

Elbigenalp

# Viel Platz & Möglichkeiten - Haus mit Charakter in den Lechtaler Alpen

**CODICE OGGETTO: 25321008**



**PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 860 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25321008 - 6652 Elbigenalp**

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

CODICE OGGETTO: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25321008
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	430.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 77 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

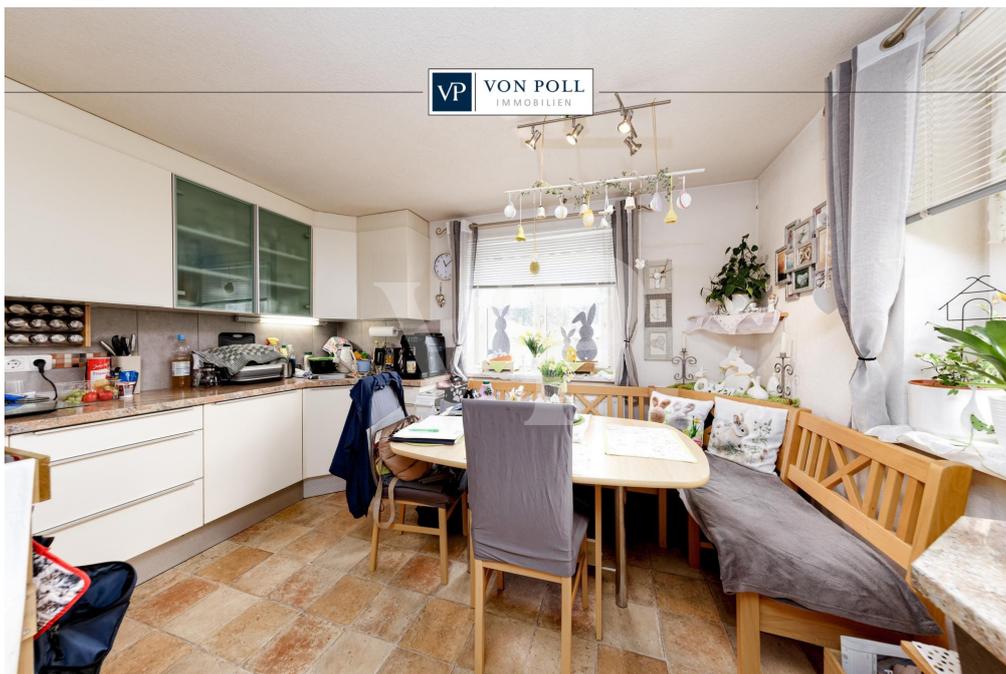
CODICE OGGETTO: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## Dati energetici

Fonte di alimentazione	Combustibile liquido
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

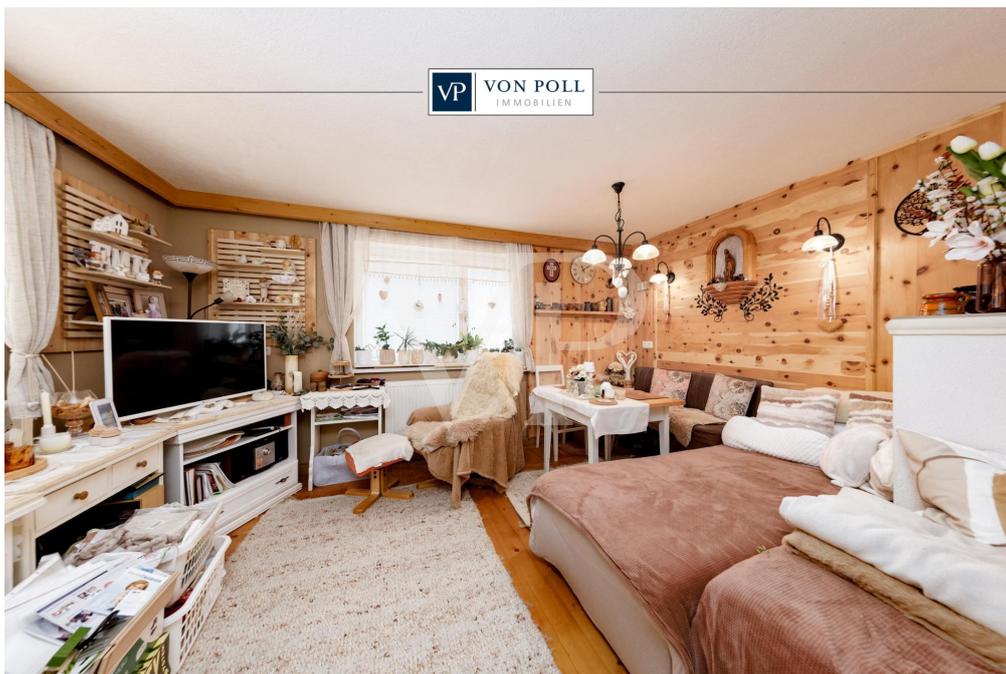
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

