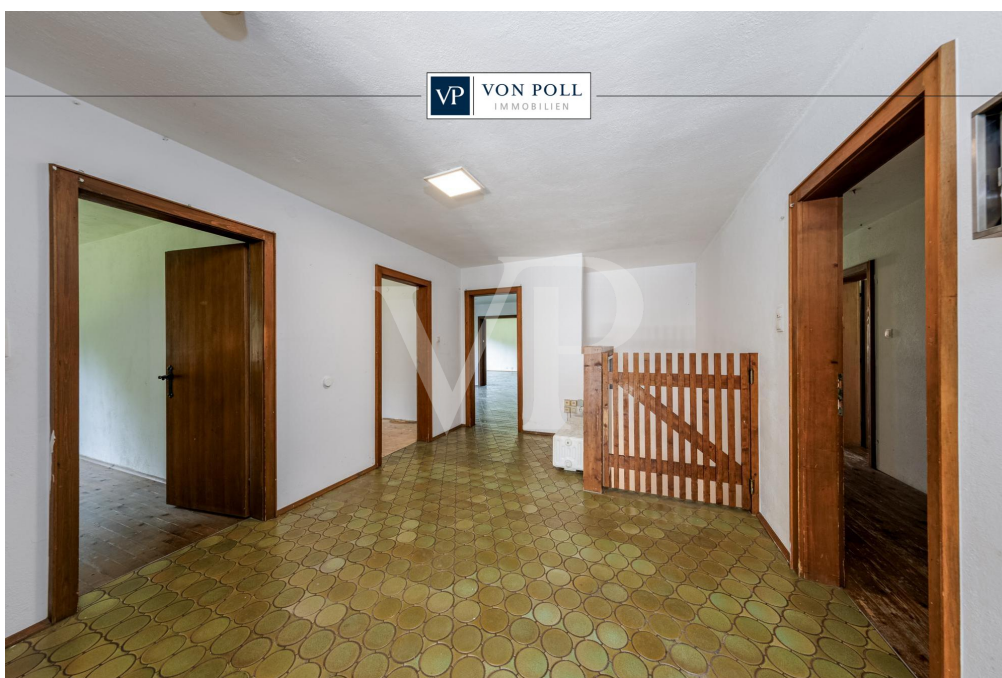
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

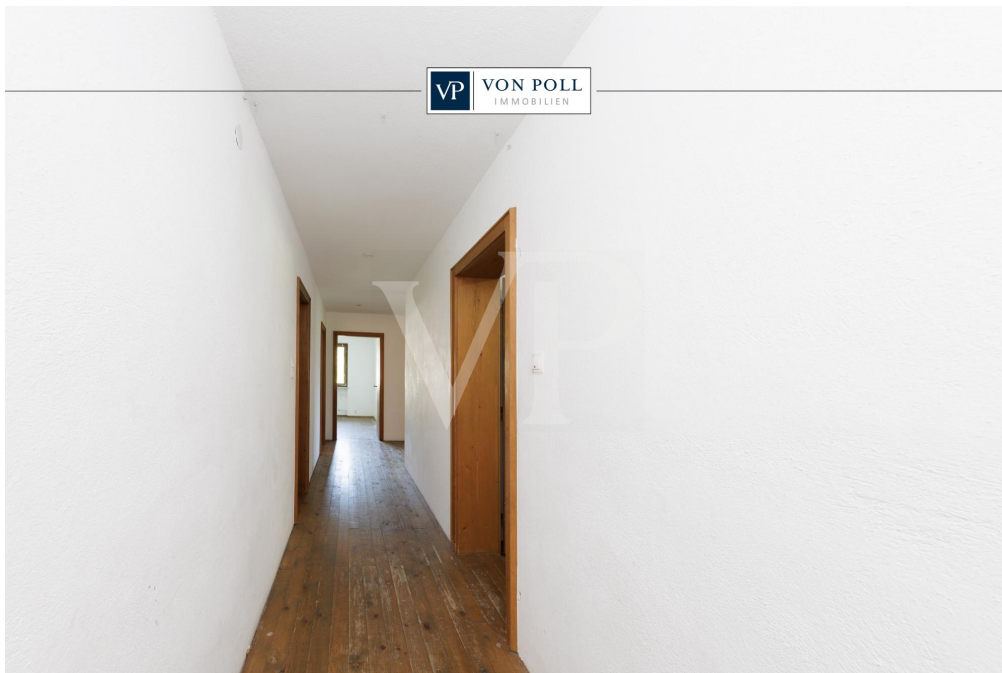
Número da propriedade: 25321022 - 6600 Reutte

