Pflach

Il design moderno incontra la natura: casa passiva con un ampio concetto di vita e camino

Codice oggetto: 24321037



PREZZO D'ACQUISTO: 920.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141.14 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 667 m^2

Codice oggetto: 24321037 - 6600 Pflach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24321037 - 6600 Pflach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24321037
Superficie netta	ca. 141.14 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	920.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,60 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 32 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24321037 - 6600 Pflach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	02.06.2025
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	26.7 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 24321037 - 6600 Pflach

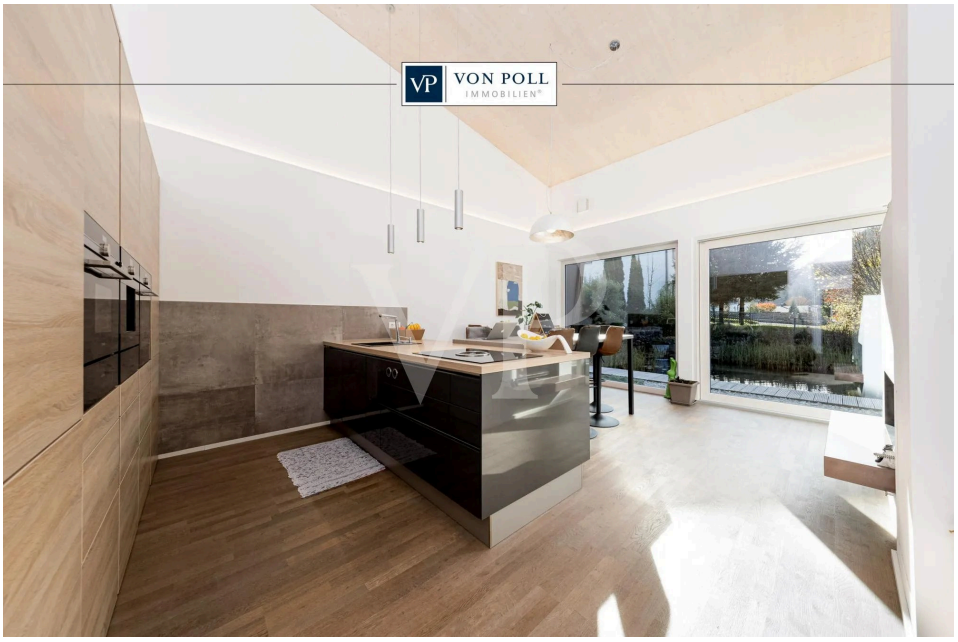
La proprietà





Codice oggetto: 24321037 - 6600 Pflach

La proprietà

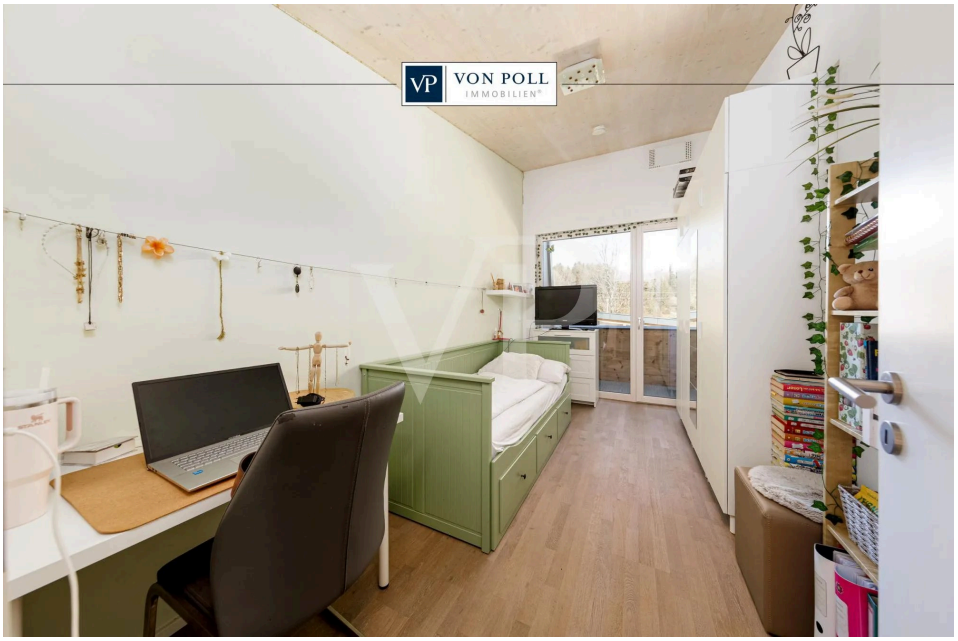




Codice oggetto: 24321037 - 6600 Pflach

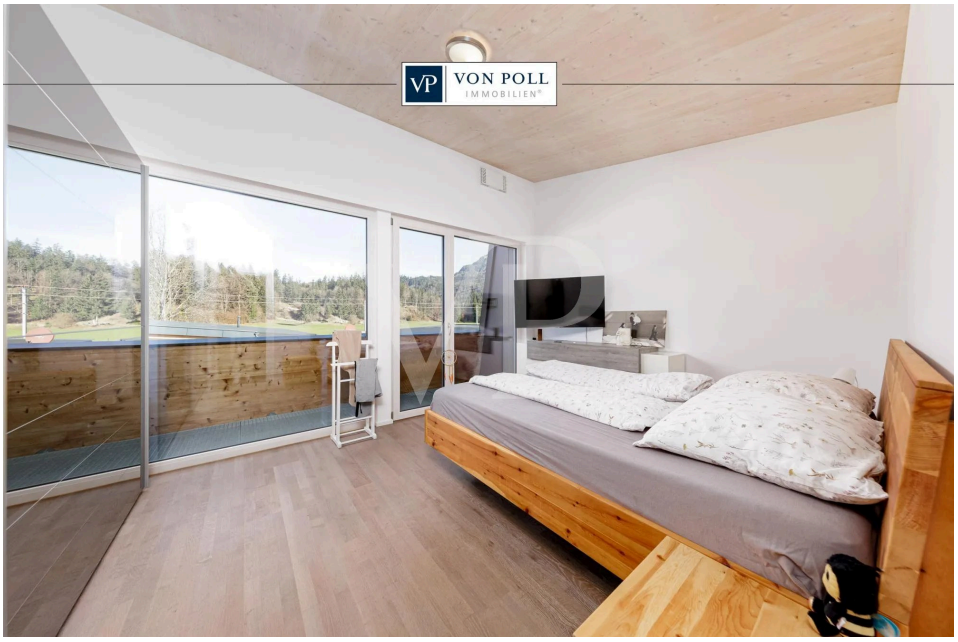
La proprietà





Codice oggetto: 24321037 - 6600 Pflach

La proprietà



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

Codice oggetto: 24321037 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 24321037 - 6600 Pflach

Una prima impressione

Questa eccezionale casa progettata da un architetto combina design moderno con sostenibilità ecologica ed elevata efficienza energetica. Costruita con struttura in legno, questa casa passiva, con la sua suggestiva forma inclinata, è stata realizzata con materiali da costruzione naturali di alta qualità. Il piano terra ospita uno spazio versatile che può essere utilizzato come camera per gli ospiti, ufficio o camera da letto