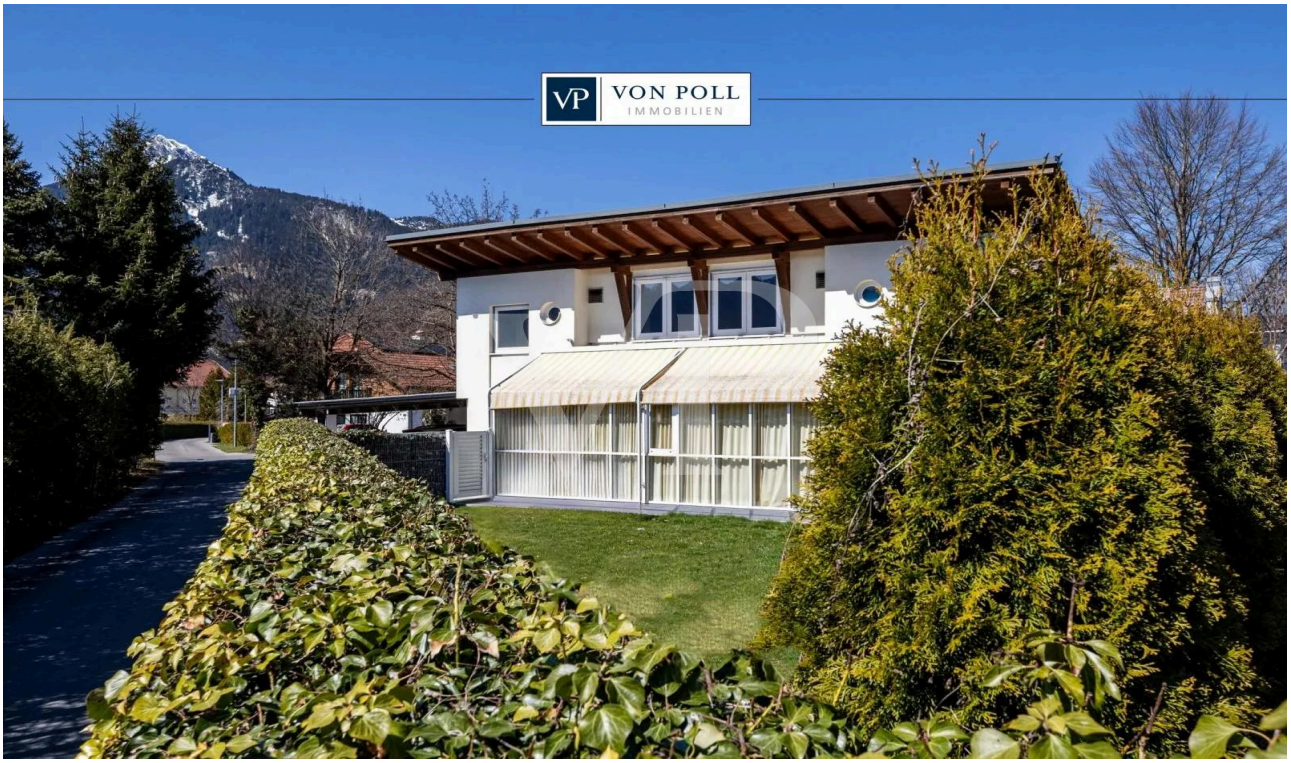
Reutte

Spacious house with conservatory, fireplace and garden in a family-friendly location

Property ID: 25321011



PURCHASE PRICE: 789.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182.34 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 539 m^2

Property ID: 25321011 - 6600 Reutte

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25321011 - 6600 Reutte

At a glance

Property ID	25321011
Living Space	ca. 182.34 m²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1995
Type of parking	2 x Car port, 2 x Garage

Purchase Price	789.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,60 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25321011 - 6600 Reutte

