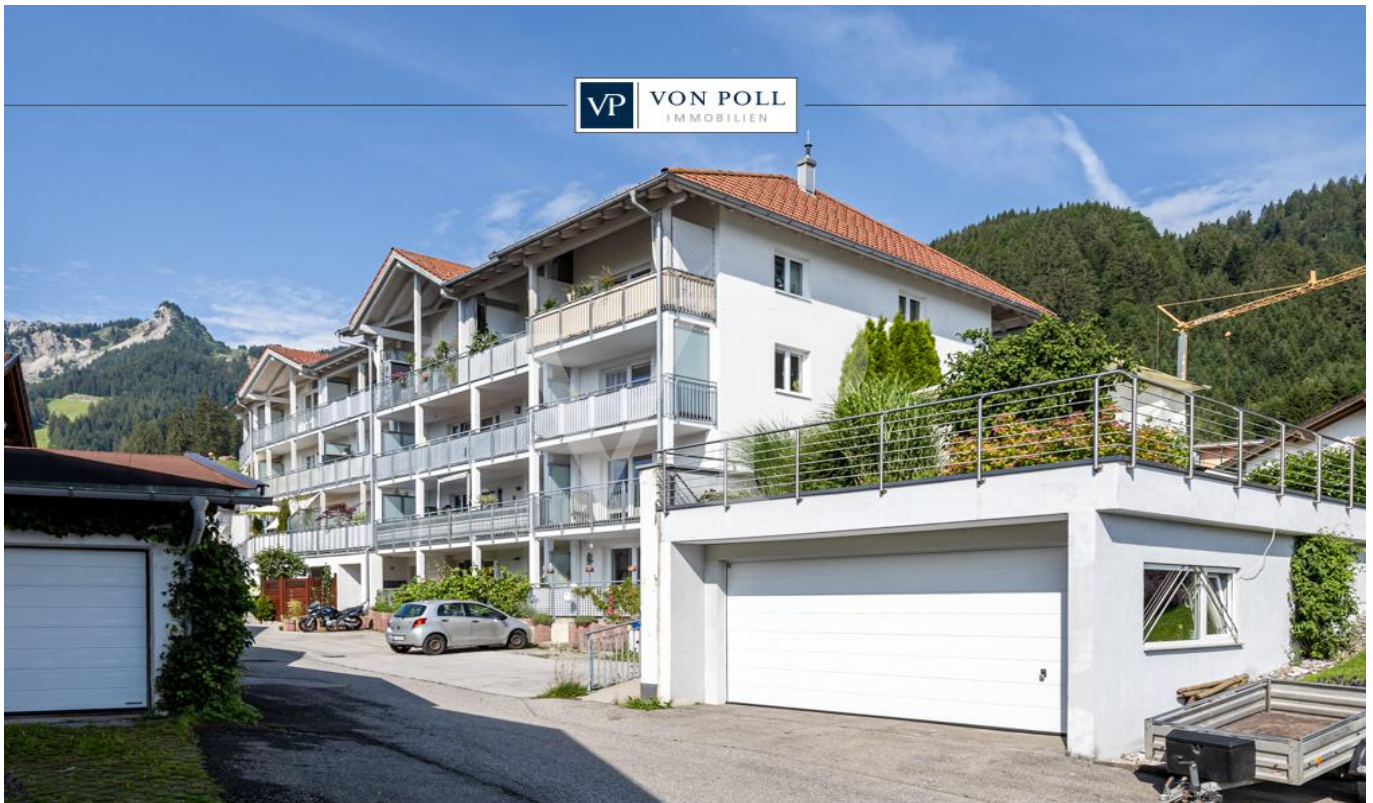


Wängle

# Dachgeschoßwohnung mit Aufzug, TG-Stellplatz und Aussicht!!!

Objektnummer: 24321025



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24321025 - 6610 Wängle

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24321025 - 6610 Wängle

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 24321025   |
| Wohnfläche    | ca. 106 m² |
| Dachform      | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | 01.08.2025 |
| Etage         | 2          |
| Zimmer        | 5          |
| Schlafzimmer  | 4          |
| Badezimmer    | 2          |
| Baujahr       | 2012       |
| Stellplatz    | 1 x Garage |

