

Lechaschau

# Wohnen mit Weitblick: Großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Lechaschau

*Número da propriedade: 26321003*



**PREÇO DE COMPRA: 350.000 EUR • ÁREA: ca. 106,9 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.857 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26321003 - 6600 Lechaschau**

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

Número da propriedade: 26321003 - 6600 Lechaschau

## Numa vista geral

Número da propriedade	26321003	Preço de compra	350.000 EUR
Área	ca. 106,9 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 7 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1996		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

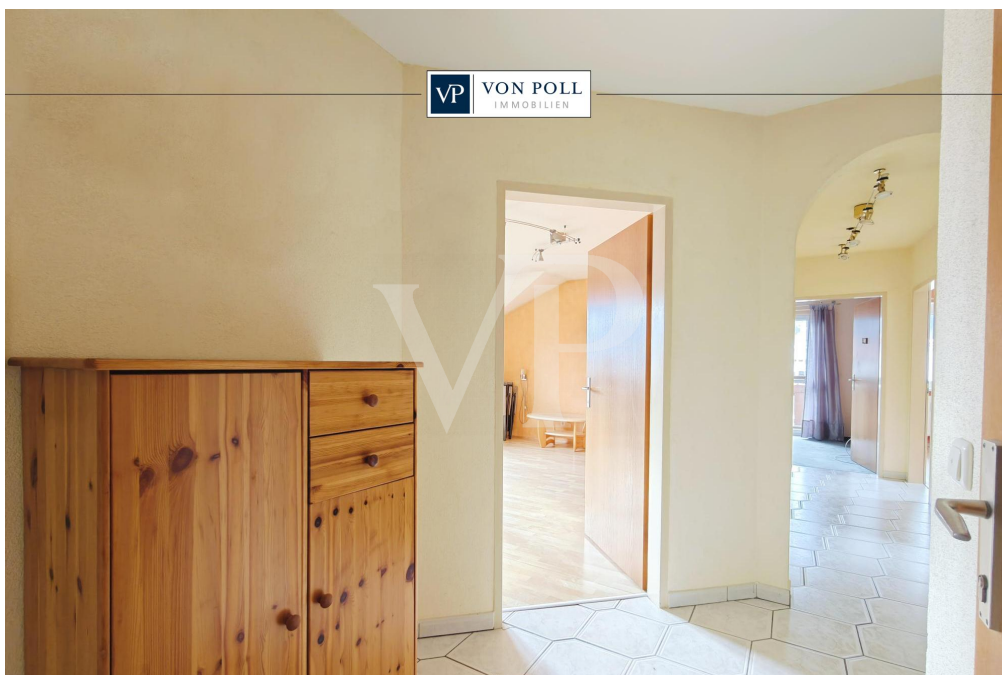
Número da propriedade: 26321003 - 6600 Lechaschau

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	02.02.2036	Procura final de energia	73.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 26321003 - 6600 Lechaschau

## O imóvel

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a dark blue background. On the left, there is a desktop monitor and a smartphone displaying the company's website. A larger smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. On the right, the Von Poll Immobilien logo is at the top. Below it, the text reads: 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website address 'www.von-poll.com' is listed.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

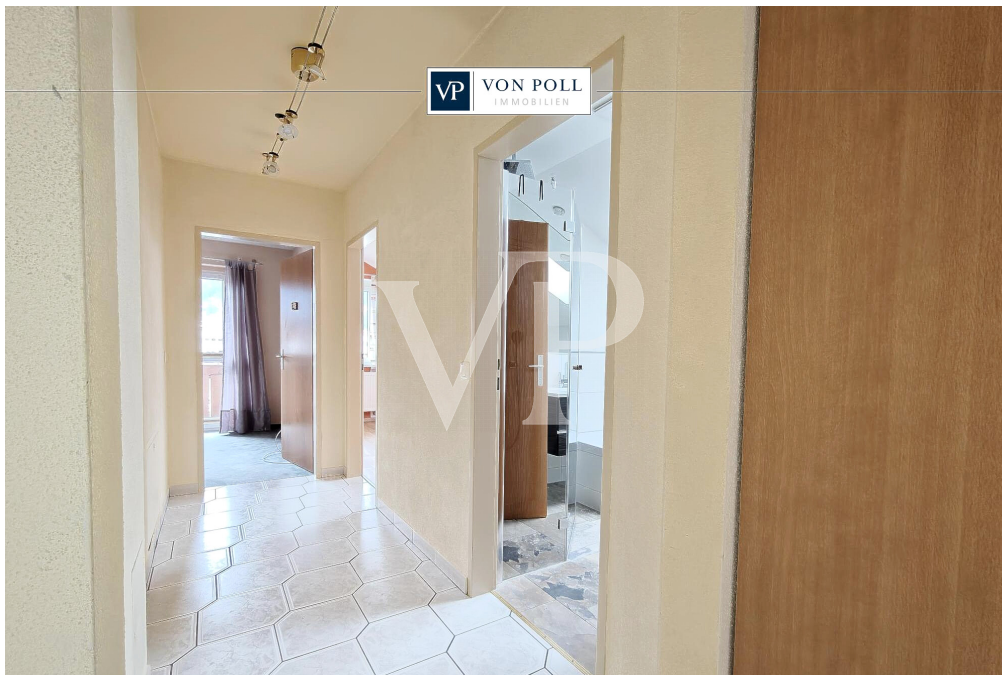
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26321003 - 6600 Lechaschau

## O imóvel



Número da propriedade: 26321003 - 6600 Lechaschau

## O imóvel



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



Número da propriedade: 26321003 - 6600 Lechaschau

## 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: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## Uma primeira impressão

Diese 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 107 m<sup>2</sup> eine gelungene Kombination aus Offenheit und Behaglichkeit. Besonders die geschickt integrierten Dachschrägen verleihen den Räumen eine angenehme Geborgenheit, ohne dass dabei der großzügige Charakter der Wohnung verloren geht.

Dank der Dachfenster werden zwei Zimmer und das Badezimmer mit natürlichem Tageslicht durchflutet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich, der nicht nur direkten Zugang zu einem Ihrer drei Balkone bietet, sondern auch einen beeindruckenden freien Blick auf die umliegende Bergwelt und Ruinen von Ehrenberg eröffnet.

Die drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie und Gäste. Das Badezimmer wurde modernisiert und überzeugt durch ein zeitgemäßes Design. Ein eigener Garagenstellplatz und das separate WC rundet dieses attraktive Angebot ab.

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

Wichtiger Hinweis:

Die Möbel und die Badezimmer-Ausstattung im Grundriss dienen nur zur Veranschaulichung. Die tatsächliche Ausstattung sehen Sie direkt auf den Fotos und im virtuellen Rundgang.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**Número da propriedade: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## Detalhes do equipamento

- 3 Balkone
- Blick auf die umliegende Bergwelt und Ruinen von Ehrenberg
- Gemütliche Dachschrägen
- Durchflutet von natürlichem Tageslicht
- Modernisiertes Badezimmer
- Garagenstellplatz
- Separates WC

**Número da propriedade: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## Tudo sobre a localização

Lechaschau ist mit 2074 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) bezüglich der Einwohnerzahl die drittgrößte Gemeinde im Bezirk Reutte in Tirol, bezogen auf die Fläche jedoch die kleinste Gemeinde im Bezirk.

Lechaschau liegt im Reuttener Talkessel, an der linken Lechseite. Das Gebiet Hinterbichl bildet eine Exklave der angrenzenden Gemeinde Wängle.

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.

### 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 sind in Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D). Dort 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: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26321003 - 6600 Lechaschau**

## 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](mailto: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)