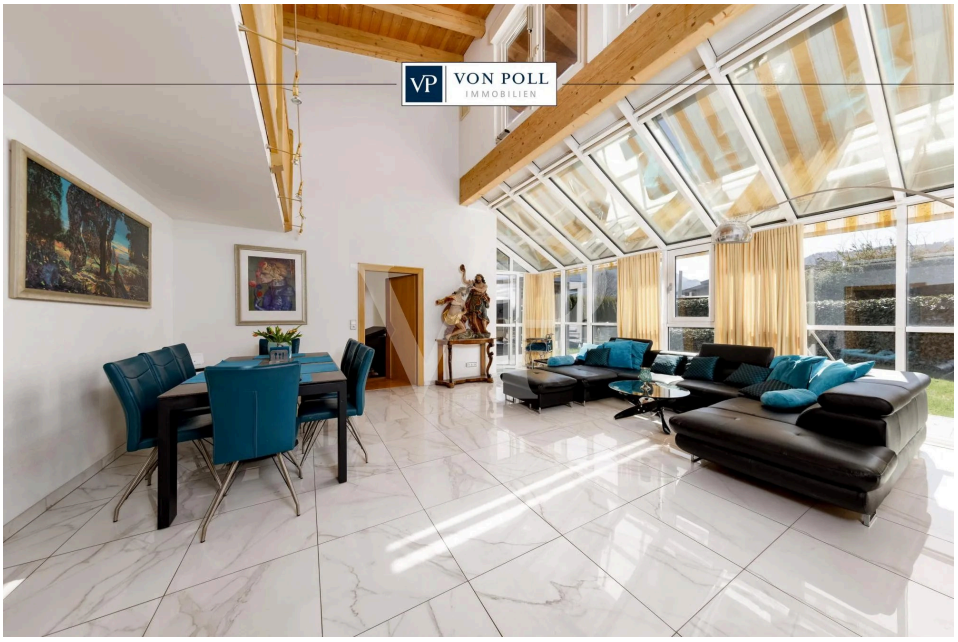
Energy Data

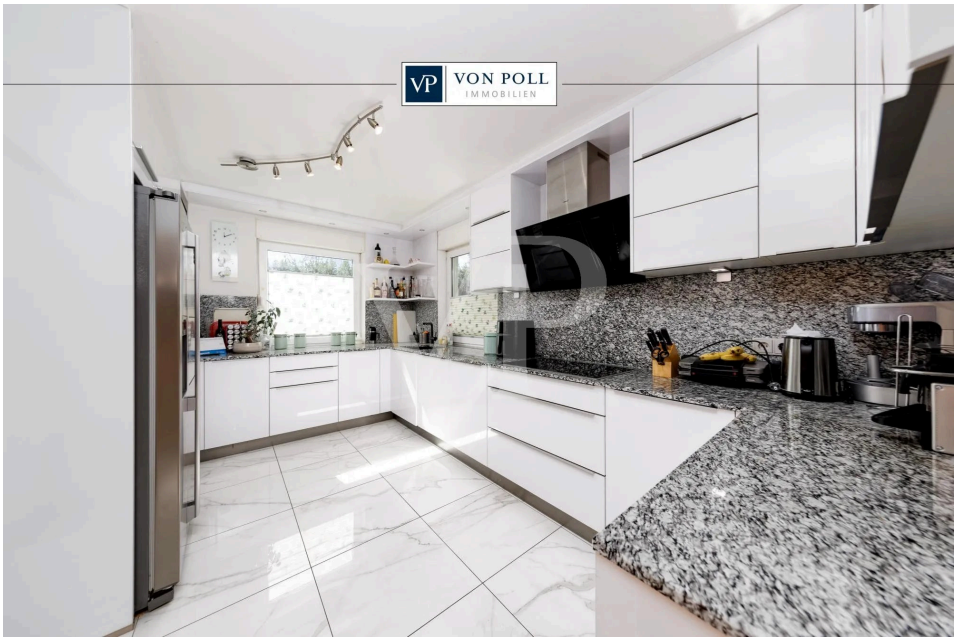
Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	16.06.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	245.7 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25321011 - 6600 Reutte