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

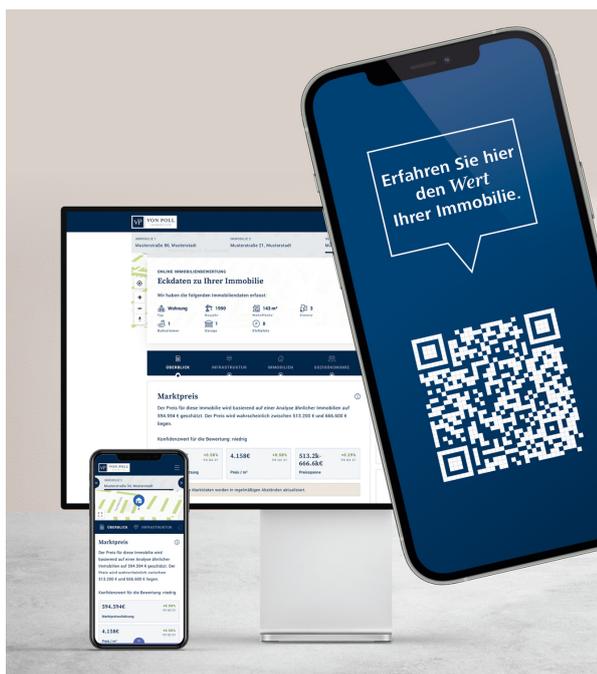
CODICE OGGETTO: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

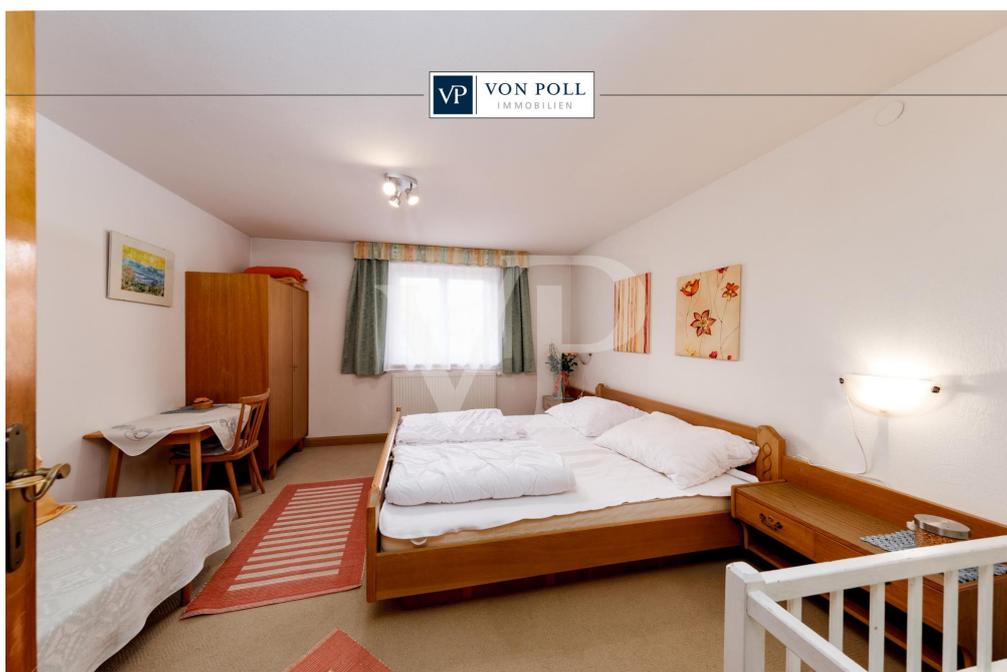
Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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?

