Namlos – Lechtal

Begehrter Freizeitwohnsitz nahe Berwang

Objektnummer: 26321014



KAUFPREIS: 820.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144.58 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 677 m^2

Objektnummer: 26321014 - 6623 Namlos – Lechtal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26321014 - 6623 Namlos – Lechtal

Auf einen Blick

Objektnummer	26321014
Wohnfläche	ca. 144.58 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1975

Kaufpreis	820.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,60 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26321014 - 6623 Namlos – Lechtal

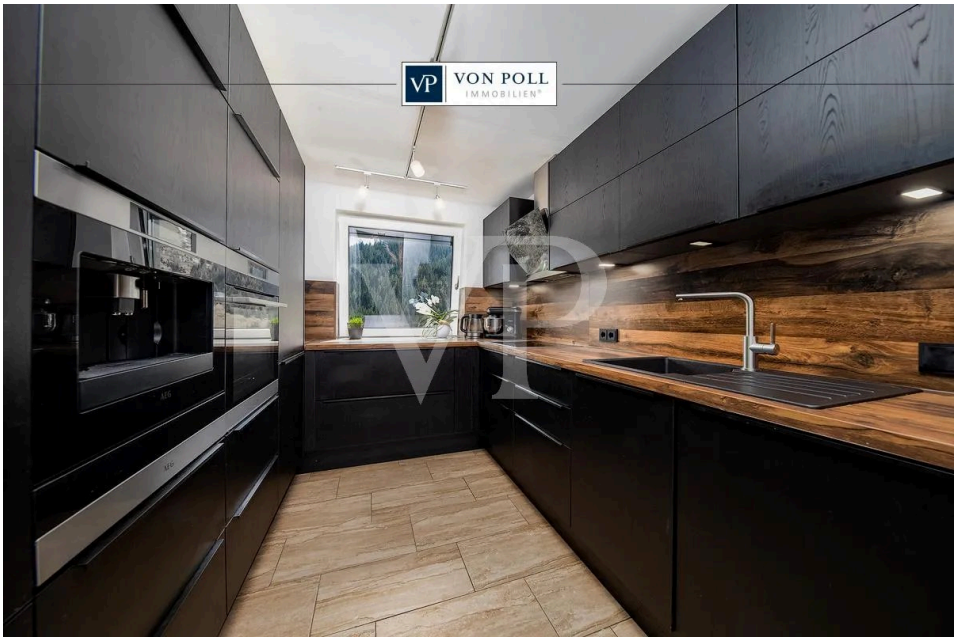
Auf einen Blick: Energiedaten

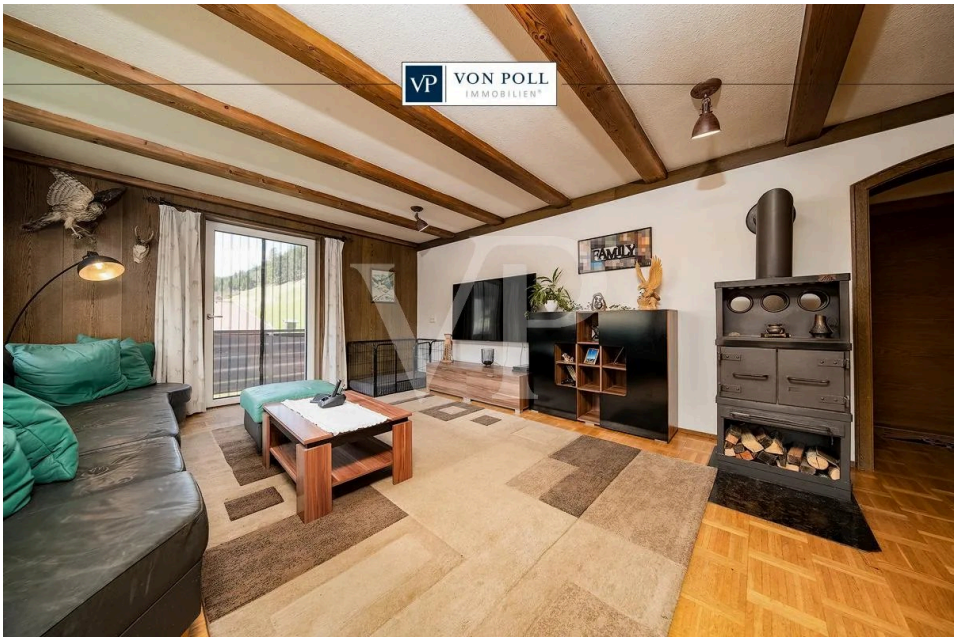
Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.08.2028
Befeuerung	Alternativ