## O imóvel



Número da propriedade: 25321022 - 6600 Reutte

## O imóvel



**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

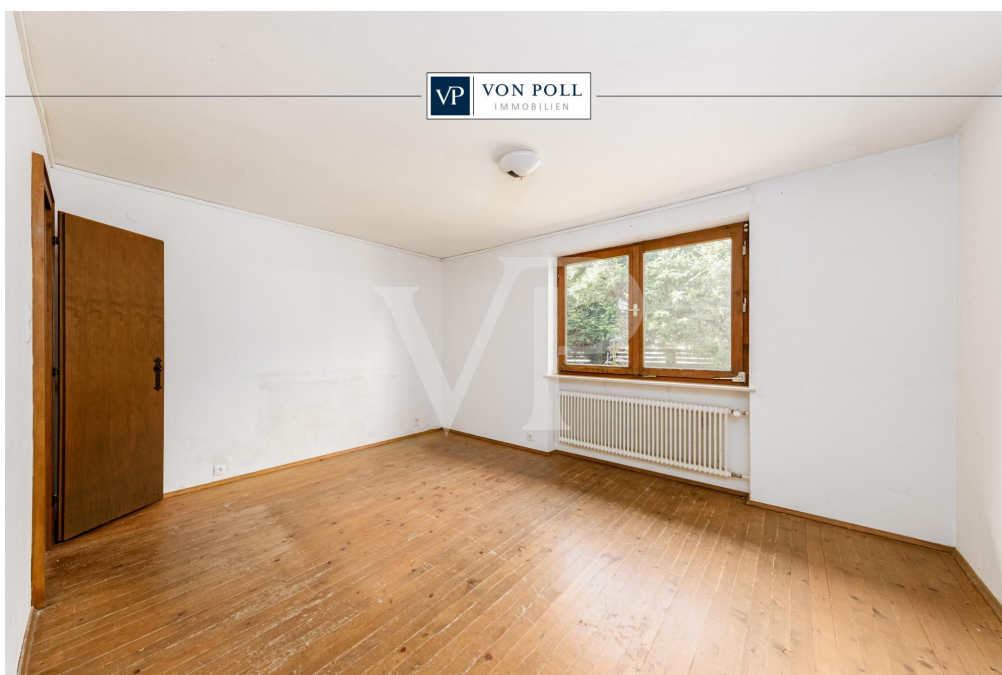
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

