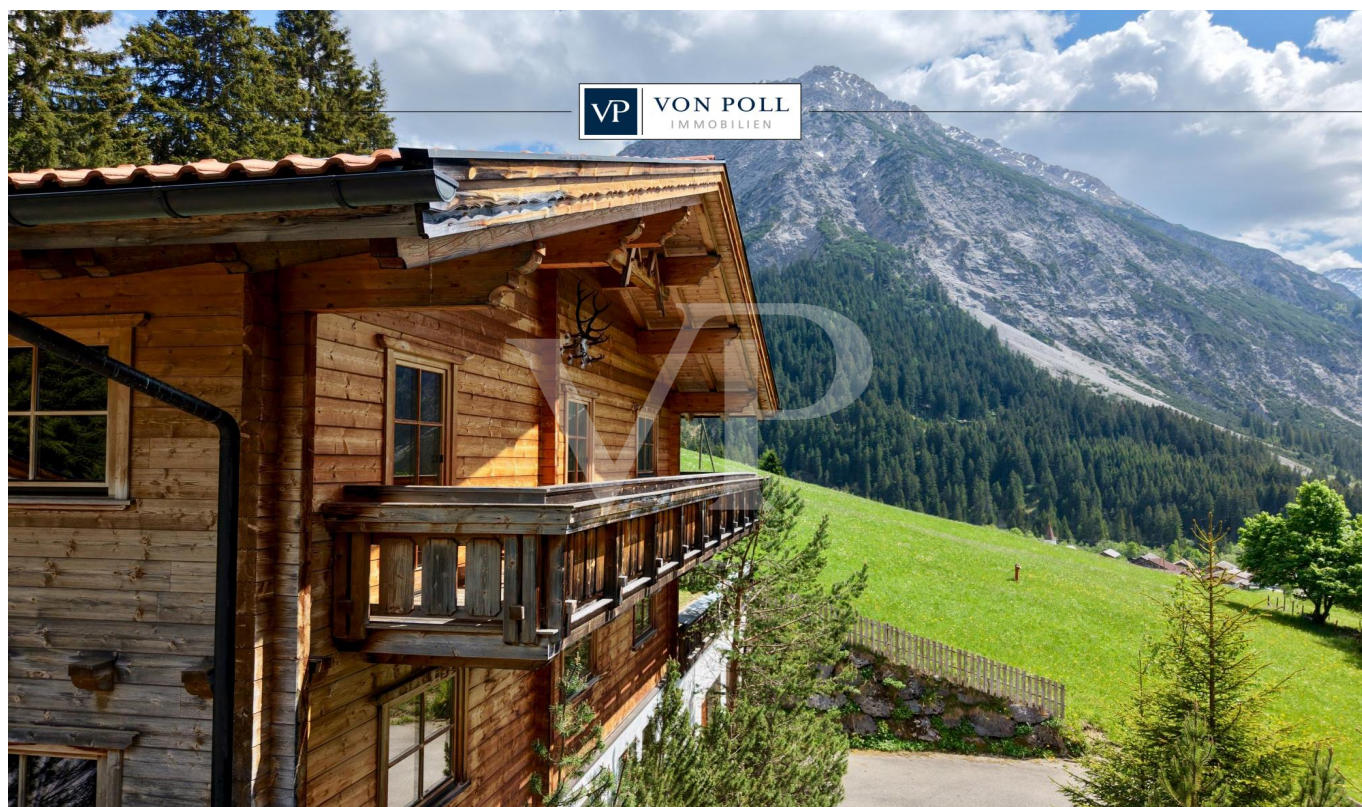


Boden - Tirol

Naturruhe im Tiroler Blockhaus – Wo Fuchs und Hase

Número da propriedade: 26321004



PREÇO DE COMPRA: 520.000 EUR • ÁREA: ca. 210 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.163 m²

Número da propriedade: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

- **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: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

Numa vista geral

Número da propriedade	26321004
Área	ca. 210 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1999
Tipo de estacionamento	4 x Garagem

Preço de compra	520.000 EUR
Comissão para arrendatários	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Tipo de construção	Madeira
Área útil	ca. 254 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

