Pflach

Modern dizájn találkozik a természettel - passzívház tágas lakótérrel és kandallóval

VP azonosító: 24321037



VÉTELÁR: 920.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 141.14 m^2 • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 667 m^2

VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

Áttekintés

VP azonosító	24321037
Hasznos lakótér	ca. 141.14 m²
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2015
Parkolási lehetoségek	2 x Garázs

Vételár	920.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,60 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 32 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.06.2025
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	26.7 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

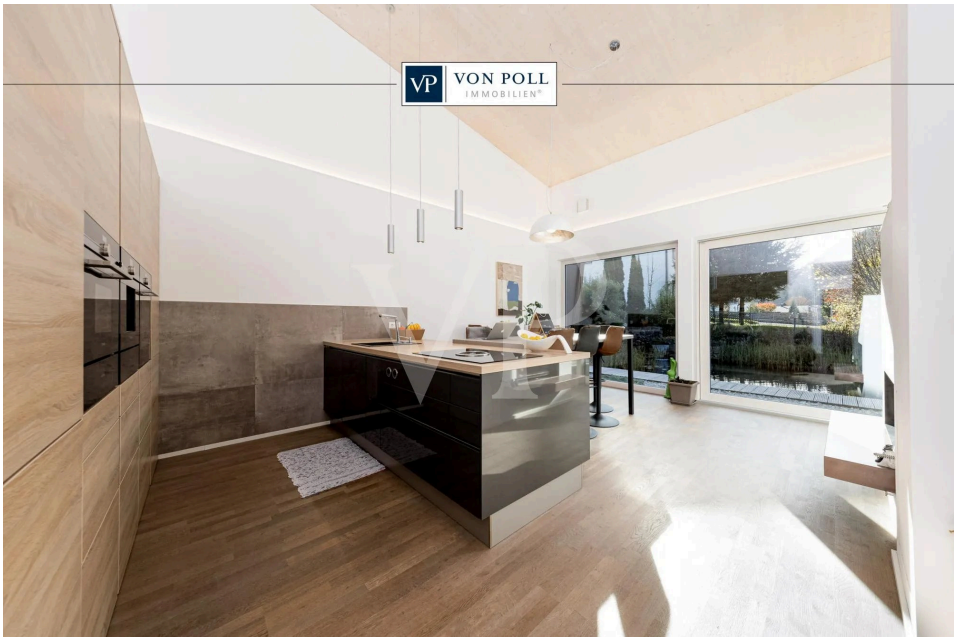
Az ingatlan





VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

Az ingatlan

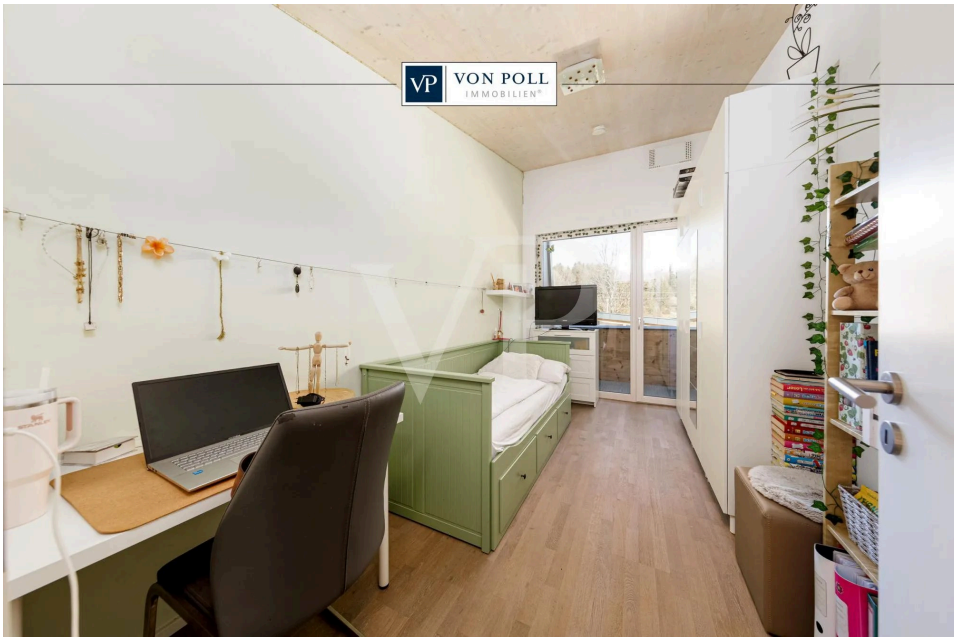




VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

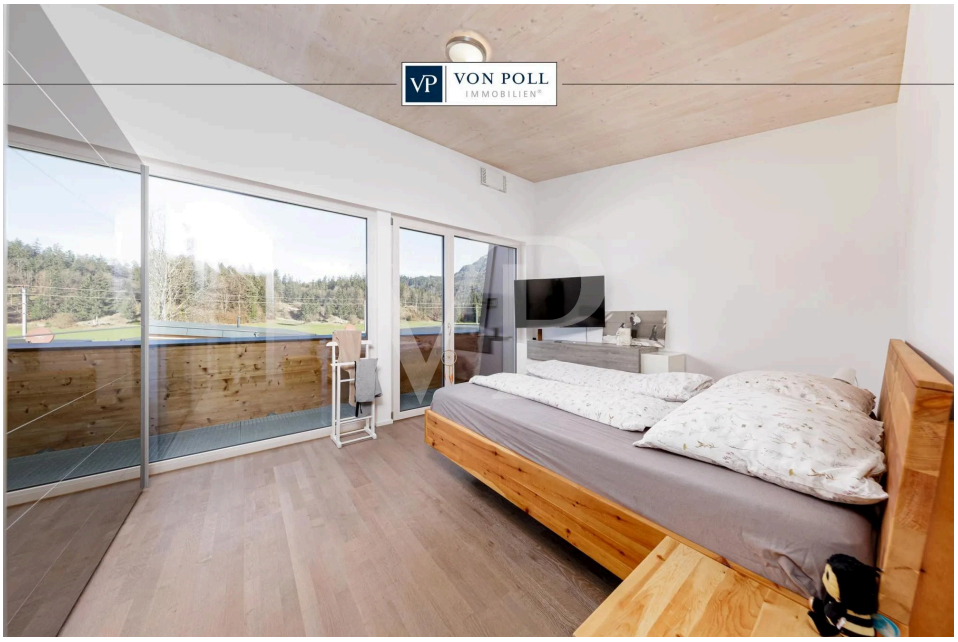
Az ingatlan





VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

Az ingatlan



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

VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

Az ingatlan



VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

Az elso benyomás

Ez a kivételes, építész által tervezett ház a modern dizájnt ötvözi az ökológiai fenntarthatósággal és a magas energiahatékonysággal. A favázas szerkezetu, feltuno, lejtos formájú passzívház kiváló minoségu, természetes építoanyagokból készült. A földszinten egy sokoldalúan használható helyiség található, amely vendégszobaként, irodaként vagy további