Pflach

El diseño moderno se fusiona con la naturaleza: casa pasiva con un concepto de vida espaciosa y chimenea.

Número de propiedad: 24321037



PRECIO DE COMPRA: 920.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141.14 m^2 • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 667 m^2

Número de propiedad: 24321037 - 6600 Pflach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24321037 - 6600 Pflach

De un vistazo

Número de propiedad	24321037
Superficie habitable	ca. 141.14 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2015
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	920.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,60 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 32 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24321037 - 6600 Pflach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	02.06.2025
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	26.7 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 24321037 - 6600 Pflach

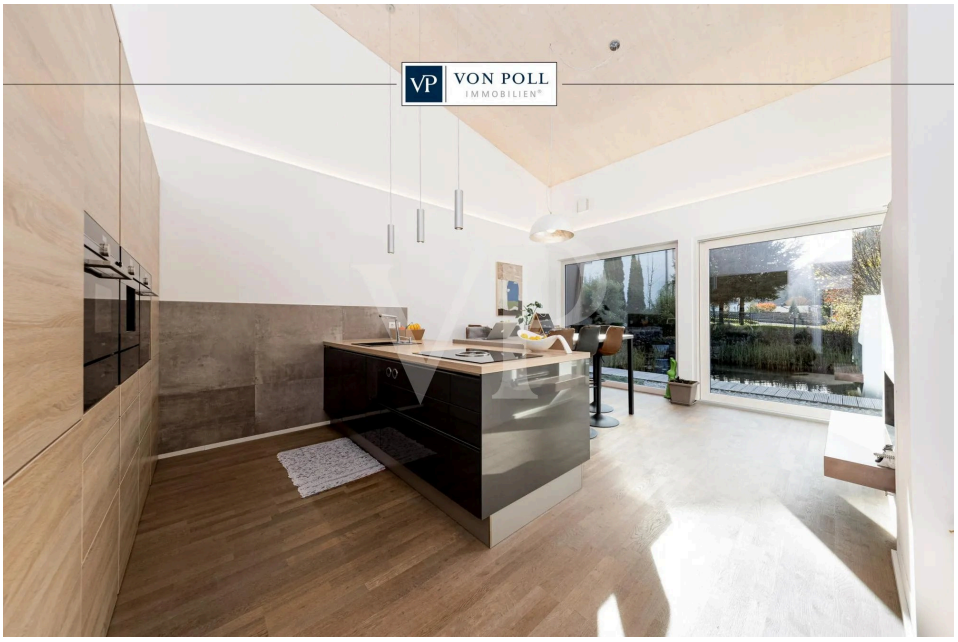
La propiedad





Número de propiedad: 24321037 - 6600 Pflach

La propiedad

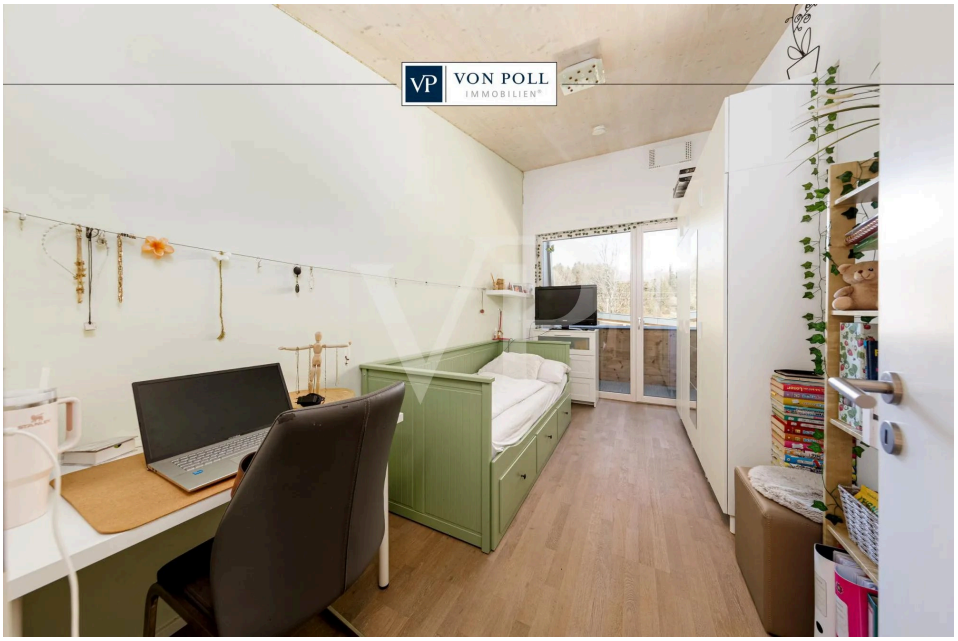




Número de propiedad: 24321037 - 6600 Pflach

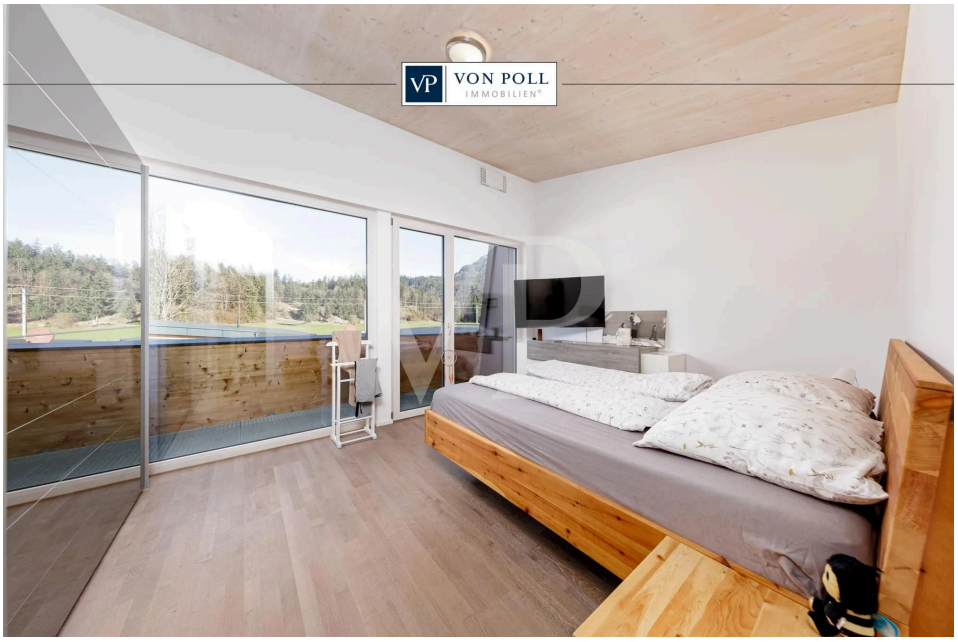
La propiedad





Número de propiedad: 24321037 - 6600 Pflach

La propiedad



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 de propiedad: 24321037 - 6600 Pflach

La propiedad



Número de propiedad: 24321037 - 6600 Pflach

Una primera impresión

Esta excepcional casa de diseño arquitectónico combina un diseño moderno con la sostenibilidad ecológica y una alta eficiencia energética. Construida con estructura de madera, esta casa pasiva, con su llamativa forma inclinada, se construyó con materiales naturales de alta calidad. La planta baja cuenta con una habitación versátil que puede utilizarse como habitación de invitados, despacho o dormitorio adicional. Desde la entrada se accede al lavadero, que incluye un baño de invitados con aseo. Al entrar en el luminoso salón-comedor de planta abierta, de suelo a techo, se percibe inmediatamente un ambiente agradable. La cocina equipada está bien diseñada; la mesa de comedor elevada se puede ampliar con dos plazas si es necesario, y la despensa se oculta discretamente tras la pared de la cocina. Las amplias ventanas correderas crean una transición armoniosa hacia la terraza adyacente, el