The property

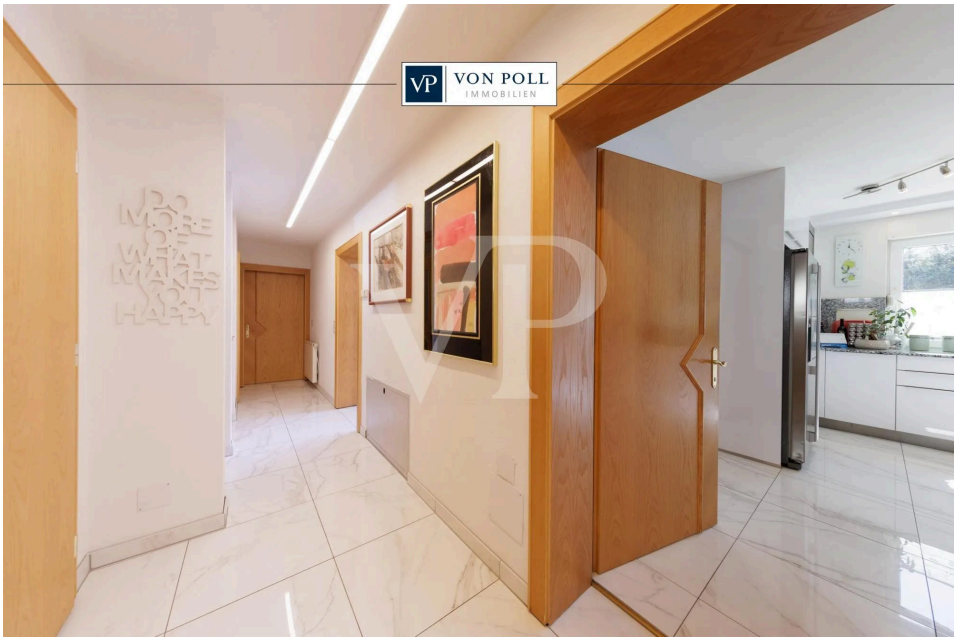




Property ID: 25321011 - 6600 Reutte

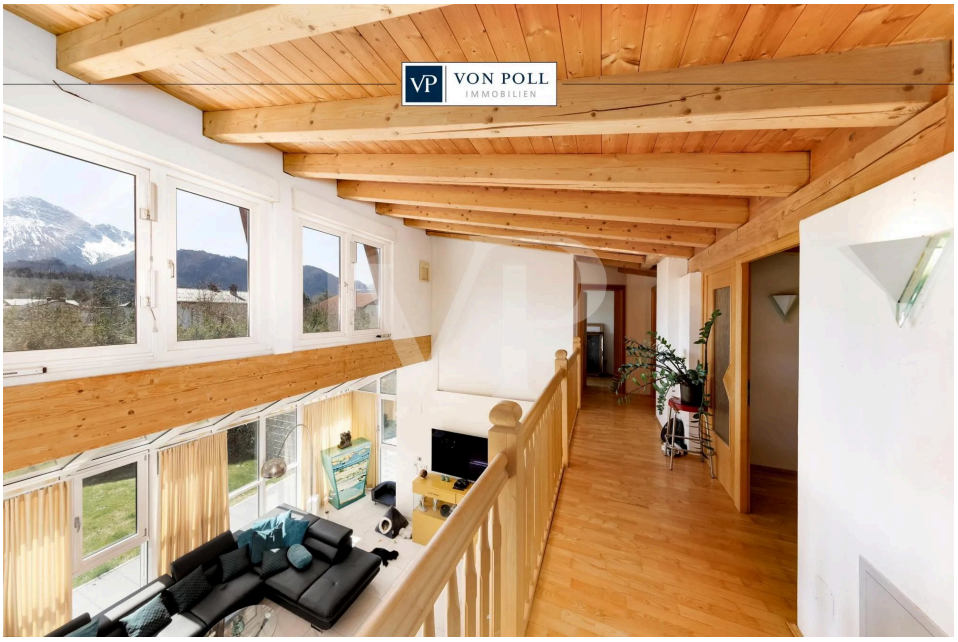
The property





Property ID: 25321011 - 6600 Reutte

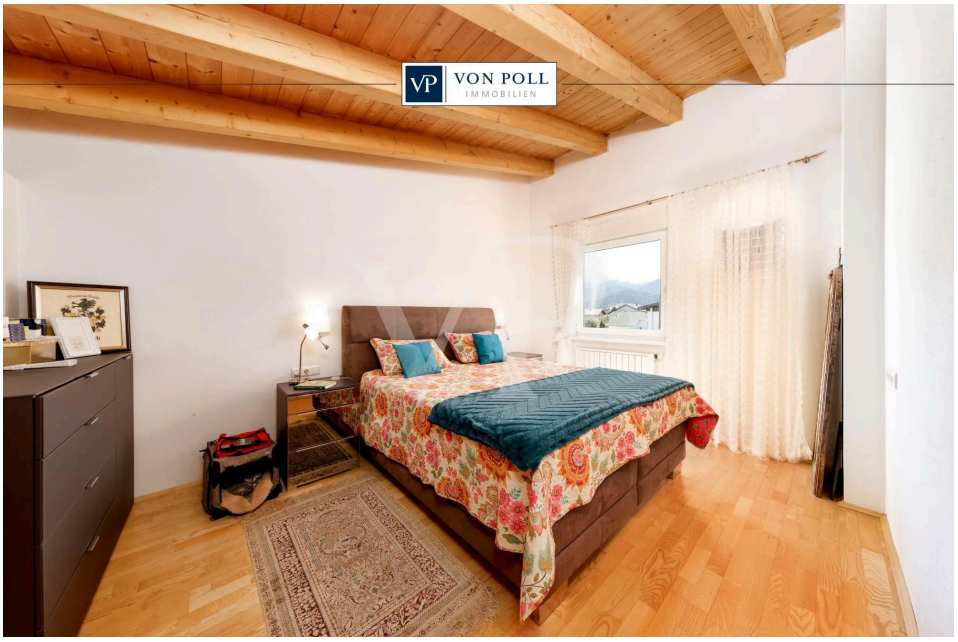
The property

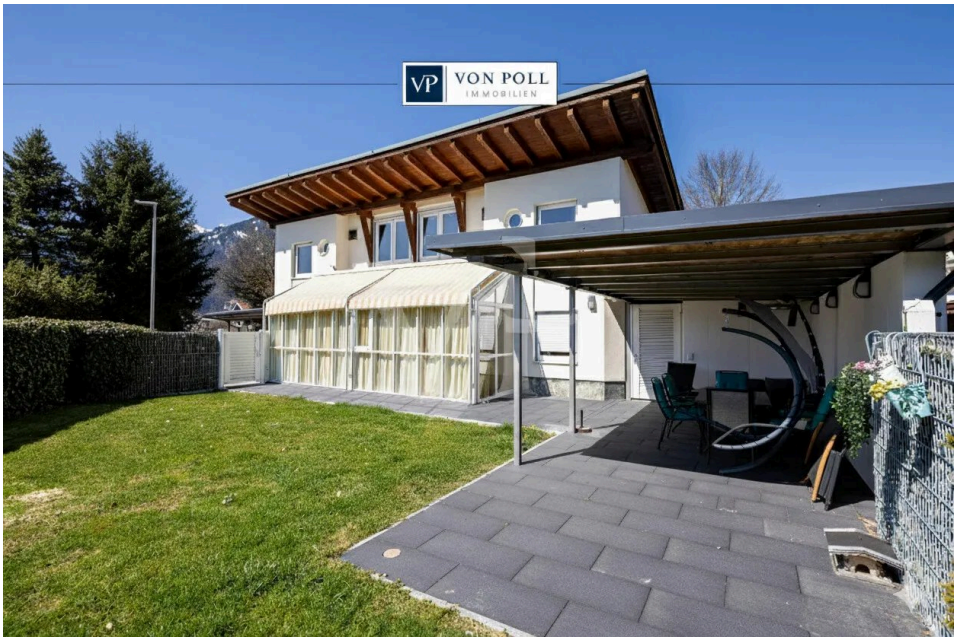




Property ID: 25321011 - 6600 Reutte

The property





Property ID: 25321011 - 6600 Reutte

The property



Property ID: 25321011 - 6600 Reutte

A first impression

Welcome to your new home – a place where comfort, style, and security blend harmoniously. Built in 1995, this detached house exudes a special warmth from the moment you step inside and impresses with its thoughtful architecture, which not only simplifies but also enriches daily life. On a generous plot of approximately 539 m², an oasis of tranquility awaits you – perfect for families who value space, quality, and a comfortable living environment. The heart of the house is the spacious, light-filled living area, which seamlessly flows into the fully integrated conservatory. The large windows create a bright, open atmosphere and bring the outdoors in. The fireplace adds a special touch of coziness to this central room – ideal for relaxing evenings with family or convivial gatherings with friends. The entire living area on the ground floor is designed to be barrier-free, allowing for comfortable living without limitations. The five bedrooms are spread over two floors and offer a variety of uses – whether as a quiet retreat, guest rooms, or a home office. Both bathrooms are fully functional, but could benefit from a refresh to meet modern standards. The open gallery on the upper floor lends the house architectural sophistication and creates a pleasant living atmosphere. It is ideal as a quiet place for reading, working, or