Pflach / Oberletzen – Pflach

Alpines Refugium mit Wellness-Oase, Weinkeller und Grillhaus – perfekt für Genießer und Ruhesuchende

Número da propriedade: 25321012

PREÇO DE COMPRA: 1.950.000 EUR • ÁREA: ca. 381 m^2 • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 2.131 m^2

Número da propriedade: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

- 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: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Numa vista geral

Número da propriedade	25321012
Área	ca. 381 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1998
Tipo de estacionamento	5 x Garagem

Preço de compra	1.950.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Tipo de construção	Madeira
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Dados energéticos

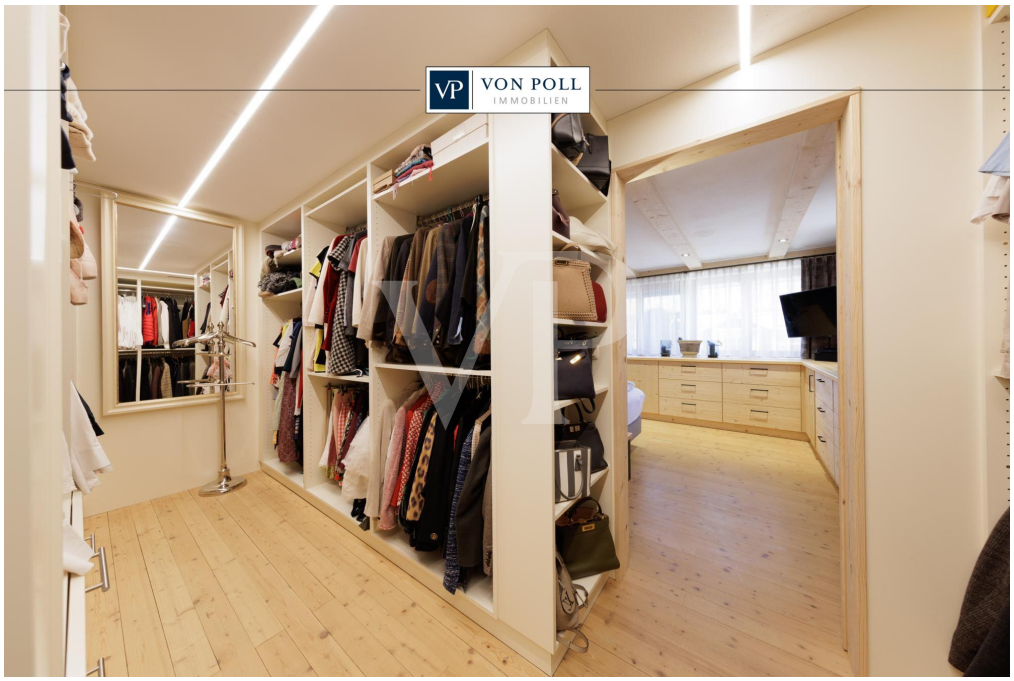
Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Pellet-Fuelled
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

O imóvel

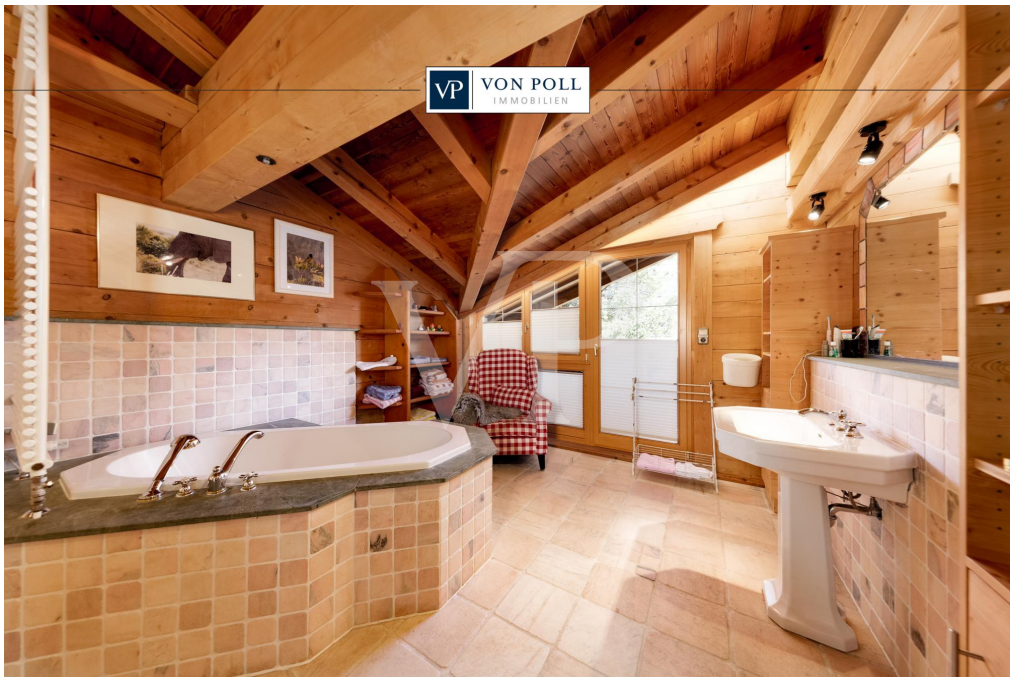
Número da propriedade: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