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis             | 420.000 EUR                       |
| Wohnungstyp           | Maisonette                        |
| Provision             | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt. |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                          |
| Nutzfläche            | ca. 21 m²                         |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Einbauküche             |

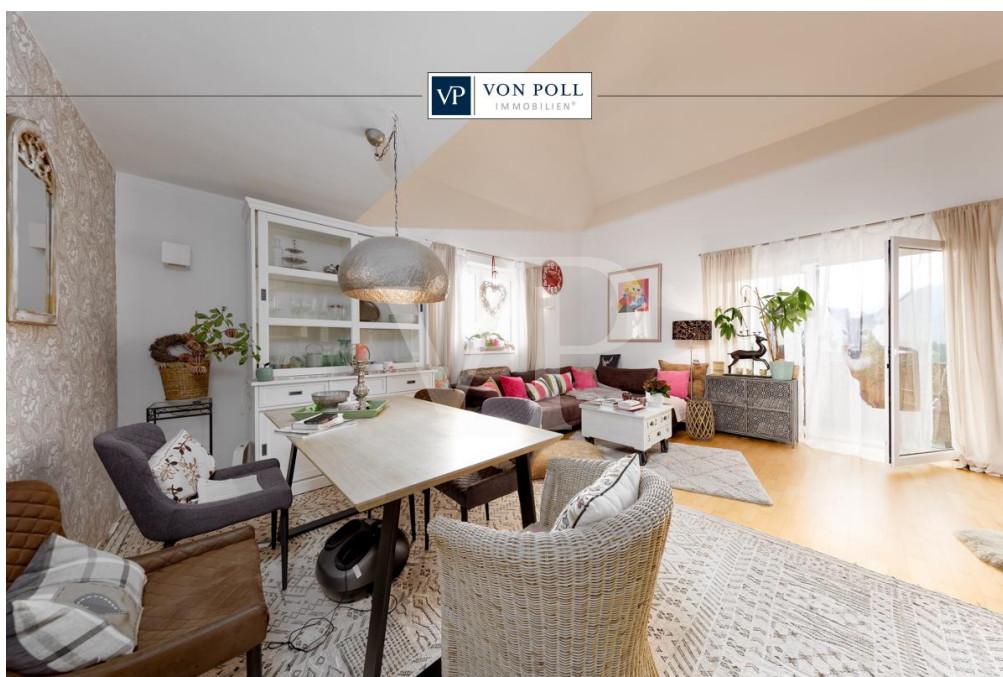
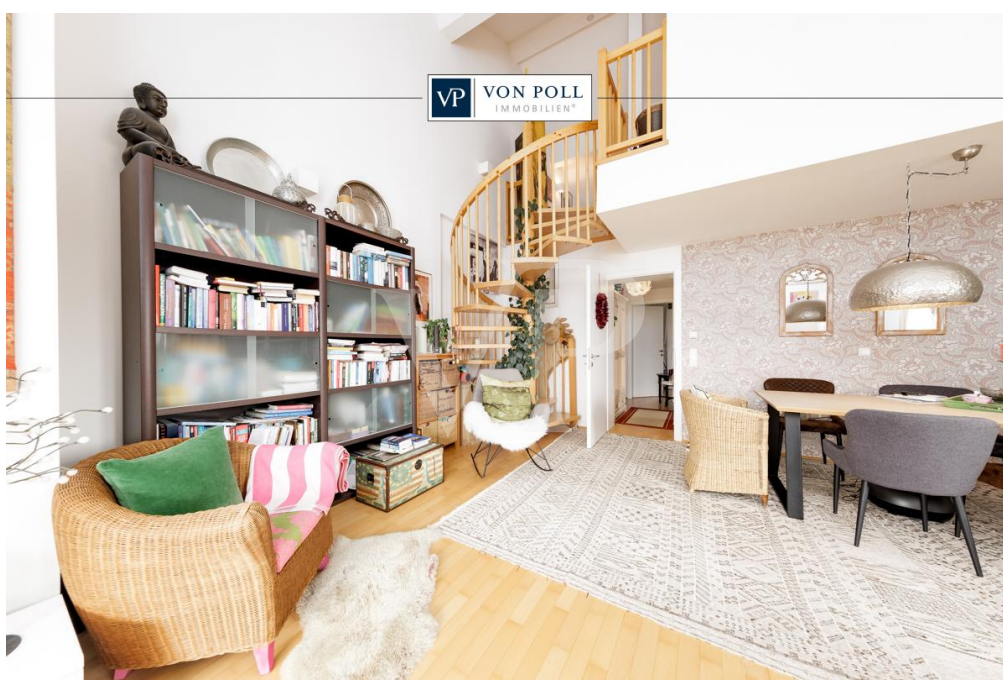
Objektnummer: 24321025 - 6610 Wängle

