Pflach

# Ο μοντέρνος σχεδιασμός συναντά τη φύση - παθητική κατοικία με ευρύχωρο καθιστικό και τζάκι

*Αριθμός ακινήτου: 24321037*




ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 920.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 141.14 $m^2$ • ΔΩΜΆΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 667 $m^2$

Αριθμός ακινήτου: 24321037 - 6600 Pflach


- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24321037 - 6600 Pflach

# Με μια ματιά

| | |
|---|---|
| Αριθμός ακινήτου | 24321037 |
| Επιφάνεια | ca. 141.14 m² |
| Δωμάτια | 5 |
| Κατάσταση του ακινήτου | 4 |
| τουαλέτα | 2 |
| Έτος κατασκευής | 2015 |
| Χώρος στάθμευσης | 2 x Γκαράζ |

| | |
|---|---|
| Τιμή αγοράς | 920.000 EUR |
| σπίτι | Ανεξάρτητη μονοκατοικία |
| Provision | Käuferprovision 3,60 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Μέθοδος κατασκευής | Ξύλινη κορνίζα |
| Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 32 m² |
| Έπιπλα | Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι |

Αριθμός ακινήτου: 24321037 - 6600 Pflach

# Ενεργειακά δεδομένα

| | |
|---|---|
| Συστήματα θέρμανσης | Υποδαπέδια θέρμανση |
| Πηγή ενέργειας | Αντλία θερμότητας αέρα / νερού |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 02.06.2025 |
| Πηγή ενέργειας | Αντλία θερμότητας αέρα / νερού |

| | |
|---|---|
| Πιστοποιητικό ενέργειας | BEDARF |
| Τελική ζήτηση ενέργειας | 26.7 kWh/m²a |
| Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης | B |
| Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 2015 |