O imóvel



Número da propriedade: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

O imóvel

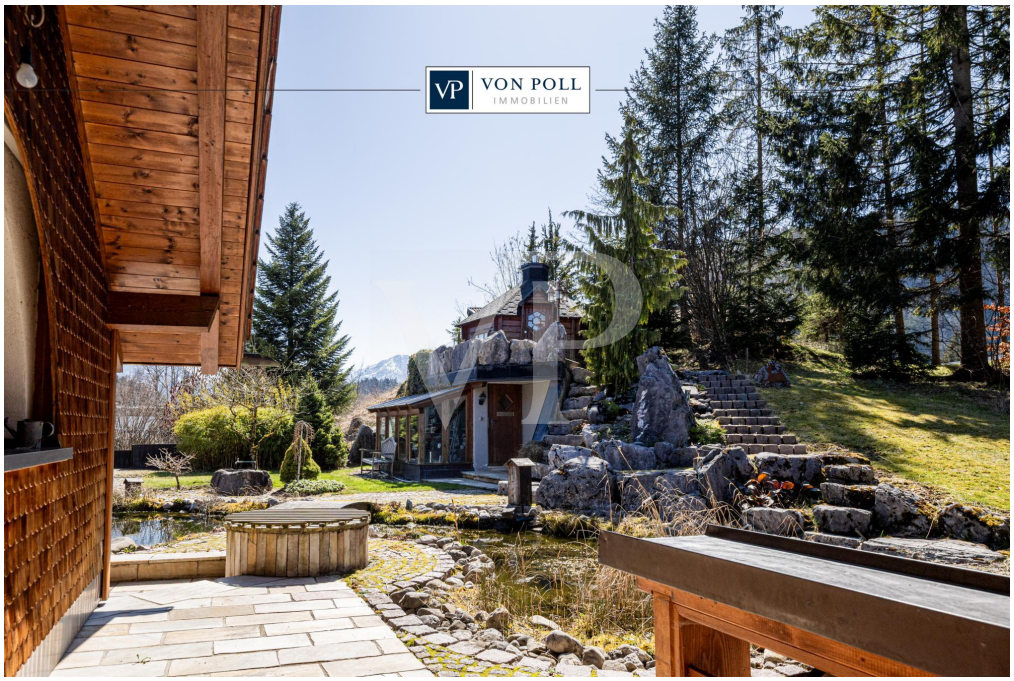


Número da propriedade: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

O imóvel

Número da propriedade: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

O imóvel



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

Número da propriedade: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Uma primeira impressão

Dieses alpine Refugium, entstanden im Jahr 1998, vereint großzügiges Wohnen mit hochwertiger Ausstattung auf einem ansprechenden Grundstück. Insgesamt sieben Zimmer bieten viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das Fichtenholzschlafzimmer, das auf natürliche Weise ein angenehmes Raumklima schafft.

Die moderne Profiküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und ideal für kulinarische Aktivitäten. Der angrenzende Wohnbereich mit traditionellem Grundofen sorgt für behagliche Wärme und lädt zu entspannten Stunden ein. Weinliebhaber finden im Naturlehm-Weinkeller perfekte Bedingungen für die Lagerung ihrer Weine.

Der Außenbereich überzeugt mit vier Balkonen und Terrassen, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien bieten. Ein Schwimmbad mit Sauna im Westtrakt sowie ein idyllischer Naturteich verwandeln das Anwesen in eine private Wellness-Oase. Das Grillhaus und die Außenlounge bietet den idealen Rahmen für gesellige Abende.