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 42.10 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 31.08.2024      | Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1991           |

Objektnummer: 24321025 - 6610 Wängle

## Die Immobilie





Objektnummer: 24321025 - 6610 Wängle

## Die Immobilie

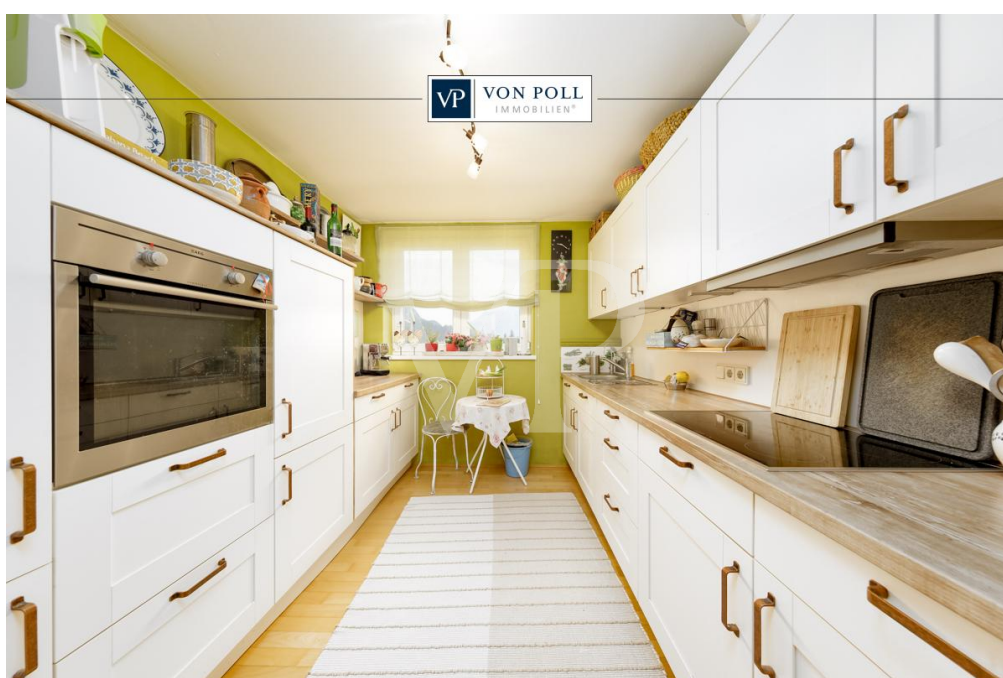


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

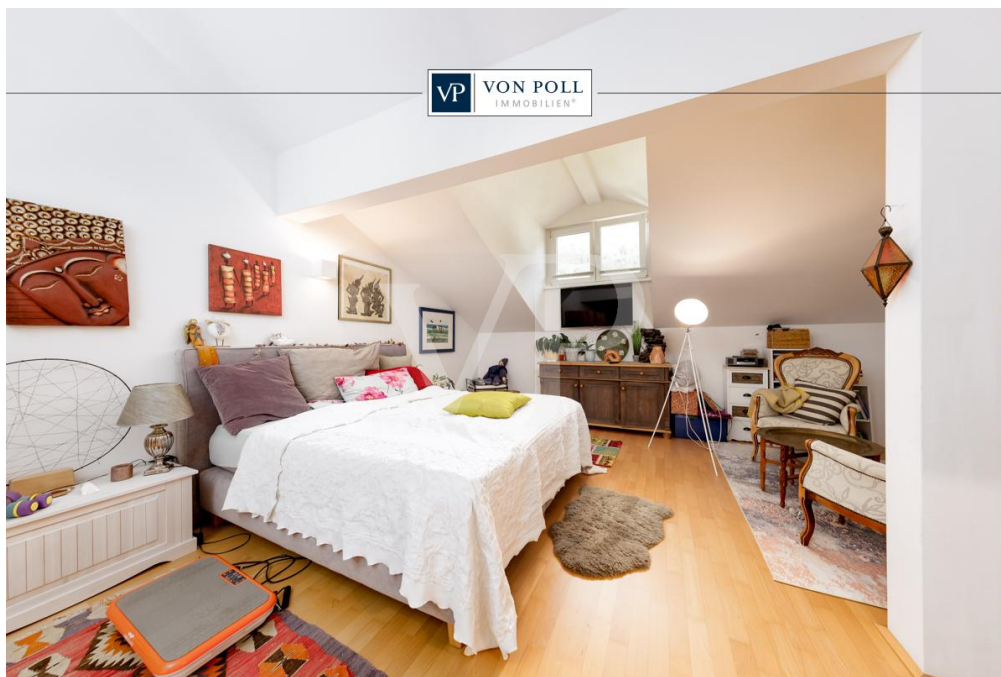
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

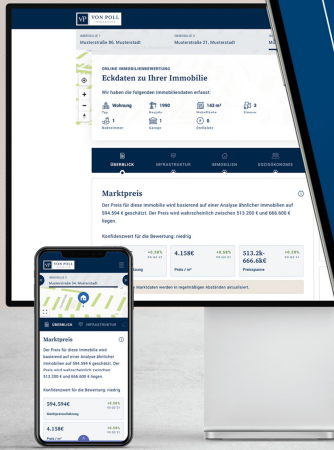
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24321025 - 6610 Wängle