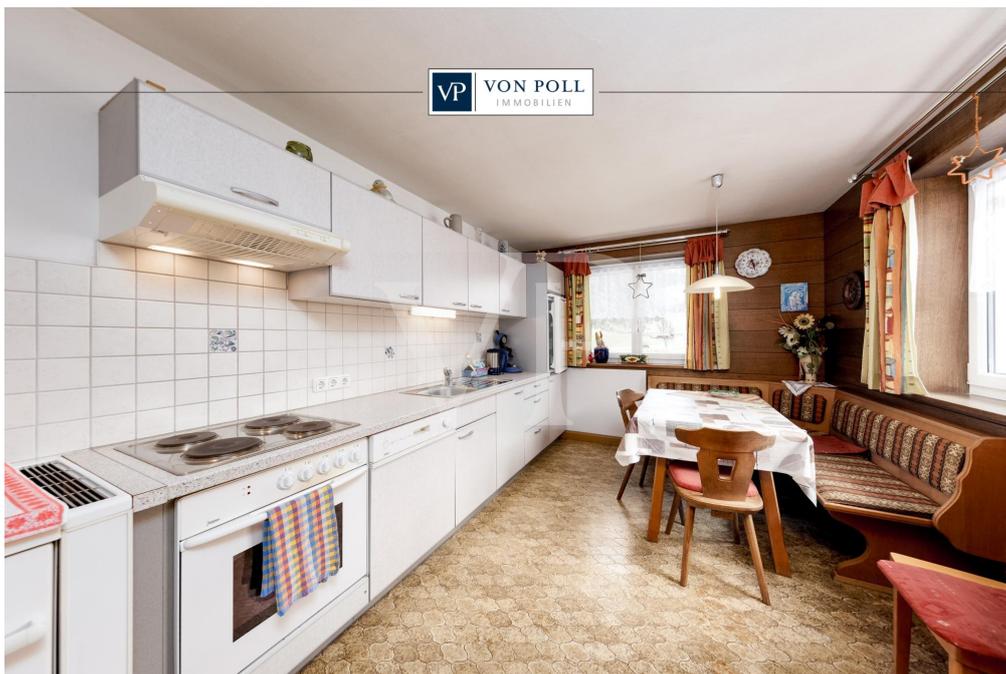
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODICE OGGETTO: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## 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: 25321008 - 6652 Elbigenalp**

## Una prima impressione

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Zweifamilienhaus in der Gemeinde Elbigenalp, idyllisch gelegen inmitten der Lechtaler Alpen. Das Gebäude wurde 1961 in Massivbauweise errichtet und seither regelmäßig modernisiert.

\*Für die derzeitige Eigentümerin (71 Jahre) besteht ein lebenslanges Wohnrecht, das sich ausschließlich auf die Wohnung im Erdgeschoss bezieht.\*

Das Haus ist durch ein zentrales Stiegenhaus in zwei separate Wohneinheiten unterteilt. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, eines davon mit angrenzendem, renoviertem Bad, sowie ein Wohnzimmer und eine Küche. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Bad, ein Wohnzimmer und eine Küche. Auch diese Etage befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Ein großzügiger Keller sowie ein Dachboden bieten zusätzlichen Stauraum. Zur Immobilie gehören außerdem eine Doppelgarage sowie ein großer Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge.