jardín y el estanque integrado, permitiendo una fluida integración entre el interior y el exterior. La galería de la planta superior es diáfana y ofrece vistas panorámicas al salón-comedor. Desde aquí se accede al dormitorio principal, a dos habitaciones más y al moderno baño principal. Un balcón se extiende a lo largo de los laterales de la casa, ofreciendo una vista privilegiada de la vegetación circundante. La casa cuenta con dos amplios garajes. El diseño también permite añadir una cochera si es necesario, lo que proporciona espacio adicional para aparcar. Recientemente se instaló un sistema fotovoltaico de alto rendimiento de aproximadamente 10,5 kWp, que complementa a la perfección el concepto energético de la casa. Sin embargo, su consumo energético aún no se refleja en la factura actual de servicios públicos. Hemos digitalizado la propiedad para usted y le ofrecemos un cómodo recorrido virtual de 360° desde la comodidad de su hogar. ¿Le interesa? ¡Esperamos tener noticias suyas!

Número de propiedad: 24321037 - 6600 Pflach

Detalles de los servicios

- Moderne Architektur trifft Natur
- Holz-Alu-Fenster
- Elektrische Raffstores
- Offene Stahltreppe
- Wohnraumlüftung
- Durchdachte Küche mit Einbaukaffeevollautomat, Kücheninsel und Sitztheke
- Panorama Kaminofen
- Fußbodenheizung
- Dimmbare, indirekte Wohnraumbeleuchtung
- Massives Eichenparkett
- Holzsichtdecke mit weißer Lasur dünnflüssig gestrichen
- Naturpool mit Steinmauer, Wasserfall Element und Holz Steganlage
- Überdachte Sitzecke
- Gartenschuppen
- 10,5 kWp PV - Anlage neu 2024
- 2 Garagen

Número de propiedad: 24321037 - 6600 Pflach

Todo sobre la ubicación

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 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 de propiedad: 24321037 - 6600 Pflach

Otros datos

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 % Grundbuchseintragungsgebühr²
ca. 2,0 % + MWSt. Vertragserrichtungskosten
div. Barauslagen (z.B. Beglaubigungskosten)
3,6 % Maklercourtage inklusive gesetzl. MwSt

Unter bestimmten Voraussetzungen entfällt die Grundbucheintragungs- sowie Pfandrechtsgebühr beim Erwerb dieser Immobilie.

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 de propiedad: 24321037 - 6600 Pflach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich
Tel.: +43 5672 - 90 200
E-Mail: reutte@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com