Wängle

Modern & massiv: Bezugsfertiges Einfamilienhaus mit Top-Ausstattung & Energieeffizienz

Objektnummer: 24321040

KAUFPREIS: 800.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 137 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 503 m^2

Objektnummer: 24321040 - 6610 Wängle

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24321040 - 6610 Wängle

Auf einen Blick

Objektnummer	24321040
Wohnfläche	ca. 137 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	800.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24321040 - 6610 Wängle

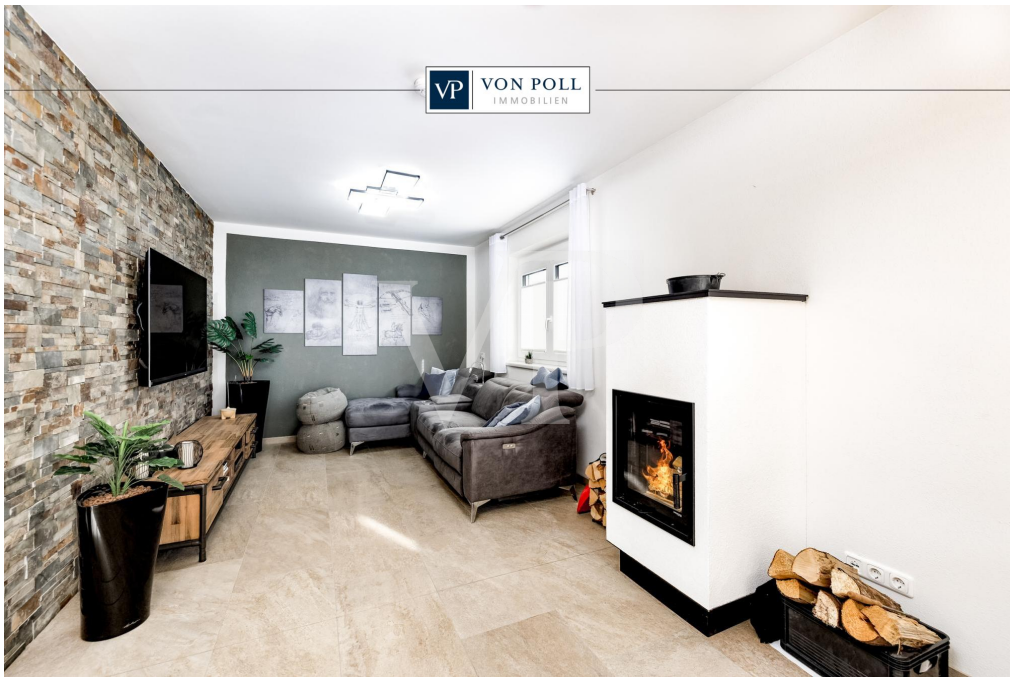
Auf einen Blick: Energiedaten

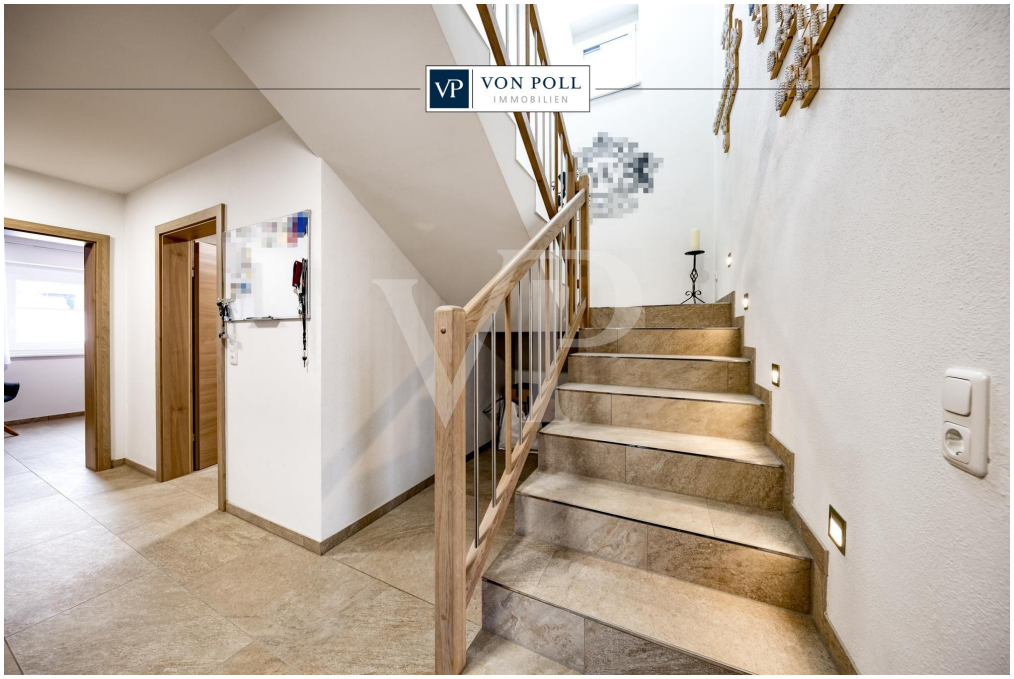
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.05.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	45.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 24321040 - 6610 Wängle