hálószobaként is használható. A bejárattól a háztartási helyiségbe jutunk, ahol egy vendégfürdoszoba és WC is található. A világos, padlótól a mennyezetig éro, nyitott teru nappali-étkezobe belépve azonnal érezheto a kellemes hangulat. A beépített konyha jól megtervezett; a magasított étkezoasztal szükség esetén két ülohellyel bovítheto, a kamra pedig okosan és diszkréten rejtve van a konyhafal mögött. A nagyméretu tolóablakok harmonikus átmenetet biztosítanak a szomszédos teraszra, a kertre és a jól integrált tóra, lehetové téve a zökkenomentes átmenetet a bel- és kültér között. Az emeleten található galéria nyitott teru, és zavartalan kilátást nyújt a nappaliba és az étkezobe. Innen a fo hálószobába, további két szobába és a modern fo fürdoszobába juthatunk. A ház oldalán egy erkély húzódik, amely különleges kilátást nyújt a környezo zöld környezetre. A házhoz két tágas garázs tartozik. A kialakítás lehetové teszi egy kocsibeálló hozzáadását is, ha szükséges, így további parkolóhelyet biztosítva. Nemrégiben egy nagy teljesítményu, körülbelül 10,5 kWp teljesítményu fotovoltaikus rendszert telepítettek, amely tökéletesen kiegészíti a ház energetikai koncepcióját. Az energiafogyasztása azonban még nem tükrözodik a jelenlegi közüzemi számlában. Digitalizáltuk az ingatlant, és kényelmes 360°-os virtuális túrát kínálunk otthonából. Érdekli? Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

Minden a helyszínrol

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

VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24321037 - 6600 Pflach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Kleinloff

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com