

Wängle

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

CODICE OGGETTO: 24321040



PREZZO D'ACQUISTO: 800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 503 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24321040 - 6610 Wängle**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24321040 - 6610 Wängle**

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24321040                           |
| Superficie netta    | ca. 137 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a padiglione                       |
| Vani                | 5                                  |
| Camere da letto     | 4                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 2020                               |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 2 x superficie libera |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto      | 800.000 EUR                                    |
| Casa                   | Casa unifamiliare                              |
| Compenso di mediazione | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.              |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                      |
| Superficie lorda       | ca. 70 m <sup>2</sup>                          |
| Caratteristiche        | Terrazza, Sauna, Caminetto, Cucina componibile |

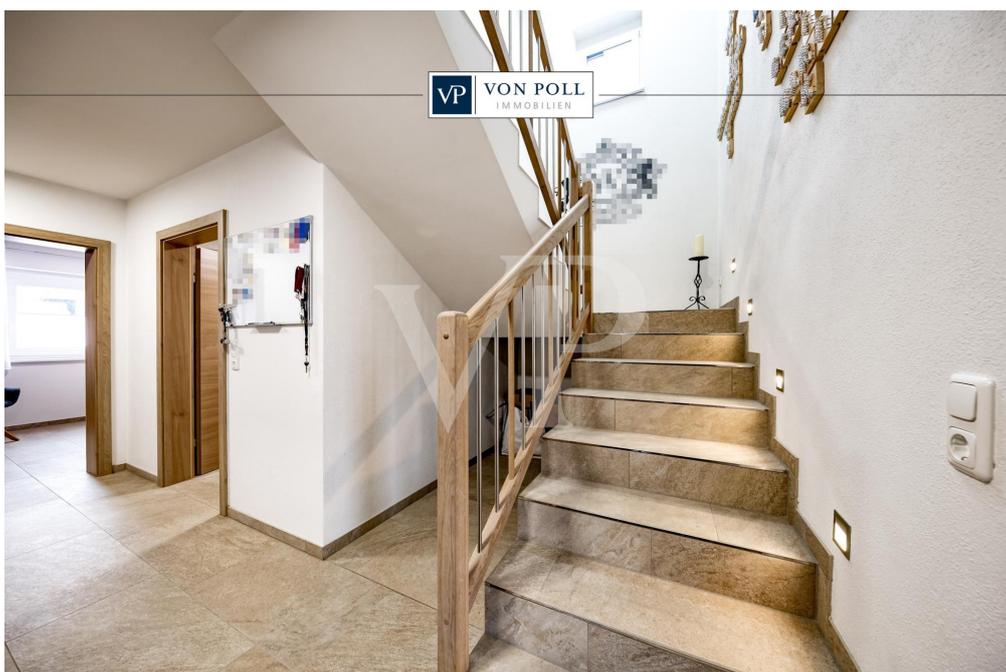
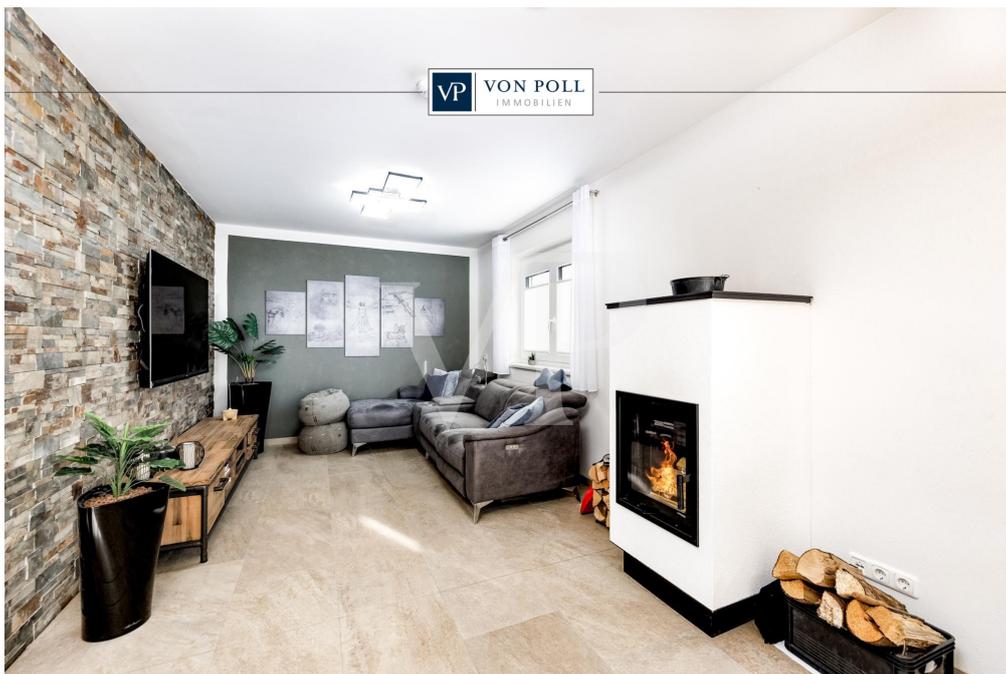
CODICE OGGETTO: 24321040 - 6610 Wängle