Αριθμός ακινήτου: 24321037 - 6600 Pflach

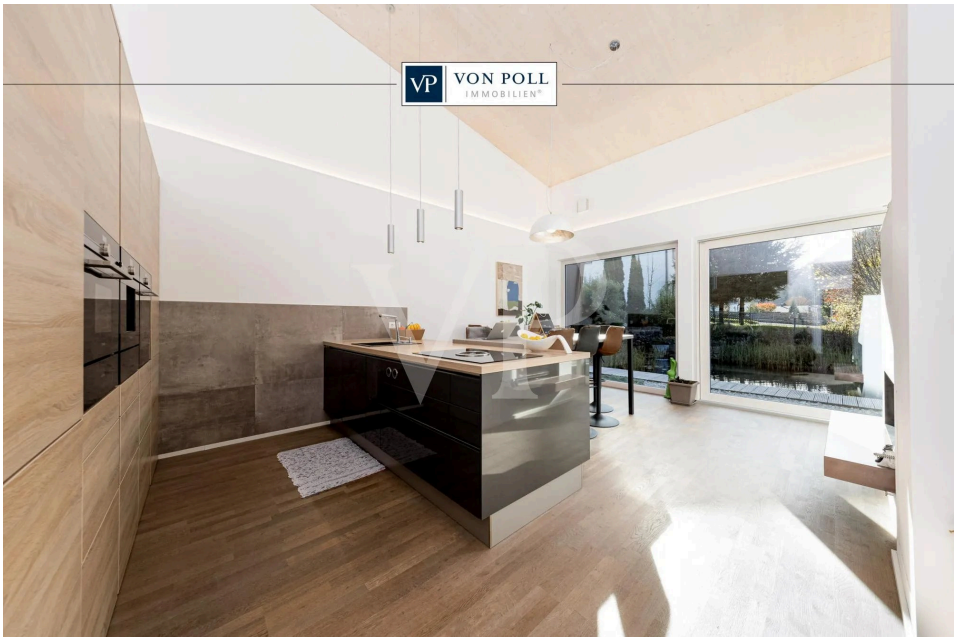
# Το ακίνητο






Αριθμός ακινήτου: 24321037 - 6600 Pflach

# Το ακίνητο

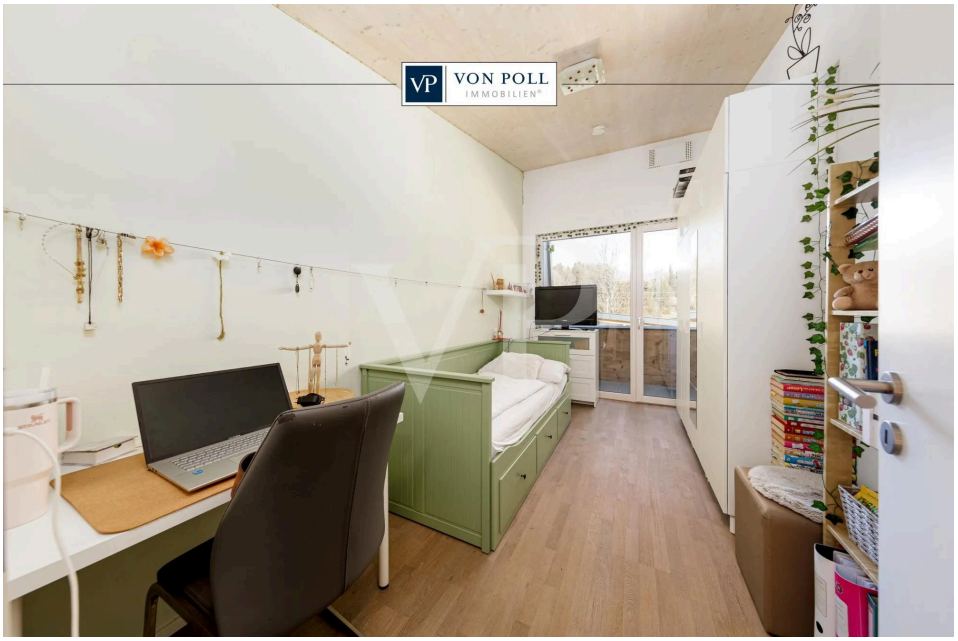





Αριθμός ακινήτου: 24321037 - 6600 Pflach

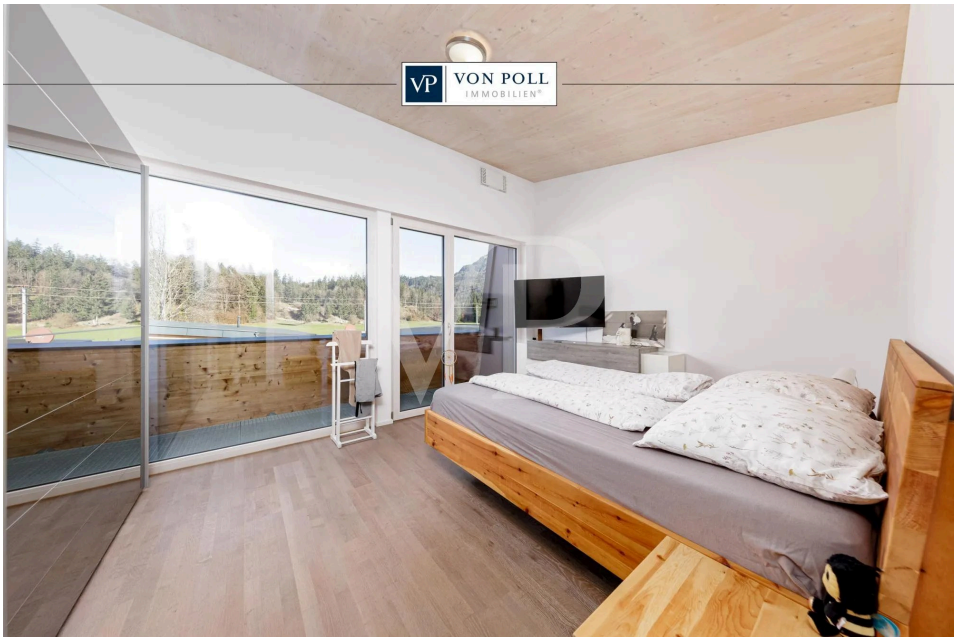
# Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24321037 - 6600 Pflach