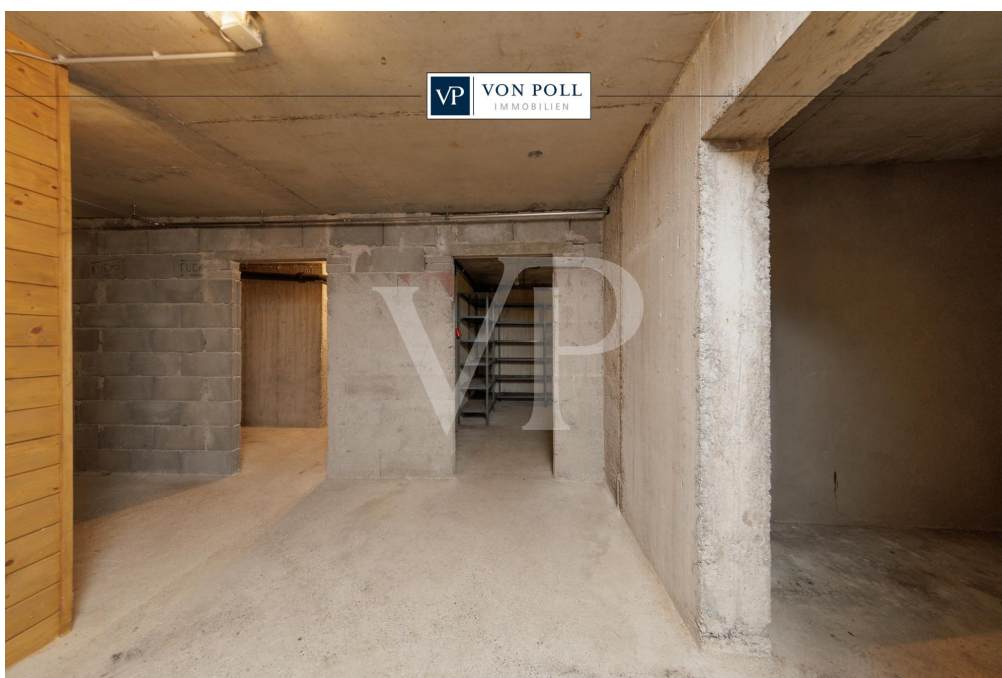
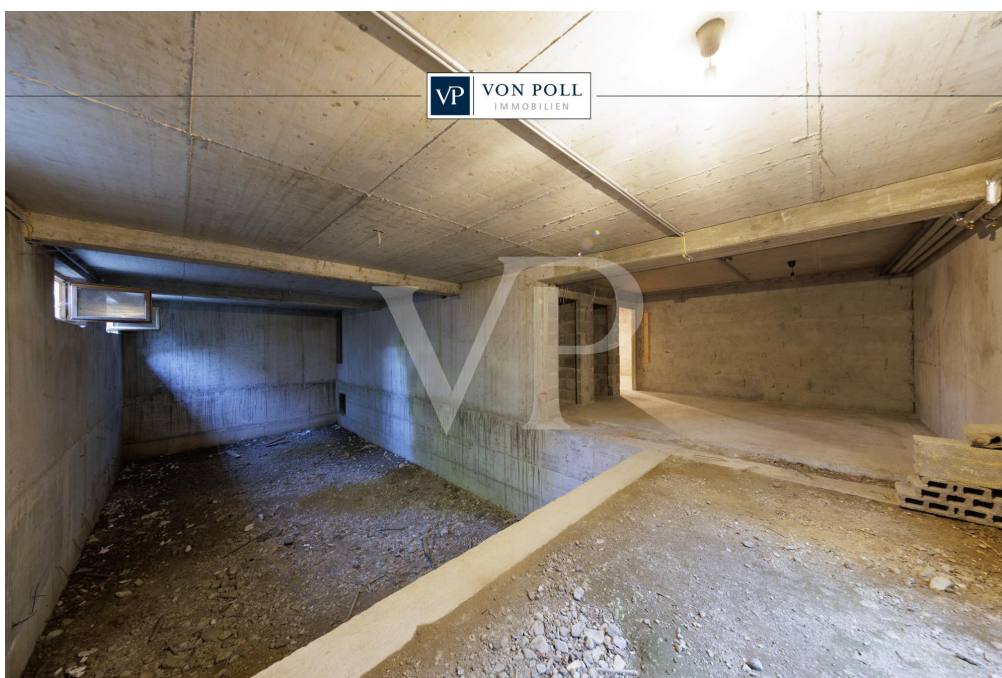
Número da propriedade: 25321022 - 6600 Reutte

## O imóvel



Número da propriedade: 25321022 - 6600 Reutte

## O imóvel



Número da propriedade: 25321022 - 6600 Reutte

## O imóvel

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)

**Número da propriedade: 25321022 - 6600 Reutte**

## Uma primeira impressão

Dieser attraktive Bungalow in zentraler Lage von Reutte bietet eine einzigartige Kombination aus komfortablem Wohnen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Optional kann die Liegenschaft gemeinsam mit dem angrenzenden, rund 748 m<sup>2</sup> großen Grundstück erworben werden. Dadurch eröffnen sich außergewöhnliche Gestaltungs- und Erweiterungsspielräume.