## Dati energetici

|   |             |   |                            |
|---|-------------|---|----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica        |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo energetico                                    | 45.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.05.2029  | Classe di efficienza energetica                       | B                          |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                       |

CODICE OGGETTO: 24321040 - 6610 Wängle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24321040 - 6610 Wängle

## La proprietà

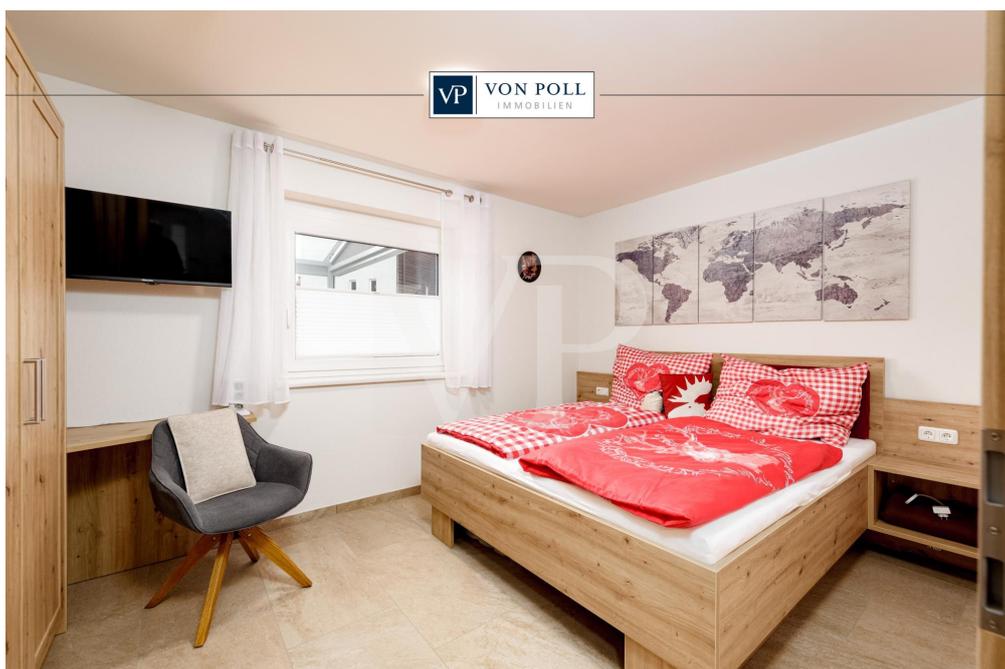


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

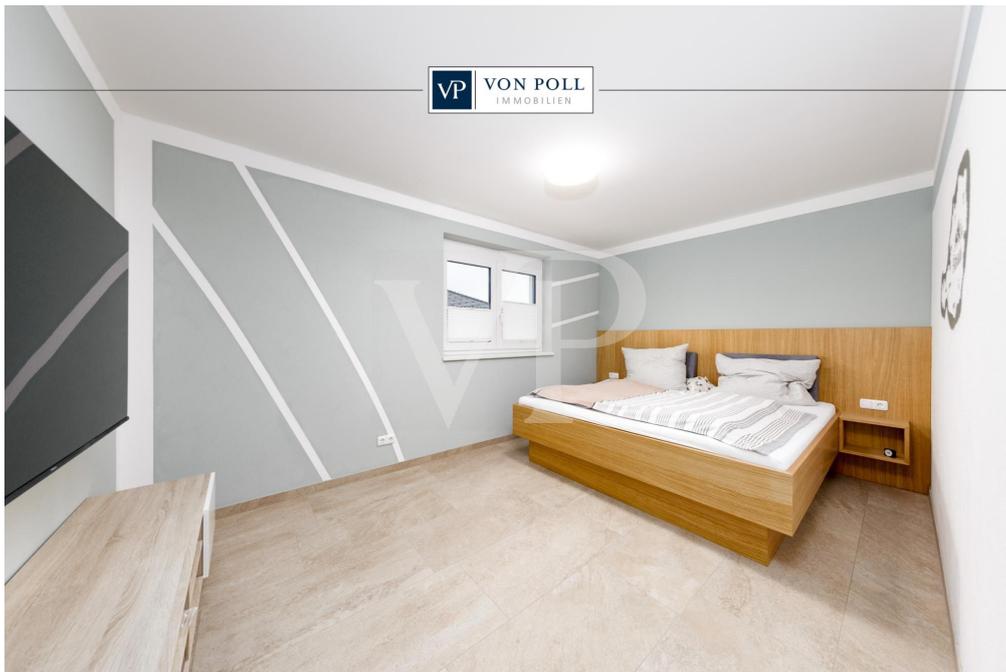
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 24321040 - 6610 Wängle

## La proprietà

A composite image showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' In the background, a tablet displays a real estate website interface with various data points and charts. A 'VON POLL IMMOBILIEN' logo is positioned in the top right corner of the dark blue background.

