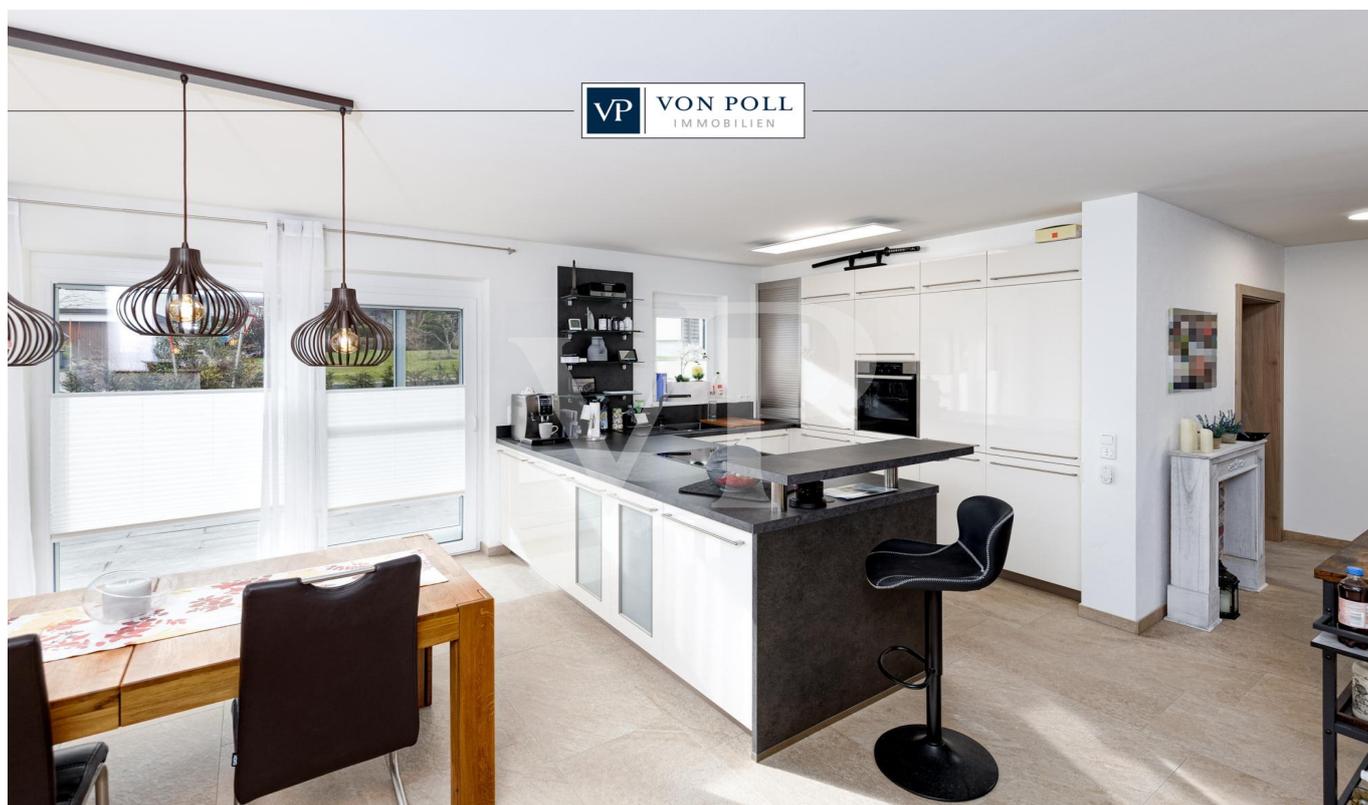


Wängle

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

Número da propriedade: 24321040



PREÇO DE COMPRA: 800.000 EUR • ÁREA: ca. 137 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 503 m²

Número da propriedade: 24321040 - 6610 Wängle

- 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: 24321040 - 6610 Wängle

Numa vista geral

Número da propriedade	24321040
Área	ca. 137 m ²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2020
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	800.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 70 m ²
Móveis	Terraço, Sauna, Lareira, Cozinha embutida