Autoliebhaber profitieren von fünf Garagenplätzen sowie einer integrierten Hebebühne für Wartungsarbeiten direkt am eigenen Fahrzeug. Beheizt wird die Immobilie durch eine effiziente Pellets- Zentralheizung. Das Anwesen befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ermöglicht eine sofortige Nutzung.

Die Lage kombiniert eine gute Verkehrsanbindung mit der Ruhe eines familienfreundlichen Wohngebiets. Dieses Objekt besticht durch durchdachte Architektur, hochwertige Materialien und ein harmonisches Gesamtbild.

Gerne bieten wir Ihnen eine persönliche Besichtigung an oder ermöglichen Ihnen vorab eine virtuelle 360°-Tour, bequem von zu Hause aus. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause inmitten der Alpen!

Número da propriedade: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Detalhes do equipamento

- Schwimmbad
- Naturteich
- Außenlounge
- Grillhaus
- Profiküche
- 5 Garagen
- Hebebühne
- Grundofen
- Weinkeller mit Naturlehmboden
- Aufzugschacht

Número da propriedade: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

Tudo sobre a localização

Pflach ist eine Gemeinde mit 1626 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Bezirk Reutte in Tirol (Österreich).
Dort bietet sich eine wunderschöne Natur mit etlichen Seen, bewirtschafteten Almen, abwechslungsreichen Wintersportangeboten und mehreren historischen Sehenswürdigkeiten. Die Gemeinde Pflach liegt auf 840 m Seehöhe im Reuttener Becken und erstreckt sich über eine Fläche von 13,8 km².

Pflach ist Teil der Ferienregion Reutte. Das Gebiet wird auch als "Tor zu Tirol" genannt. Pflach ist örtlich mit dem Bezirkshauptort Reutte verbunden, in dem alle erdenklichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufszentren, Krankenhaus, Ämter, Behörden usw. vorhanden sind. Zusätzlich bietet Pflach ein modernes Ärztezentrum.

Die Infrastruktur in Reutte ist hervorragend: Zahlreiche große und kleine Ladengeschäfte und diverse Discounter (bspw. Hofer) decken das gesamte Spektrum des üblichen Bedarfs ab.
Hotels und Restaurants gibt es in großer Zahl. Alle allgemein- und weiterführenden Schulen sind vor Ort. Für den Fall der Fälle steht ein leistungsfähiges Krankenhaus mit dauerhaft stationiertem Rettungshubschrauber bereit.
Die historische Stadt Füssen mit ihren weltbekannten Schlössern, das Allgäu sowie die Stadt Garmisch-Partenkirchen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Reutte.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR:
In Reutte finden Sie hier die komplette Infrastruktur einer modernen Gemeinde vor. Einkaufsmöglichkeiten in den verschiedensten Sparten, Kindergärten, sämtliche Schulen, sowie Verwaltungseinrichtungen sind vorhanden. Reutte verfügt über einen Bahnhof, Buslinien sowie Anbindung an die Fernpass-Bundesstraße in Richtung Inntal.
Nach Norden sind es ca. 10km bis zur deutschen Autobahn A7. Die umliegenden Flughäfen (München, Memmingen, Innsbruck, Stuttgart) sind in 45-100min erreichbar.

ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT:
Hausärzte befinden sich in der Gemeinde Reutte.
Das Bezirks-Krankenhaus in Reutte ist rasch erreichbar.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:
- Kindergarten
- Volksschule

- Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen
- In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) finden sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen.

Die nächstgelegenen Universitäten sind Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm, Augsburg, Stuttgart und München (D).

ENTFERNUNGEN:
- bis Innsbruck ca. 90 km / ca. 101 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 65 km / ca. 70 Minuten
- bis Füssen ca. 17 km / 22 Minuten
- bis Memmingen ca. 81 km / ca. 53 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 45 km / ca. 56 Minuten
- bis München ca. 125 km / ca. 113 Minuten
- bis Kempten ca. 54 km / ca. 39 Minuten
- bis Stuttgart ca. 226 km / ca. 150 Minuten
- bis Zürich ca. 239 km / ca. 181 Minuten

Número da propriedade: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

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, vertreten durch Alpenwelt 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: 25321012 - 6600 Pflach / Oberletzen – Pflach

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