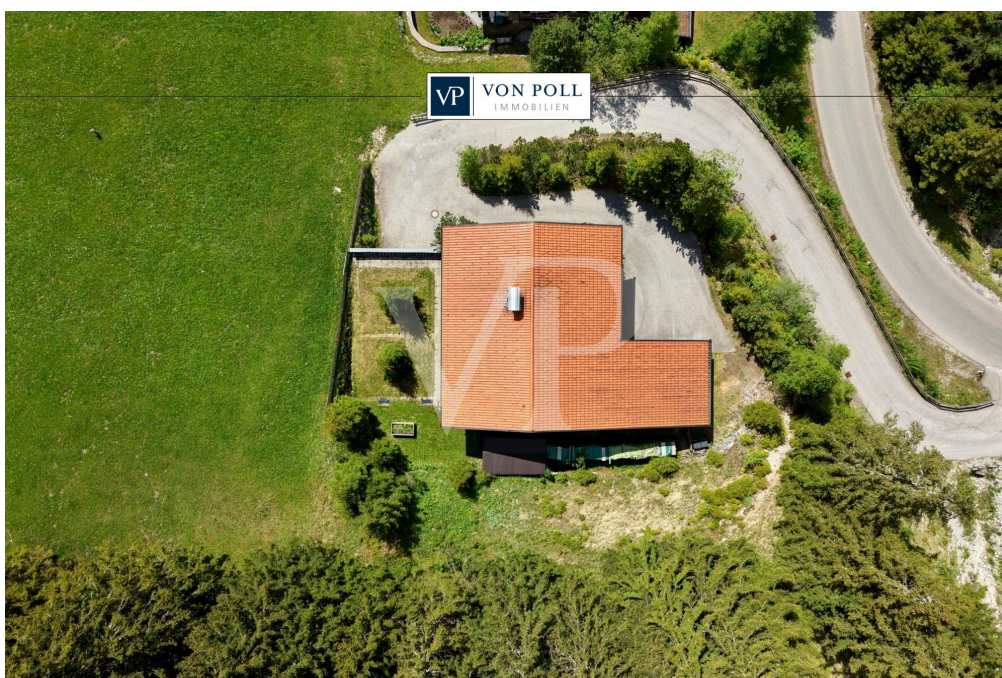
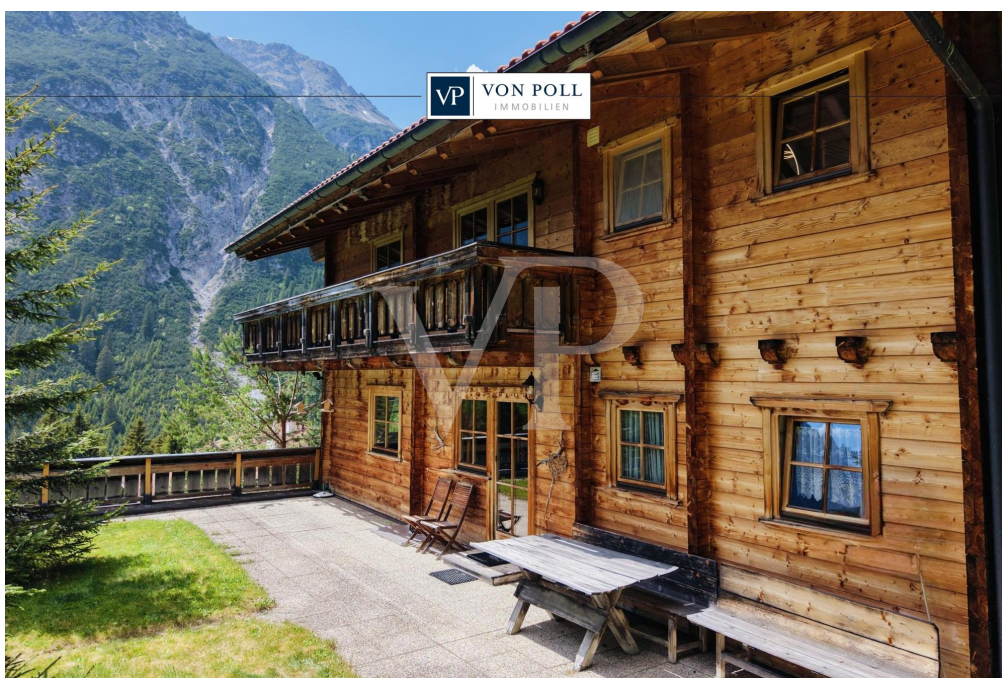
Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Pellet
Certificado Energético válido até	07.07.2036
Aquecimento	Pellet-Fuelled