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	142.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26321014 - 6623 Namlos – Lechtal

Die Immobilie

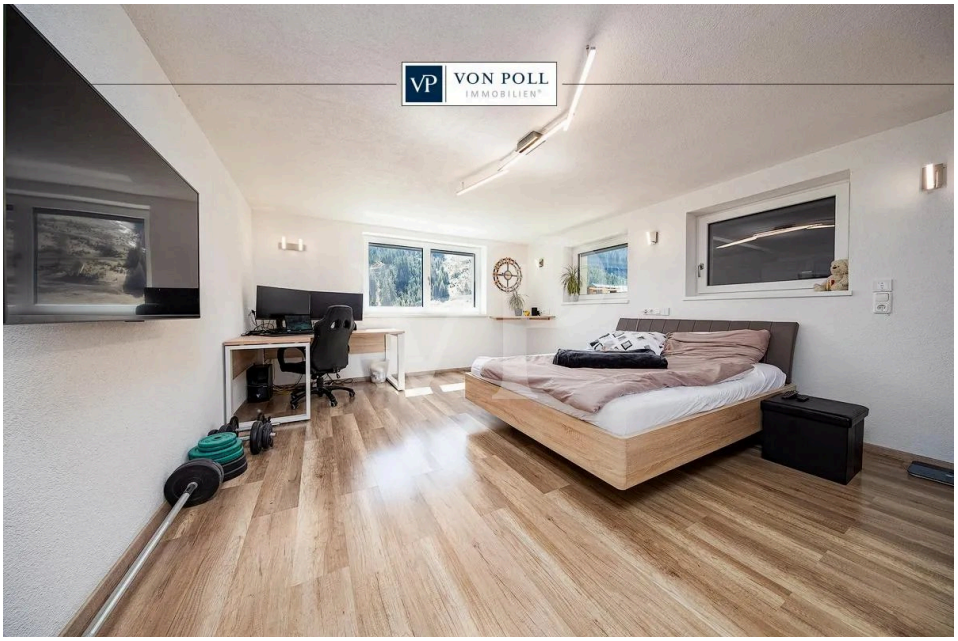




Objektnummer: 26321014 - 6623 Namlos – Lechtal

Die Immobilie

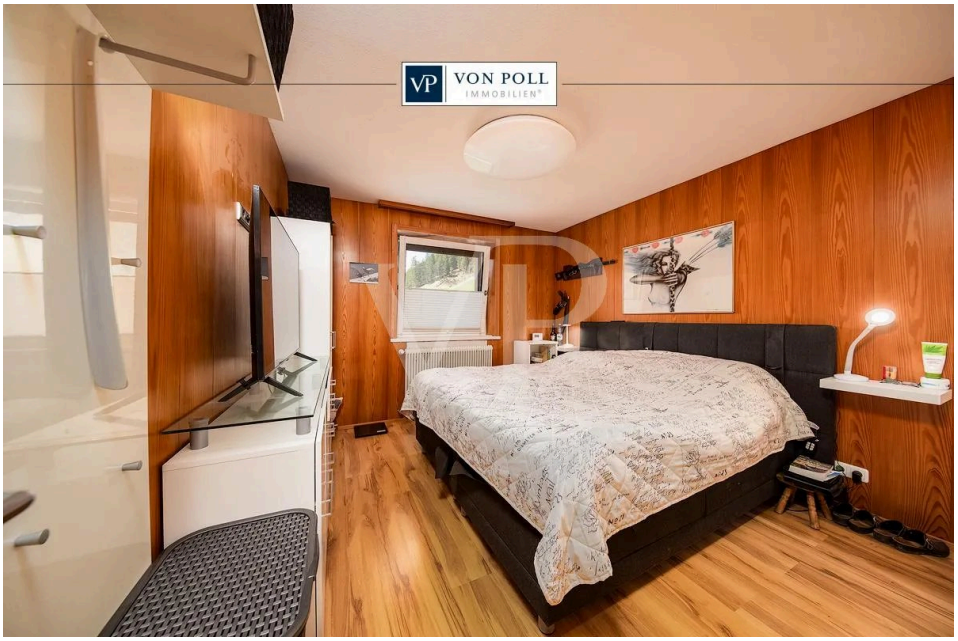




Objektnummer: 26321014 - 6623 Namlos – Lechtal

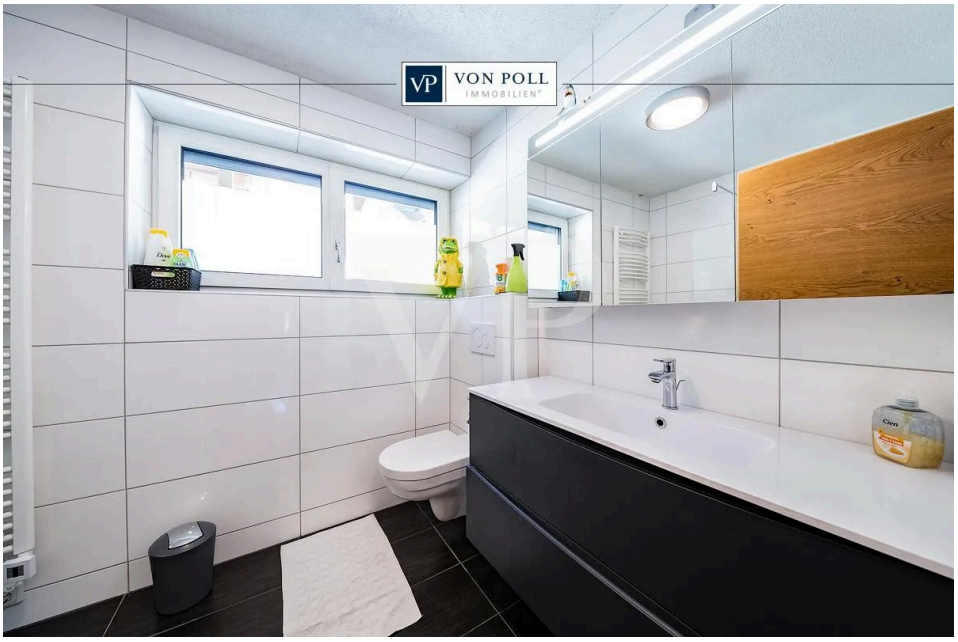
Die Immobilie





Objektnummer: 26321014 - 6623 Namlos – Lechtal

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26321014 - 6623 Namlos – Lechtal

Ein erster Eindruck

Rarität in den Tiroler Bergen!

Dank der begehrten und offiziellen Freizeitwohnsitzgenehmigung bietet sich Ihnen hier ein echtes Liebhaberobjekt, das seinesgleichen sucht!

Sie suchen die Abgeschiedenheit, lieben die Natur und die Tiroler Bergwelt?

Dieses Juwel verbindet ursprünglichen Charme mit hohem Wohnkomfort und wurde in den letzten Jahren nahezu komplett saniert. Umgeben vom beeindruckenden Panorama der Lechtaler Alpen genießen Sie hier absolute Entschleunigung, Natur pur und maximale Privatsphäre.

Beim Betreten der Immobilie öffnet sich der Wohn- und Essbereich mit der zeitlosen Einrichtung, dem rustikalen Fußboden sowie einem Holzofen, welcher an kühlen Tagen genügend Wärme ins Stüberl bringt. An den offen gestalteten Wohnbereich fügt sich die großzügige Küche mit hochwertigen Elektrogeräten perfekt an. Absolutes Highlight ist die Lage, da Sie hier die Sonne den ganzen Tag aufgrund der Südausrichtung genießen können.

Die Immobilie verfügt über drei Schlafzimmer, eines davon mit einem begehbaren Kleiderschrank, einem Büro sowie über zwei Badezimmer mit ebenerdiger Dusche.

Gerne stellen wir Ihnen einen 360° Rundgang zur Verfügung und beraten Sie umfassend zu diesem Juwel. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen!

Energieausweis: HWB 95,7 kWh/m²a (Klasse C), fGEE 0,89 (Klasse B).