Der Bungalow besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, die den Wohnbereich geschickt von den Schlafräumen trennt. Im Südteil des Hauses befinden sich der helle Wohn- und Essbereich sowie die Küche. Hier sorgen zwei historische Kachelöfen für eine besonders gemütliche Atmosphäre an kühlen Tagen. Vom Essbereich aus haben Sie direkten Zugang zu einer ca. 7,5 m<sup>2</sup> großen überdachten Terrasse.

Der Nordteil beherbergt die Schlafräumlichkeiten mit einem großzügigen begehbaren Kleiderschrank und einem Hauptbadezimmer, das sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne verfügt. Ein separates Gästezimmer mit eigenem Duschbad und zwei separate WCs runden das Raumangebot ab.

Das Grundstück umfasst eine großzügige Grünanlage und eine weitläufige ca. 54 m<sup>2</sup> große offene Südwest-Terrasse, die zum Verweilen und Genießen der Sonnenstunden einlädt. Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit einem großen Vorplatz zur Verfügung, die ausreichend Parkmöglichkeiten bietet.

Der vollständig unterkellerte Rohbau bietet enormes Potenzial und kann ganz nach Ihren Vorstellungen als Lagerfläche, Hobbyraum oder sogar als privater Wellnessbereich mit dem bereits vorbereiteten Schwimmbecken gestaltet werden.

In den letzten Jahren wurden bereits Sanierungen durchgeführt:

- 2017: Erneuerung der Heizungsanlage (Gastherme)
- 2017: Komplette Erneuerung der Elektroinstallation
- 2015-2016: Dachbodendämmung und Dachblechbeschichtung

Eine ideale Kombination aus zentraler Lage, großzügigem Wohnraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen einen virtuellen 360°-Rundgang bequem von zu Hause aus an.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

**Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren!**

**Número da propriedade: 25321022 - 6600 Reutte**

## **Detalhes do equipamento**

- **Große ebenerdige ca. 170m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Doppelgarage mit großem Vorplatz**
- **Große Grünanlage**
- **Überdachte Terrasse**
- **Vorbereitetes Betonbecken im Keller**
- **Gästezimmer mit Duschbad**
- **Optional mit angrenzendem Grundstück ca. 748 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25321022 - 6600 Reutte**

## Tudo sobre a localização

Reutte (853 m ü. NN) ist eine Stadtgemeinde mit ca. 7308 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Tiroler Außerfern und Hauptort des Tiroler Bezirks Reutte in Österreich.

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. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in Reutte reichlich vorhanden. Nur wenige Minuten entfernt laden Spazier- und Radwege entlang des Lechs zur Bewegung in der Natur ein. Das beliebte Alpentherme Ehrenberg mit Sauna- und Badebereich liegt ebenfalls in kurzer Entfernung und sorgt für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit. Für Wanderfreunde und Naturbegeisterte bietet die unmittelbare Umgebung mit der Burgruine Ehrenberg, der Highline179 sowie dem Naturparkregion Reutte vielfältige Ausflugsmöglichkeiten.

### VERKEHR/INFRASTRUKTUR:

Sie finden 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.

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 und Stuttgart (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

**Número da propriedade: 25321022 - 6600 Reutte**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sebastian Kleinloff**

---

**Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich**

**Tel.: +43 5672 - 90 200**

**E-Mail: reutte@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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