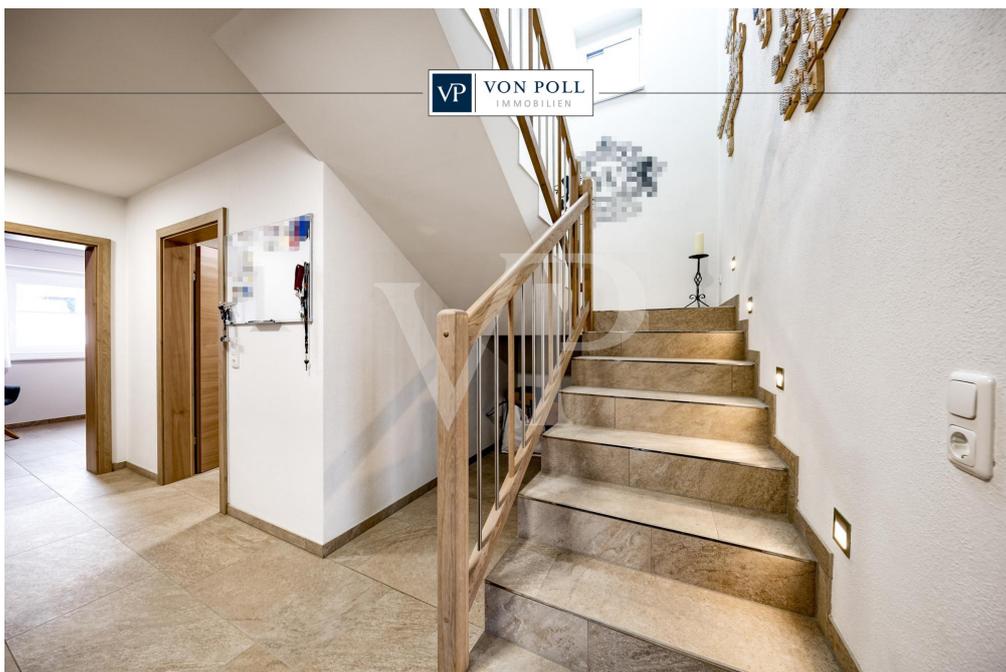
Número da propriedade: 24321040 - 6610 Wängle

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	45.60 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	14.05.2029	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

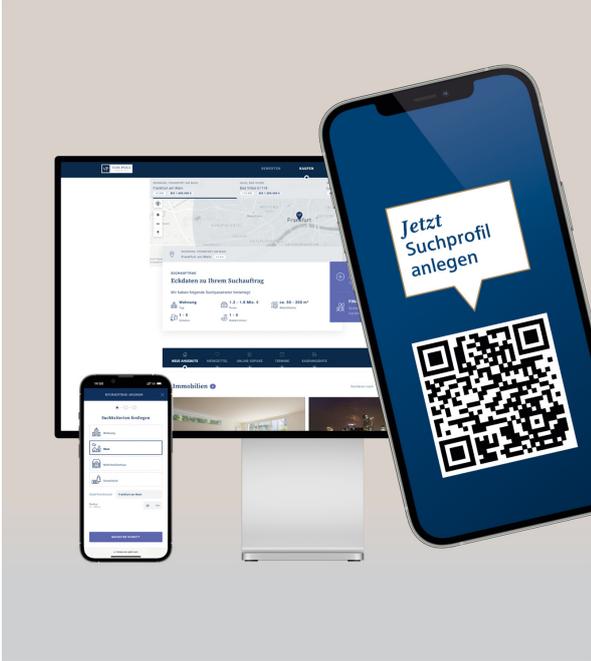
Número da propriedade: 24321040 - 6610 Wängle