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	222.70 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

O imóvel



Número da propriedade: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

O imóvel



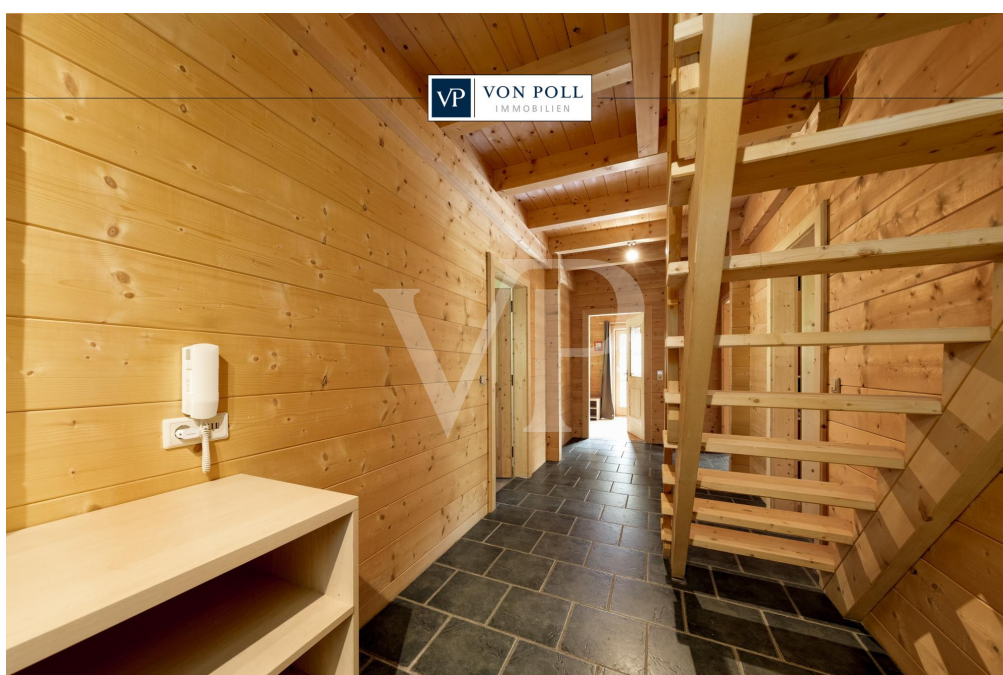
VON POLL IMMOBILIEN

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?