aggiuntiva. Dall'ingresso si accede alla lavanderia, che comprende un bagno per gli ospiti con WC. Entrando nella luminosa zona giorno e pranzo open space a tutta altezza, si percepisce immediatamente la piacevole atmosfera. La cucina componibile è ben progettata; il tavolo da pranzo rialzato può essere allungato di due posti all'occorrenza, e la dispensa è sapientemente e discretamente nascosta dietro la parete della cucina. Ampie finestre scorrevoli creano un passaggio armonioso verso la terrazza adiacente, il giardino e il laghetto ben integrato, consentendo un flusso continuo tra interno ed esterno. La galleria al piano superiore è open space e offre una vista ininterrotta sulla zona giorno e pranzo. Da qui si accede alla camera da letto principale, ad altre due camere e al moderno bagno principale. Un balcone si estende lungo i lati della casa, offrendo una vista privilegiata sul verde circostante. La casa dispone di due ampi garage. Il progetto prevede anche la possibilità di aggiungere un posto auto coperto, se necessario, per ottenere ulteriori posti auto. Un impianto fotovoltaico ad alte prestazioni da circa 10,5 kWp è stato recentemente installato, integrando perfettamente il concetto energetico della casa. Tuttavia, il suo consumo energetico non è ancora incluso nella bolletta attuale. Abbiamo digitalizzato l'immobile per voi e vi offriamo un comodo tour virtuale a 360° direttamente da casa vostra. Interessati? Non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 24321037 - 6600 Pflach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24321037 - 6600 Pflach

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 24321037 - 6600 Pflach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24321037 - 6600 Pflach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Kleinloff

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com