O imóvel



Número da propriedade: 24321040 - 6610 Wängle

O imóvel

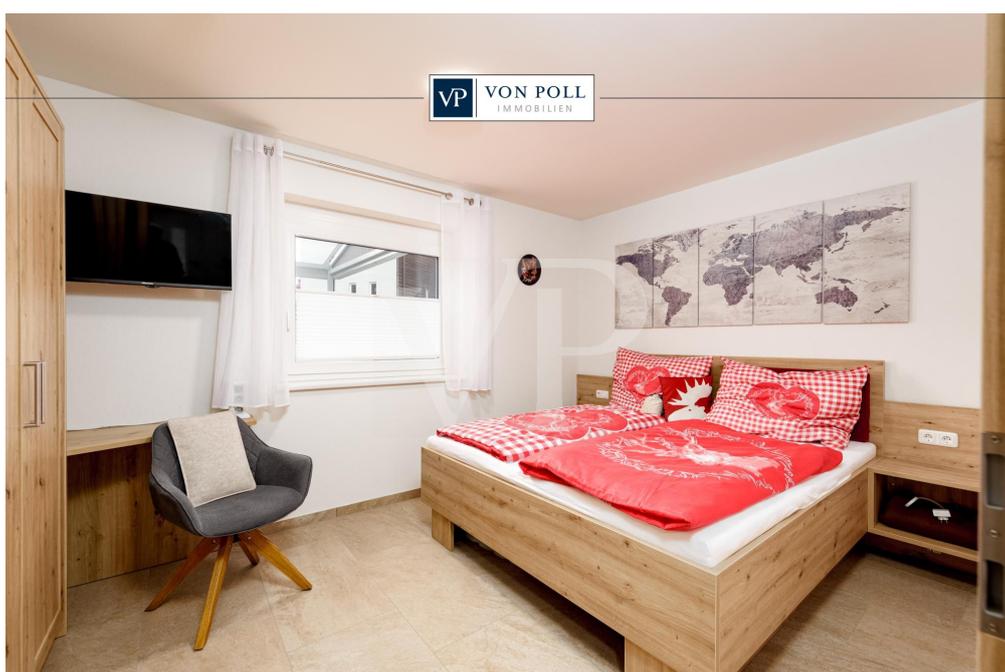


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

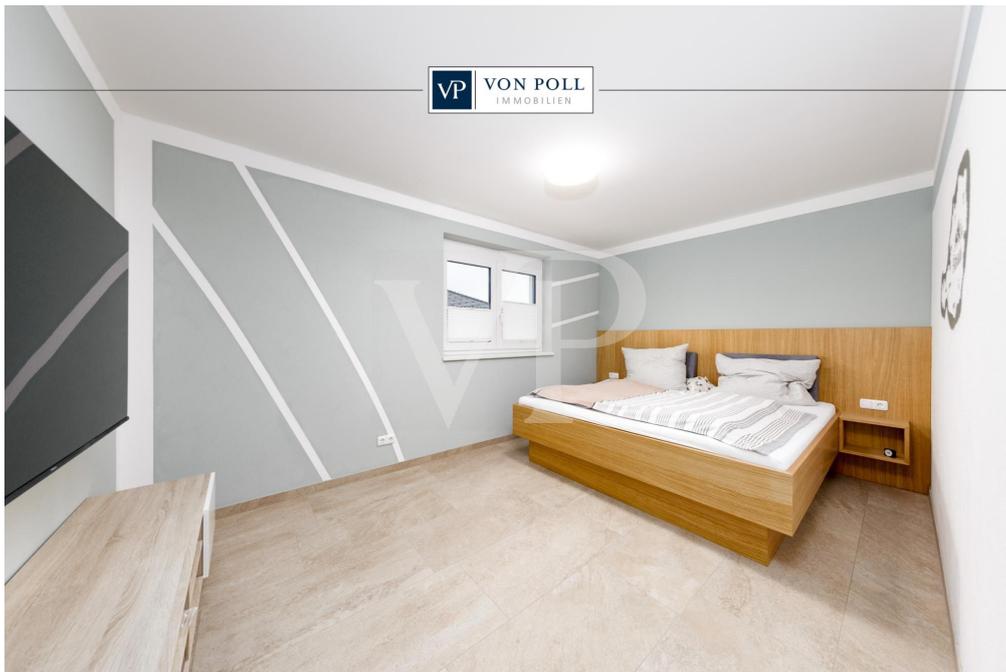
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 24321040 - 6610 Wängle