simply relaxing. The lovingly landscaped garden, shielded from prying eyes, is perfect for unwinding outdoors. The covered outdoor lounge provides a comfortable space even in changeable weather. The living space is complemented by a versatile hobby room in the basement – ideal for creative hobbies, sports activities, or additional storage. Located in a family-friendly area with good infrastructure, schools, shopping facilities, and convenient transport links, this house offers everything you could wish for. A home to arrive at, settle in, and grow. We would be happy to arrange a personal viewing or provide you with a virtual 360° tour from the comfort of your own home. Discover your new home in the heart of Reutte!

Property ID: 25321011 - 6600 Reutte

Details of amenities

- Barrierefreies Erdgeschoß
- Wintergarten
- Kamin
- Galerie
- Garten mit voller Privatsphäre
- überdachte Außenlounge
- Hobbyraum

Property ID: 25321011 - 6600 Reutte

All about the location

Reutte (853 m ü. NN) ist eine Stadtgemeinde mit ca 7275 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Tiroler Außerfern und Hauptort des Tiroler Bezirks Reutte in Österreich.

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.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR:
Sie finden 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.
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 und Stuttgart (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

Property ID: 25321011 - 6600 Reutte

Other information

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, 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.

Property ID: 25321011 - 6600 Reutte

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kleinloff

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com