Die ruhige Lage inmitten der Natur sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen das Haus zu einem attraktiven Angebot für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger.

**CODICE OGGETTO: 25321008 - 6652 Elbigenalp**

## Dettagli dei servizi

- Wohnrecht im Erdgeschoss
- Carport für zwei KFZ
- Doppelgarage
- teilw. modernisiert
- gepflegt
- zwei Balkone
- Terrasse

**CODICE OGGETTO: 25321008 - 6652 Elbigenalp**

## Tutto sulla posizione

Elbigenalp (Lechtalerisch auch „Duarf“ genannt) ist eine Gemeinde des Bezirks Reutte in Tirol (Österreich) mit 905 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024). Elbigenalp – der Hauptort des Lechtals – liegt wunderschön eingebettet auf 1040 m Seehöhe, in leichter Hanglage an der nördlichen Talseite der Allgäuer Alpen und ist nur 36 km vom Bezirkshauptort Reutte entfernt. Das allseits bekannte und begehrte Winterskigebiet Lech am Arlberg liegt nur 30 km von Elbigenalp entfernt.

Elbigenalp ist eine malerische Gemeinde, die von einer beeindruckenden alpinen Landschaft umgeben ist. Der Ort legt großen Wert auf die ganzheitliche Entwicklung seiner Bewohner, insbesondere der jüngsten Mitglieder der Gemeinschaft.

Für die Betreuung und Bildung der Kinder steht ein modern ausgestatteter Kindergarten zur Verfügung. Hier werden die Kleinsten spielerisch gefördert und auf ihre schulische Laufbahn vorbereitet. Die Volksschule von Elbigenalp bietet eine solide Grundausbildung, während die Mittelschule den Schülern die Möglichkeit gibt, ihre Fähigkeiten weiter zu vertiefen und sich auf ihre individuellen Interessen zu konzentrieren.

Ein einzigartiges Merkmal von Elbigenalp ist die renommierte Schnitzschule, die kreative Talente fördert und die traditionsreiche Kunst des Schnitzens pflegt. Hier werden nicht nur handwerkliche Fertigkeiten vermittelt, sondern auch die künstlerische Selbstentfaltung gefördert.

### VERKEHR:

Der nächstgelegene Bahnhof ist in Reutte (35 km ab Dorf). Die nächste Tankstelle befindet sich im nächsten Ort (ca. 4 km ab Dorf).

Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Füssen (A7), die längste Autobahn Deutschlands. Die regionale Buslinie fährt in regelmäßigen Abständen.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Friedrichshafen, Innsbruck und München (D) sowie Zürich (CH).

### ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT:

Elbigenalp ist mit Hausärzten im eigenen Ort bestens versorgt. Das Bezirkskrankenhaus Reutte ist schnell erreichbar.

### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

- eigene Volksschule

- Kindergarten
- Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen im Bezirkshauptort Reutte.

In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) finden sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen. Die nächstgelegenen Universitäten sind Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm und Stuttgart (D).

#### ENTFERNUNGEN:

- bis Innsbruck ca. 130 km / ca. 120 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 35 km / ca. 40 Minuten
- bis Memmingen ca. 120 km / ca. 90 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 78 km / ca. 75 Minuten
- bis München ca. 160 km / ca. 140 Minuten
- bis Kempten ca. 90 km / ca. 65 Minuten
- bis Stuttgart ca. 260 km / ca. 180 Minuten
- bis Zürich ca. 200 km / ca. 180 Minuten

**CODICE OGGETTO: 25321008 - 6652 Elbigenalp**

## 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: 25321008 - 6652 Elbigenalp**

## 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)