Objektnummer: 26321014 - 6623 Namlos – Lechtal

Ausstattung und Details

- Genehmigter Freizeitwohnsitz
- Hochwertige Einbauküche
- Holzofen
- Transparenter Sonnenschutz
- Ruhige Alleinlage
- Zentralheizung
- Moderne Badezimmer

Objektnummer: 26321014 - 6623 Namlos – Lechtal

Alles zum Standort

Namlos ist eine idyllische Gemeinde im Bezirk Reutte in Tirol (Österreich) und zählt 55 Einwohner (Stand 1. Jänner 2026). Eingebettet in die beeindruckende Bergwelt des Lechtals bietet Namlos eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und authentischem Tiroler Lebensgefühl.
Das Lechtal begeistert mit ursprünglicher Natur, gut markierten Wander- und Spazierwegen, idyllischen Almen und Hütten sowie imposanten Berggipfeln. Der Wildfluss Lech prägt dabei die Landschaft und gibt dem Tal seinen Namen. Auch die traditionelle Holzschnitzkunst und die bekannte Geierwally Freilichtbühne zählen zu den Besonderheiten der Region.
Wer neben Ruhe und Natur auch sportliche Abwechslung sucht, erreicht die bekannten Skigebiete St. Anton am Arlberg, Lech-Zürs und Warth-Schröcken in kurzer Fahrzeit.

INFRASTRUKTUR:
Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut organisiert.

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).

VERKEHR:
Der nächstgelegene Bahnhof ist in Reutte.
Die nächste Tankstellen sind in den umliegenden Gemeinden.
Steeg ist über die Landesstraße B 198 von Reutte, oder die B 200 von Vorarlberg aus zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle sind (A7) Füssen, die (A12) bei St. Anton am Arlberg und die (A14) Bludenz.. Die regionale Buslinie fährt in regelmäßigen Abständen.
Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Friedrichshafen, Innsbruck und München (D) sowie Zürich (CH).

ENTFERNUNGEN:
- bis Innsbruck ca. 100 km / ca. 70 Minuten
- bis Bregenz ca. 82 km / ca. 80 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 10 km / ca 10 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 90 km / ca. 90 Minuten
- bis München ca. 179 km / ca. 150 Minuten

- bis Kempten ca. 101km / ca. 60 Minuten
- bis Zürich ca.192 km / ca. 130 Minuten

Objektnummer: 26321014 - 6623 Namlos – Lechtal

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: VON POLL IMMOBILIEN Reutte, Inh. Alpenwelt Immobilien GmbH, ist als Immobilienmakler gemäß §§ 365m ff GewO 1994 verpflichtet, die Identität ihrer Kunden festzustellen und zu überprüfen. Hierfür ist ein gültiger Lichtbildausweis vorzulegen; eine Kopie kann angefertigt werden. Die Unterlagen sind gemäß § 365y GewO 1994 fünf Jahre aufzubewahren.

PROVISIONSHINWEIS: Mit Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit kommt ein Maklervertrag zustande. Wir werden in der Regel als Doppelmakler tätig (§ 30b KSchG). Bei Abschluss eines vermittelten Kaufvertrags beträgt die Provision 3,6 % des Kaufpreises inkl. 20 % USt, zahlbar gegen Rechnung (Höchstsätze gem. IMV). Bei Wohnungsmietverträgen gilt das Erstauftraggeberprinzip gemäß § 17a MaklerG. Gesetzliche Rücktrittsrechte (§§ 30a, 30b KSchG, FAGG) bleiben unberührt.

HAFTUNG: Objektinformationen, Unterlagen und Pläne stammen vom Verkäufer bzw. Vermieter. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr; die Überprüfung obliegt dem Kunden. Alle Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf, -vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

KI-HINWEIS: Gemäß den Transparenzpflichten der Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-VO) weisen wir darauf hin, dass einzelne Abbildungen mittels künstlicher Intelligenz optimiert oder verändert sein können (z. B. Virtual Staging, Retusche). Sie dienen der Veranschaulichung. Maßgeblich ist der Zustand bei Besichtigung.

KAUFNEBENKOSTEN:
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
ca. 1–3 % + USt Vertragserrichtungskosten
div. Barauslagen (z. B. Beglaubigung)
3,6 % Maklercourtage inkl. gesetzl. USt

ENERGIEAUSWEIS: Die nach EAVG 2012 idgF verpflichtenden Angaben (Energieeffizienzklasse, HWB, Endenergiebedarf) finden Sie bei den Objektdaten.

FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Sie planen einen Verkauf oder eine Vermietung? Gerne ermitteln wir kostenfrei und unverbindlich den Marktwert Ihrer Immobilie – mit unserem europaweiten Netzwerk.

Objektnummer: 26321014 - 6623 Namlos – Lechtal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com