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

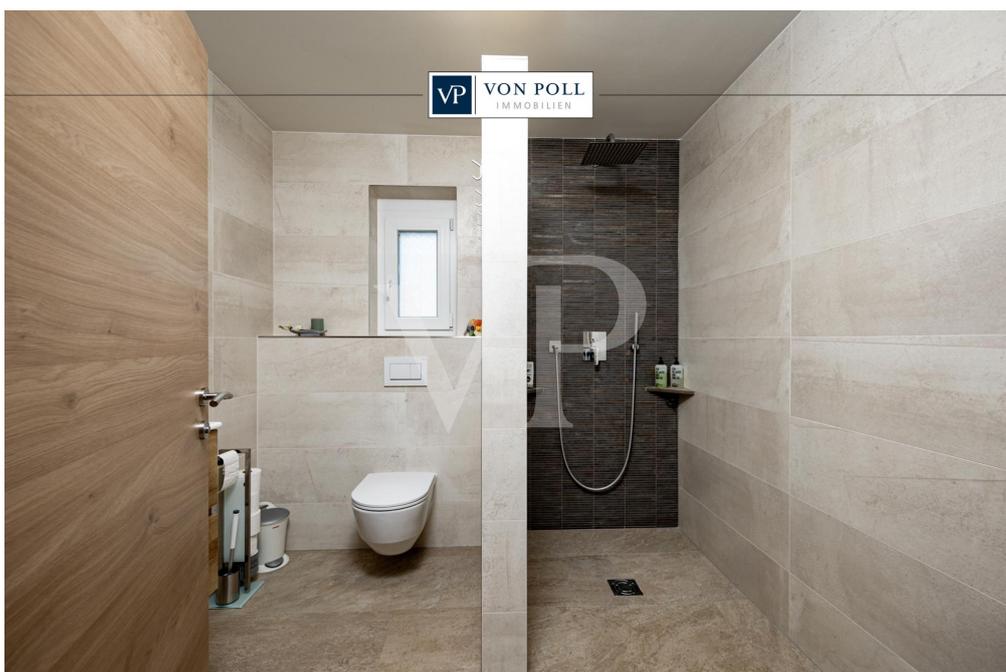
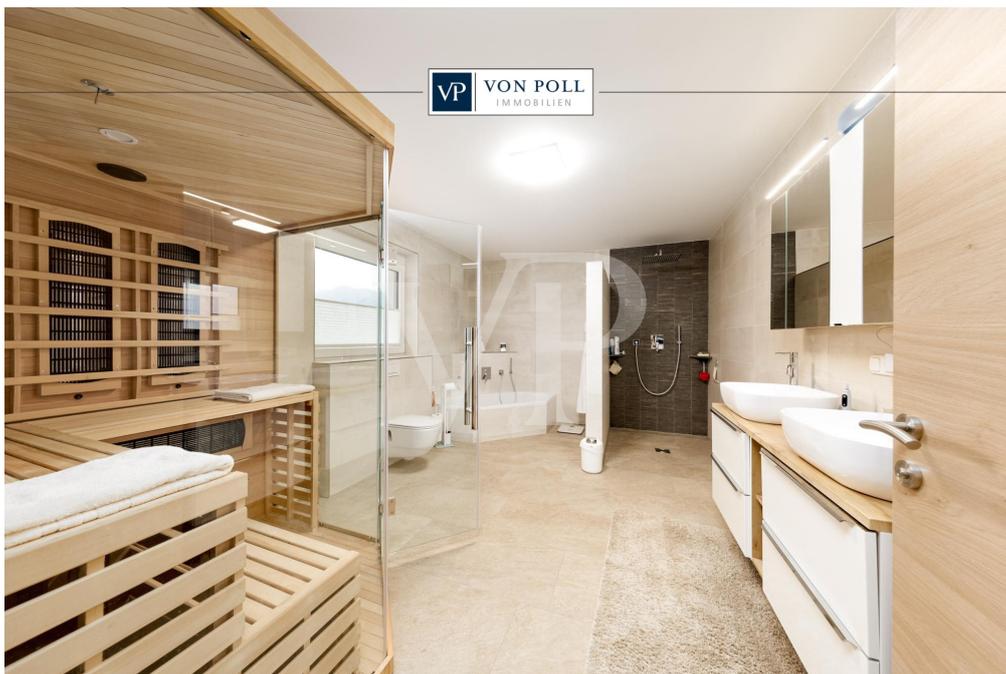
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

CODICE OGGETTO: 24321040 - 6610 Wängle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24321040 - 6610 Wängle

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24321040 - 6610 Wängle**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24321040 - 6610 Wängle**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24321040 - 6610 Wängle**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 24321040 - 6610 Wängle**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 24321040 - 6610 Wängle**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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