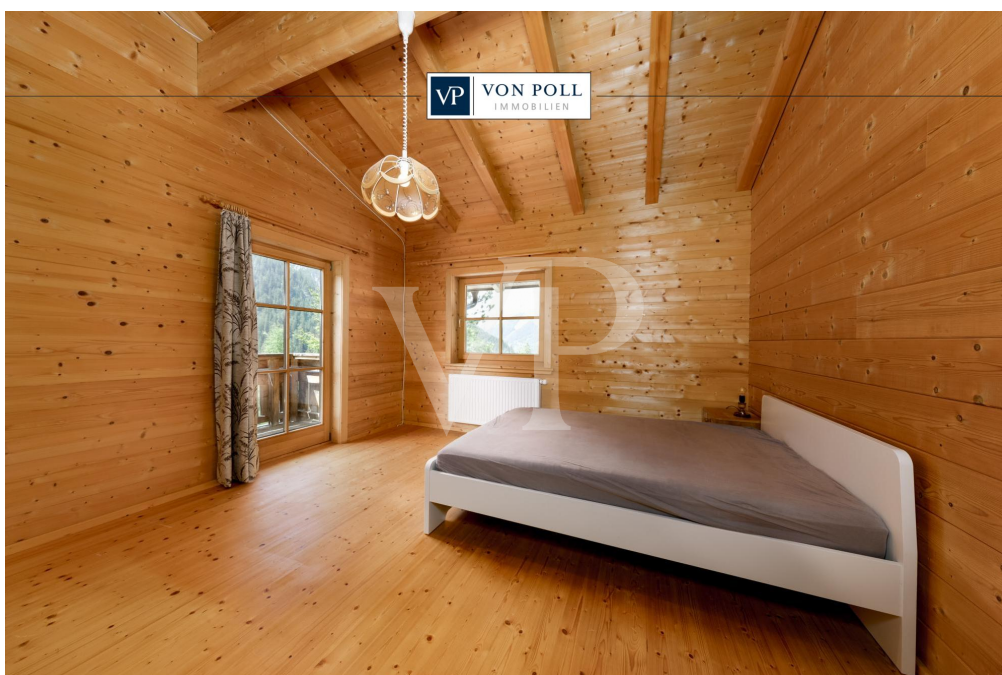
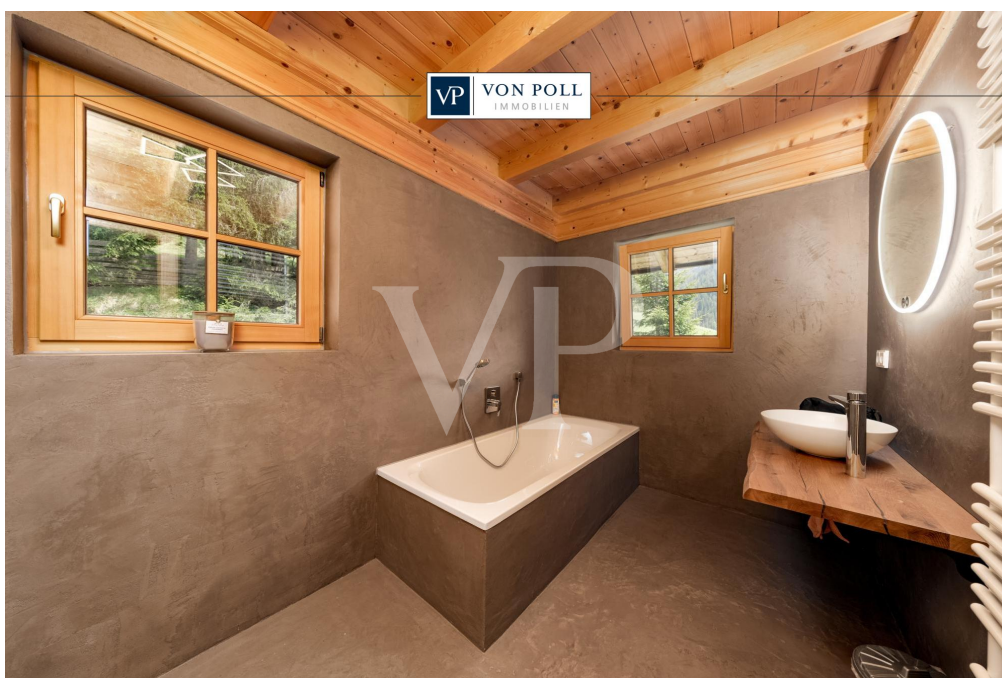
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