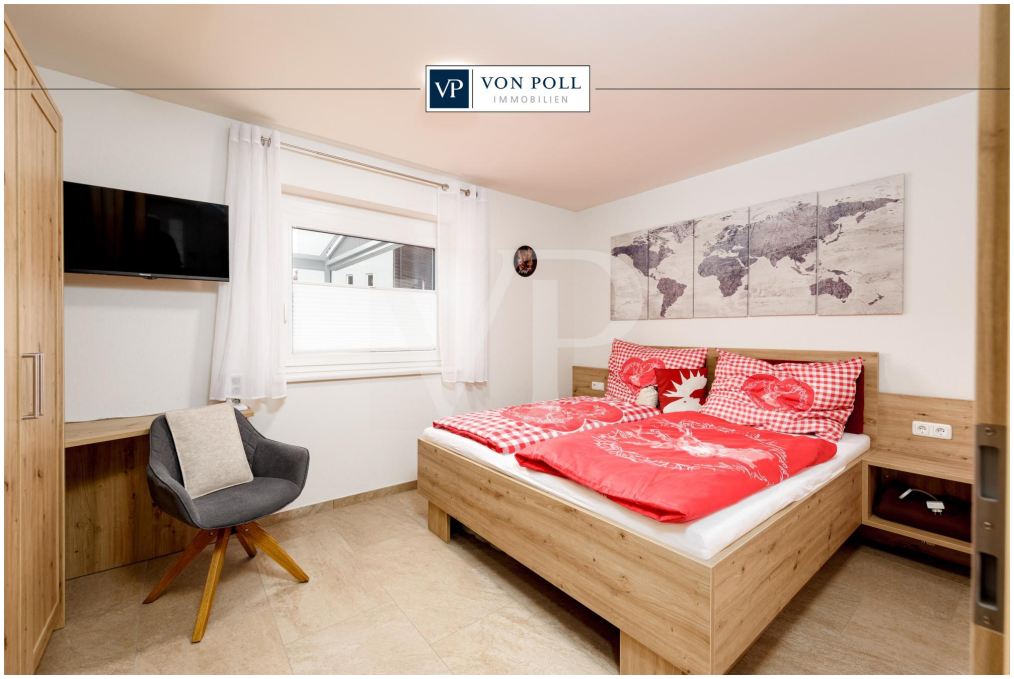
Die Immobilie





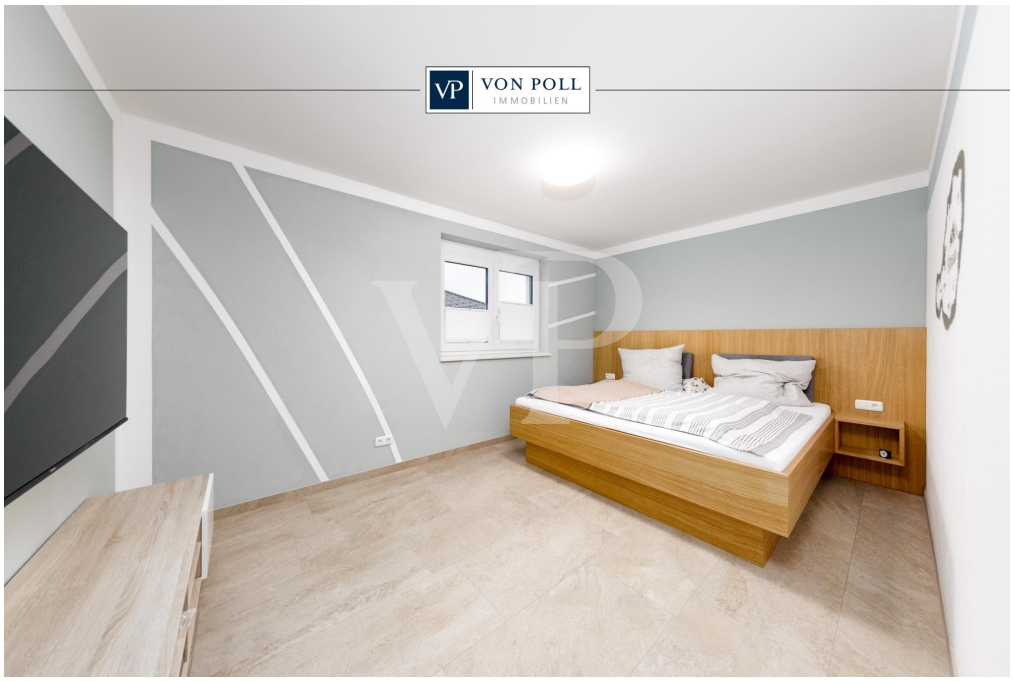
Objektnummer: 24321040 - 6610 Wängle

Die Immobilie



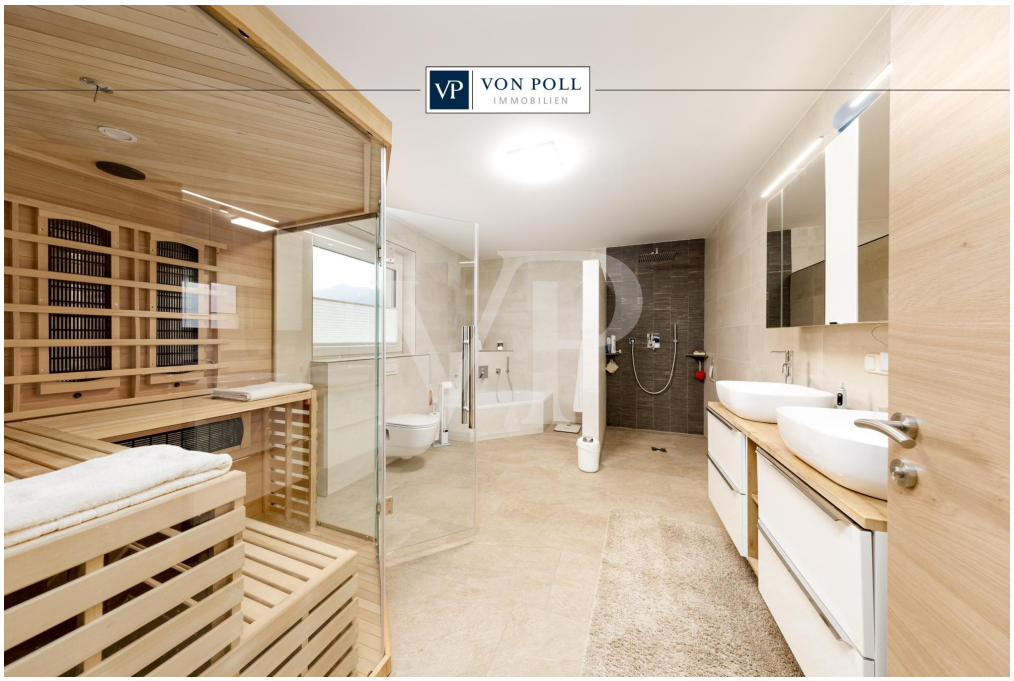
Objektnummer: 24321040 - 6610 Wängle

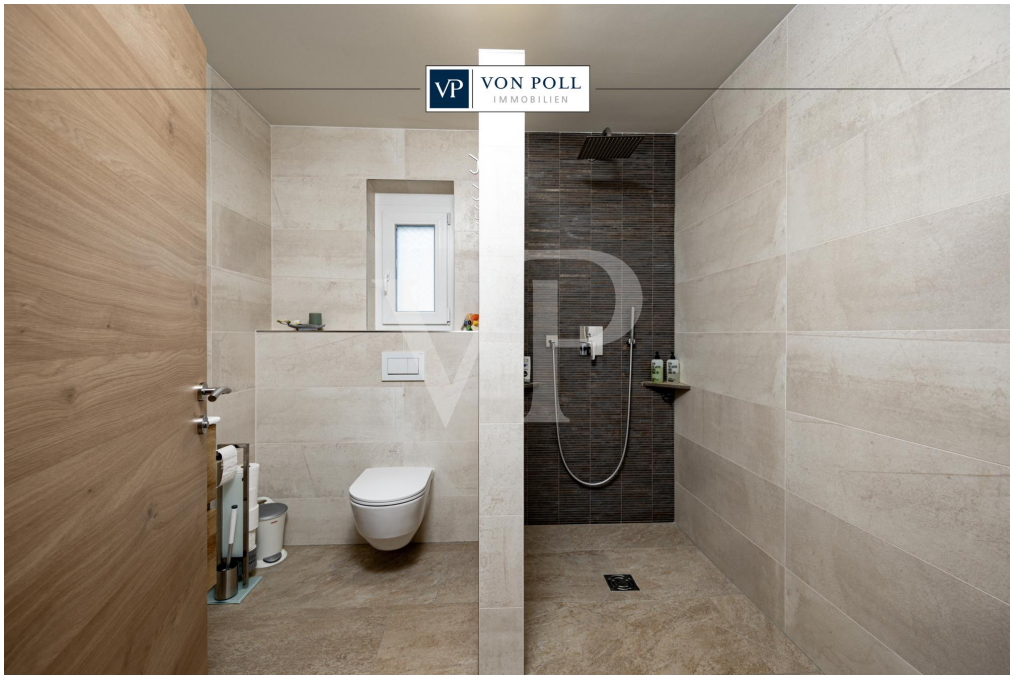
Die Immobilie



Objektnummer: 24321040 - 6610 Wängle

Die Immobilie





Objektnummer: 24321040 - 6610 Wängle

Die Immobilie

Objektnummer: 24321040 - 6610 Wängle

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem neu erbauten Einfamilienhaus, das im Jahr 2020 in massiver Bauweise und mit viel Liebe zum Detail fertiggestellt wurde. Auf einem ansprechend gestalteten Grundstück erwartet Sie ein modernes Zuhause in der idyllischen Gemeinde Wängle, mitten im Herzen der Tiroler Bergwelt.