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

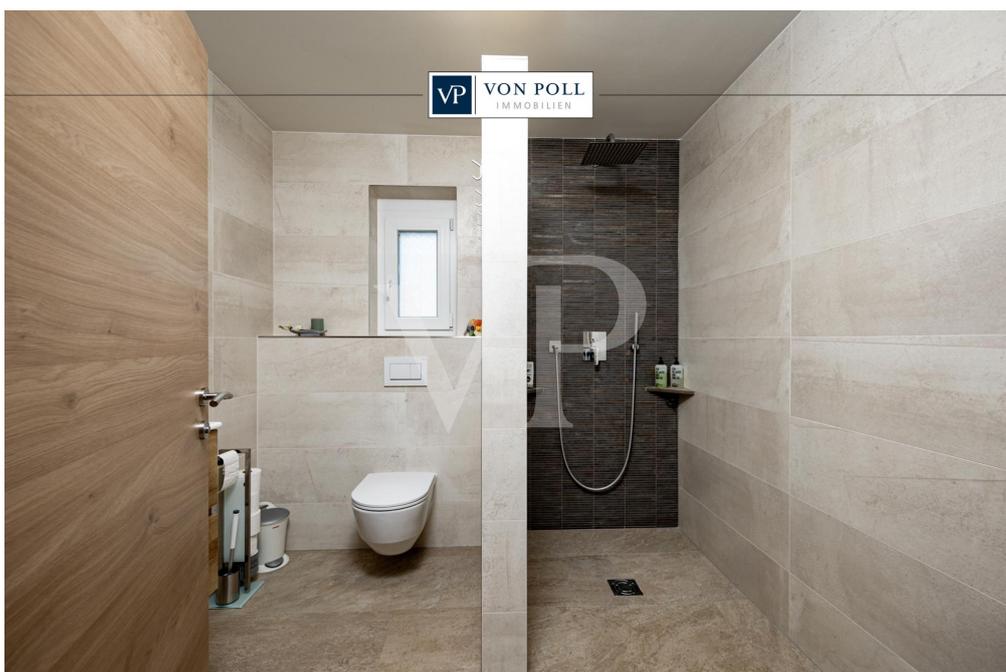
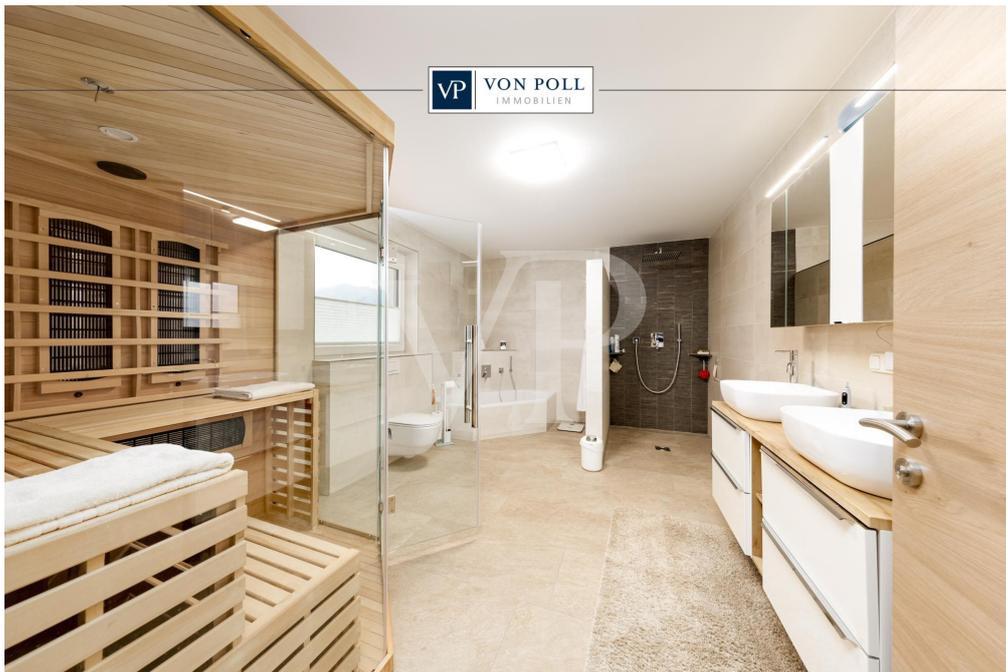
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

Número da propriedade: 24321040 - 6610 Wängle

O imóvel



Número da propriedade: 24321040 - 6610 Wängle

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: 24321040 - 6610 Wängle

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 24321040 - 6610 Wängle

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24321040 - 6610 Wängle

Tudo sobre a localização

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 Langlaufwegen 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

Número da propriedade: 24321040 - 6610 Wängle

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, 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: 24321040 - 6610 Wängle

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