O imóvel



Número da propriedade: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

O imóvel

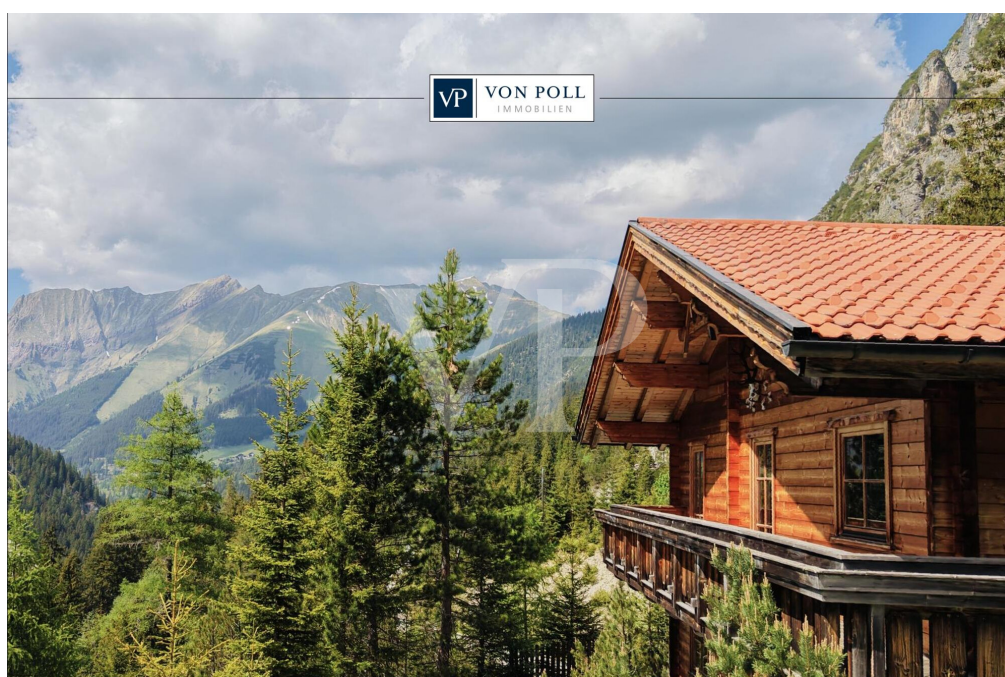


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

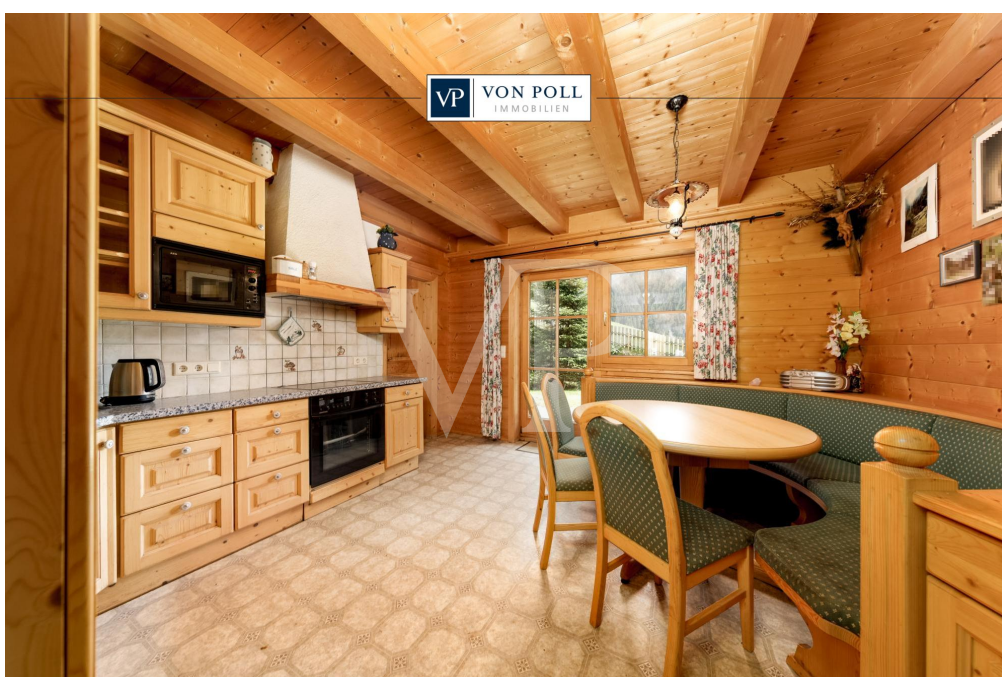
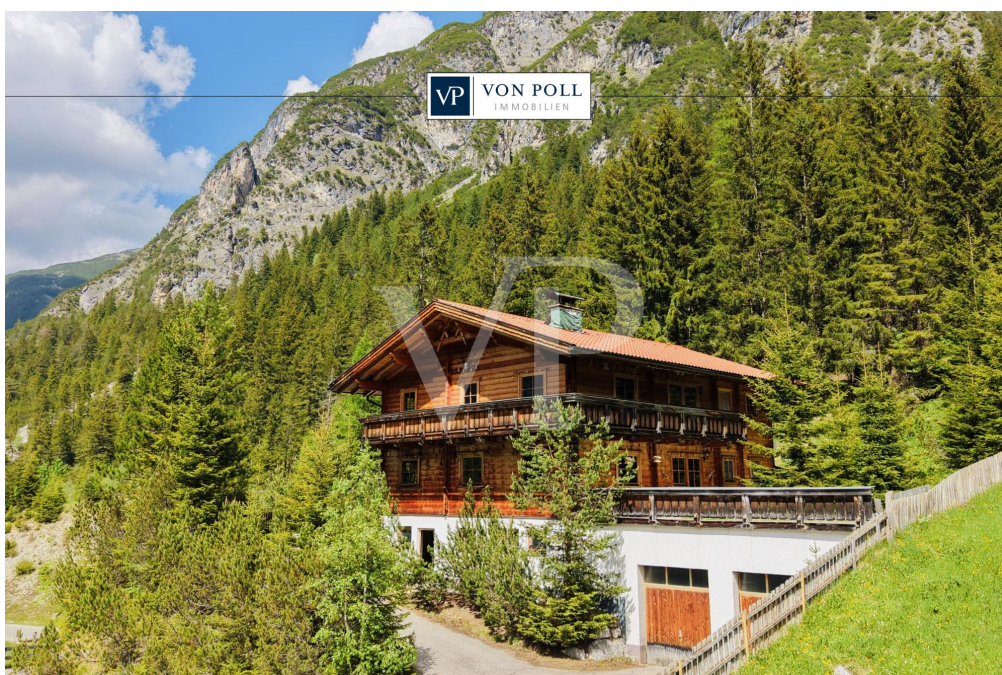
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