Die Immobilie präsentiert sich mit durchdachtem Raumkonzept und hochwertiger Ausstattung. Vom Eingangsbereich aus betreten Sie den offenen Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit Licht durchflutet wird und direkten Zugang zur überdachten Terrasse mit Pergola bietet. Die stilvolle, hochwertige Einbauküche ist ideal für alle, die Kochen und Geselligkeit schätzen.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer: Das große Eltern-Schlafzimmer im ersten Stock bietet mit separater Ankleide besonderen Komfort. Zwei weitere Zimmer und ein zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsraum bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Beide Badezimmer sind mit modernen Walk-in-Duschen ausgestattet und bestechen durch ihr edles Design.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Außenbereich. Der Steingarten, die Hochbeete sowie das Gartenhaus schaffen eine harmonische Verbindung von Natur und Design. Das Doppelcarport sowie ein separater Lager- und Abstellraum runden das durchdachte Konzept ab.

Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen die Möglichkeit, bequem von zu Hause aus eine virtuelle 360° Besichtigung zu erleben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dieses stilvolle Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit höchster Lebensqualität in einer der schönsten Gemeinden des Talkessel Reutte.
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24321040 - 6610 Wängle

Ausstattung und Details

- BUDERUS-Gas-Kompaktheizzentrale
- gemauerter Kaminofen mit Kochplatte
- hochwertige Einbauküche
- Pergola mit elektr. Wetter-und Sichtschutz
- Video- und Alarmsystem
- Infrarotsauna
- Walk-in Duschen
- Gartenhaus
- Lager-/Abstellraum
- Doppelcarport
- Hochbeete
- Steingarten

Objektnummer: 24321040 - 6610 Wängle

Alles zum Standort

Das beschauliche Dorf Wängle liegt westlich von Reutte auf 883 m Seehöhe am Fuße des Ski- und Wandergebietes Hahnenkamm und hat 986 Einwohner (Stand 01.Jänner.2024).

Die nahe gelegenen Reuttener Bergbahnen führen direkt in das bekannte und beliebte Wander- und Skigebiet Hahnenkamm. Genießen Sie den einzigartigen Ausblick auf den Talkessel und die umliegende Natur.
Die unmittelbare Umgebung bietet zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten, vom gemütlichen Spaziergang über Rad-, Mountainbike- oder Langlaufrouten bis hin zu beeindruckenden Bergtouren oder rasanten Skiabfahrten.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR:
Hier finden Sie die komplette Infrastruktur einer modernen Gemeinde.
Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten, alle Schulen sowie Verwaltungseinrichtungen sind vorhanden. Reutte verfügt über einen Bahnhof, Buslinien und Anschluss an die Fernpass-Bundesstraße 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:
Allgemeinmediziner sind in der Gemeinde vorhanden.
Das Bezirkskrankenhaus in Reutte ist schnell erreichbar.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / AUSBILDUNG:
- Kindergarten
- Volksschule
- Hauptschule, Gymnasium und andere weiterführende Schulen
- In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) gibt es Fachhochschulen mit verschiedenen Studienrichtungen. Die nächsten Universitäten befinden sich in Innsbruck, St. Gallen (CH), Konstanz, Ulm und Stuttgart (D).

ENTFERNUNGEN
- nach Innsbruck ca. 99 km / ca. 97 Minuten
- nach Lech am Arlberg ca. 64 km / ca. 70 Minuten
- nach Füssen ca. 18 km / 30 Minuten

- nach Memmingen ca. 85 km / ca. 65 Minuten
- nach Garmisch-Partenkirchen ca. 46 km / ca. 56 Minuten
- nach München ca. 125 km / ca. 113 Minuten
- nach Kempten ca. 57 km / ca. 46 Minuten
- nach Stuttgart ca. 229 km / ca. 150 Minuten
- nach Zürich ca. 246 km / ca. 192 Minuten

Objektnummer: 24321040 - 6610 Wängle

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24321040 - 6610 Wängle

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich
Tel.: +43 5672 - 90 200
E-Mail: reutte@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com