## Die Immobilie





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

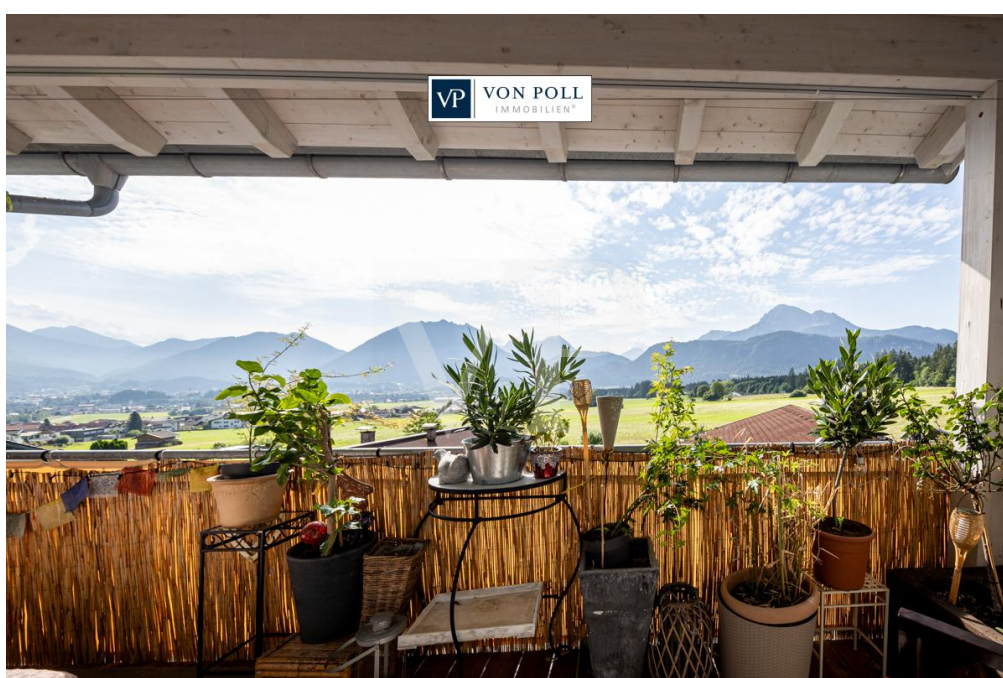
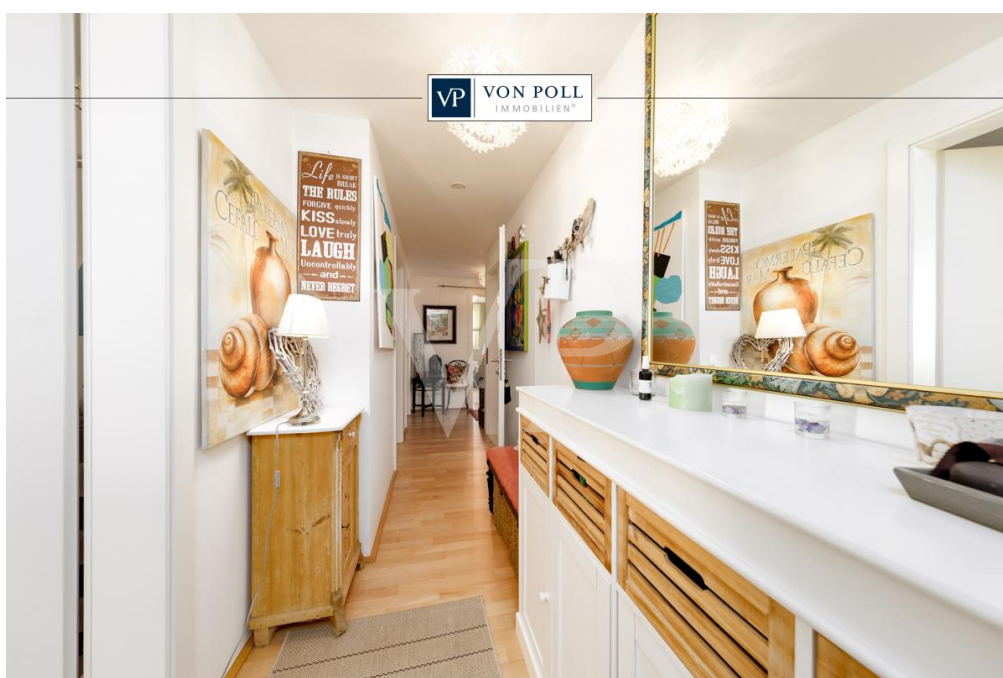
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

Objektnummer: 24321025 - 6610 Wängle

## Die Immobilie





Objektnummer: 24321025 - 6610 Wängle

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Objektnummer: 24321025 - 6610 Wängle

## Ein erster Eindruck

In einem Mehrfamilienhaus mit atemberaubendem Blick über den gesamten Reuttener Talkessel befindet sich diese exquisite Maisonette-Wohnung. Ein Aufzug bringt Sie bequem in die Wohnung, die sich über zwei Ebenen erstreckt. Im unteren Bereich befinden sich zwei Zimmer, ein Bad und ein Gäste-WC. Die separate Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche und modernen Geräten ausgestattet. Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Von diesem sonnigen Raum aus gelangt man auf den nach Süd-Südwest ausgerichteten Balkon und über eine elegante Wendeltreppe ins Dachgeschoss. Hier erwartet Sie eine stilvolle Galerie sowie ein großes Schlafzimmer mit Bad en suite. Die Wohnung ist ab dem 1. August 2025 verfügbar. Für weitere Informationen und vollständige Unterlagen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Darüber hinaus haben wir die Immobilie komplett virtualisiert, so dass Sie sich über einen 360°-Rundgang einen ersten Eindruck verschaffen können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24321025 - 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 Langlauftrouten 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: 24321025 - 6610 Wängle

## Sonstige Angaben

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: 24321025 - 6610 Wängle

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

---

Obermarkt 30 Reutte  
E-Mail: [reutte@von-poll.com](mailto:reutte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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