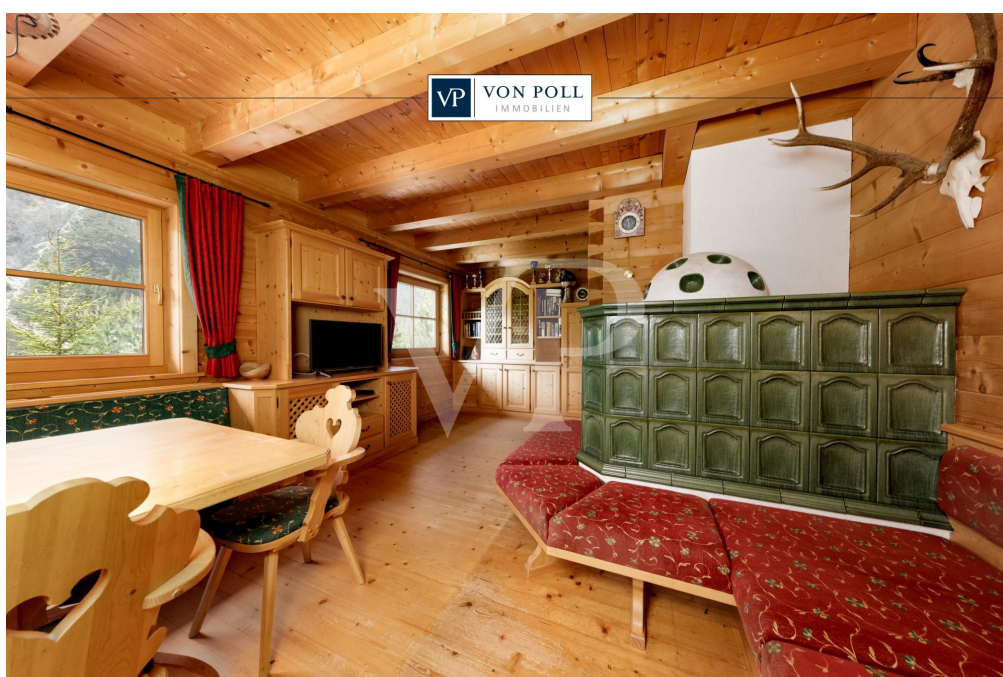
Número da propriedade: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