# Το ακίνητο




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

Αριθμός ακινήτου: 24321037 - 6600 Pflach

# Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24321037 - 6600 Pflach

# Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η εξαιρετική κατοικία, σχεδιασμένη από αρχιτέκτονες, συνδυάζει τον μοντέρνο σχεδιασμό με την οικολογική βιωσιμότητα και την υψηλή ενεργειακή απόδοση. Κατασκευασμένη με ξύλινο σκελετό, αυτή η παθητική κατοικία, με την εντυπωσιακή, κεκλιμένη μορφή της, κατασκευάστηκε με υψηλής ποιότητας, φυσικά δομικά υλικά. Το ισόγειο διαθέτει ένα ευέλικτο δωμάτιο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως δωμάτιο επισκεπτών, γραφείο ή επιπλέον υπνοδωμάτιο. Από την είσοδο, φτάνετε στο βοηθητικό δωμάτιο, το οποίο περιλαμβάνει ένα μπάνιο επισκεπτών με τουαλέτα. Μπαίνοντας στον φωτεινό, ενιαίο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας από το δάπεδο μέχρι την οροφή, αισθάνεστε αμέσως την ευχάριστη ατμόσφαιρα. Η εντοιχισμένη κουζίνα είναι καλοσχεδιασμένη. το υπερυψωμένο τραπέζι μπορεί να επεκταθεί κατά δύο καθίσματα εάν χρειάζεται, και το ντουλάπι είναι έξυπνα και διακριτικά κρυμμένο πίσω από τον τοίχο της κουζίνας. Τα γενναιόδωρα συρόμενα παράθυρα δημιουργούν μια αρμονική μετάβαση στη διπλανή βεράντα, τον κήπο και την καλά ενσωματωμένη λίμνη, επιτρέποντας μια απρόσκοπτη ροή μεταξύ εσωτερικού και εξωτερικού χώρου. Η γκαλερί στον επάνω όροφο είναι ανοιχτή και προσφέρει ανεμπόδιστη θέα στο σαλόνι και την τραπεζαρία. Από εδώ, μπορείτε να έχετε πρόσβαση στο κυρίως υπνοδωμάτιο, σε δύο ακόμη δωμάτια και στο μοντέρνο κυρίως μπάνιο. Ένα μπαλκόνι εκτείνεται κατά μήκος των πλευρών του σπιτιού, προσφέροντας μια ξεχωριστή θέα στο γύρω πράσινο. Το σπίτι διαθέτει δύο ευρύχωρα γκαράζ. Ο σχεδιασμός επιτρέπει επίσης τη δυνατότητα προσθήκης στεγασμένου χώρου στάθμευσης, εάν χρειαστεί, παρέχοντας επιπλέον χώρο στάθμευσης. Πρόσφατα εγκαταστάθηκε ένα φωτοβολταϊκό σύστημα υψηλής απόδοσης με περίπου 10,5 kWp, συμπληρώνοντας τέλεια την ενεργειακή αντίληψη του σπιτιού. Ωστόσο, η κατανάλωση ενέργειας δεν αντικατοπτρίζεται ακόμη στον τρέχοντα λογαριασμό κοινής ωφέλειας. Έχουμε ψηφιοποιήσει το ακίνητο για εσάς και προσφέρουμε μια βολική εικονική περιήγηση 360° από την άνεση του σπιτιού σας. Ενδιαφέρεστε; Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε!

Αριθμός ακινήτου: 24321037 - 6600 Pflach

# Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 24321037 - 6600 Pflach

# Όλα για την τοποθεσία

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

Αριθμός ακινήτου: 24321037 - 6600 Pflach

# Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 24321037 - 6600 Pflach

# Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sebastian Kleinloff

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com