O imóvel



Número da propriedade: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

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

Número da propriedade: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

Uma primeira impressão

Abseits des täglichen Trubels erwartet Sie dieses gepflegte Landhaus, das als echtes Tiroler Blockhaus errichtet wurde. Mit seiner großzügigen Wohnfläche von ca. 214 m² auf einem beeindruckenden 1.163 m² großen Grundstück bietet dieses Anwesen Raum für Individualisten und Naturliebhaber.

Diese Immobilie überzeugt durch zwei getrennte Wohnungen mit insgesamt sechs hellen Zimmern, die Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Neben der Haupteinheit steht Ihnen eine bereits modernisierte separat zugängliche Wohnung im Dachgeschoss zur Verfügung – perfekt geeignet für Gäste, ältere Kinder oder als Mehrgenerationenhaus.

Ein besonderes Merkmal ist der großzügige Garagenanbau. Mit einer Fläche von über ca. 135 m² bietet er nicht nur Platz für Autos, sondern auch für Heimwerkerprojekte. Ergänzt wird dies durch einen vollwertigen Keller mit ca. 106 m², der zusätzliche Lagerkapazitäten bietet.

Das Heizsystem wurde zukunftssicher konzipiert: Seit 2024 sorgt eine effiziente Pellet-Zentralheizung für nachhaltige Wärme. Ein angenehmes Raumklima wird zudem durch eine Fußbodenheizung im Badezimmer sowie einen klassischen Kachelofen im Wohnbereich geschaffen.

Die Lage in Boden/Pfafflar ist bewusst abseits gewählt – hier genießen Sie eine Balance zwischen absoluter Privatsphäre und unberührter Natur. Die Umgebung lädt zum Entschleunigen ein und bietet einen freien Blick auf die alpine Bergwelt.

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

Das Haus ist nicht als Freizeitimmobilie nutzbar!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren!

Energieausweis: HWB 123,6 kWh/m²a (Klasse D), fGEE 1,33 (Klasse C).

Número da propriedade: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

Detalhes do equipamento

- Zwei Wohnungen
- Viel Platz (Zubau Garagen und Dachböden)
- Modernisierung im Dachgeschoss
- 2024 Tausch der Heizungsanlage auf Pellets
- Keine Freizeitimmobilie

Número da propriedade: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

Tudo sobre a localização

Der idyllische Ortsteil Boden gehört zur Gemeinde Pfafflar im ruhigen Lechtal (Bezirk Reutte) und liegt auf rund 1.356 m Seehöhe im malerischen Bsclabertal. Das Tiroler Bergdorf Boden (Ortschaft der Gemeinde Pfafflar im Bezirk Reutte) hat derzeit 26 Einwohner (Stand 1. Jänner 2026). Die Umgebung besticht durch ursprüngliche Natur, alpine Ruhe und einen authentischen Tiroler Charakter.

Die kleine Gemeinde Pfafflar umfasst die Ortsteile Boden, Bsclabs sowie das nur im Sommer bewohnte Pfafflar und zählt insgesamt rund 90–120 Einwohner. Boden selbst ist ganzjährig über das Lechtal (Elmen) erreichbar.

Im Sommer profitieren Sie von der Nähe zur Hahntennjochstraße mit Anbindung Richtung Imst sowie zahlreichen Wanderzielen wie der Hanauer Hütte. Im Winter bietet die Region ideale Bedingungen für Skitouren und ruhige Naturerlebnisse.

Boden vereint naturnahes Wohnen, Ruhe und hohe Lebensqualität inmitten der Tiroler Alpen.

Número da propriedade: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

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: 26321004 - 6647 Boden - Tirol

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