Ehenbichl

# Stilvolles Landhaus im Außerfern mit Zirbenholz und Wellness-Home-SPA

*Objektnummer: 26321016*



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 625 m²

Objektnummer: 26321016 - 6600 Ehenbichl


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

Objektnummer: 26321016 - 6600 Ehenbichl

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26321016 |
| Wohnfläche | ca. 201 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2022 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.300.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,60 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Holz |
| Ausstattung | Terrasse, Sauna, Kamin, Balkon |

Objektnummer: 26321016 - 6600 Ehenbichl

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 20.10.2031 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 30.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2021 |

Objektnummer: 26321016 - 6600 Ehenbichl

# Ein erster Eindruck

Bezugsfertiges Landhaus im Außerfern mit Zirbenholz und privatem Home-SPA

Schon der erste Anblick dieses außergewöhnlichen Landhauses weckt Emotionen: Die gehackte Lärchenholzfassade, liebevoll eingesetzte Altholzelemente und der Tiroler Glockenturm verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren alpinen Charakter. 2022 erbaut, verbindet es traditionelle Handwerkskunst mit modernem Wohnkomfort und einer Ausstattung, die bis ins Detail durchdacht wurde.

Ein besonderer Vorteil: Das Haus ist sofort beziehbar. Renovierungs- oder Umbauarbeiten sind vor dem Einzug nicht erforderlich. Ein Großteil der Möbel und des Inventars verbleibt im Haus und ist bereits im Kaufpreis enthalten – ebenso die hochwertigen Vorhänge. So lässt sich das besondere Wohngefühl vom ersten Tag an genießen.

Auf rund 201 m² Wohnfläche eröffnet sich ein großzügiges Zuhause mit sechs Zimmern, zwei eleganten Badezimmern und vielfältigen Rückzugsmöglichkeiten. Travertinboden und Fußbodenheizung schaffen eine warme, behagliche Atmosphäre. In zwei Schlafzimmern sorgen Zirbenholzwände für ein besonders stimmungsvolles Ambiente und unterstreichen die natürliche Materialwahl des Hauses.

Das Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich. Massive Holzbalken, maßgefertigte Einbauten und eine hochwertige Küche mit zentraler Kochinsel bilden einen ebenso repräsentativen wie wohnlichen Mittelpunkt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein, während der Panoramakamin an kühlen Tagen für besondere Wohlfühlmomente sorgt.

Nahtlos schließt sich der lichtdurchflutete Wintergarten an. Durch großzügige Schiebetüren öffnet er sich zur umlaufenden Terrasse und zum liebevoll angelegten, pflegeleichten Garten. Das 625 m² große Grundstück ist in ein sehr ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld eingebettet. Der kompakte Außenbereich bietet Platz für entspannte Stunden im Freien und bleibt zugleich in der Gartenpflege überschaubar.

Ein besonderes Highlight ist das rund 35 m² große Home-SPA mit Zirbensauna und Infrarotkabine. Bequeme Liegeflächen, natürliche Holzdetails und der Blick ins Grüne schaffen eine private Wellnesswelt, in der der Alltag schnell in den Hintergrund tritt.

Auch die praktischen Bereiche wurden sorgfältig gestaltet. Im Hauswirtschaftsraum ist die Waschküche vom Küchenbauer passgenau eingebaut worden. Sie verbindet eine hochwertige Gestaltung mit funktionalen Arbeits- und Stauraumflächen. Ein helles Arbeitszimmer und elektrische Rollläden ergänzen das Ausstattungskonzept.

Das Haus verfügt über keinen Keller. Als praktische Alternative steht ein großer Abstellraum an der Garage zur Verfügung. Zusammen mit dem Hauswirtschaftsraum ergänzt er das Stauraumangebot und übernimmt damit wichtige Funktionen eines klassischen Kellerraums.

Dieses Landhaus ist ein Zuhause mit Seele – für Menschen, die natürliche Materialien, alpinen Stil und privaten Wellnesskomfort schätzen. Ob als Paar, mit bereits erwachsenen Kindern oder als Familie: Wer großzügige Wohnqualität mit einem pflegeleichten Außenbereich verbinden möchte, findet hier ein hochwertiges, sofort bezugsfertiges Zuhause.

Energieausweis: HWB 40,9 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,59 (Klasse A+).

Objektnummer: 26321016 - 6600 Ehenbichl

# Ausstattung und Details

- Sichtdachstuhl und massive Holzbalken
- Altholzelemente und Fassade aus gehackter Lärche
- Tiroler Glockenturm
- Zwei Schlafzimmer mit Zirbenholzwänden
- Hochwertige Küche mit Kochinsel und maßgefertigten Einbauten
- Einbau-Sitzecke
- Panoramakamin
- Travertinboden und Fußbodenheizung
- italienische Fliesen im Marmordesign
- Lichtdurchfluteter Wintergarten
- Rund 35 m² Home-SPA mit Zirbensauna und Infrarotkabine
- Elektrische Rollläden
- Hauswirtschaftsraum mit passgenau eingebauter Waschküche vom Küchenbauer
- Garage mit großem angrenzendem Abstellraum als Kellerersatz
- Umlaufende Terrasse und pflegeleichter Garten
- Gabionenmauer und alter Gartenbrunnen
- Großteil der Möbel und des Inventars im Kaufpreis enthalten
- Hochwertige Vorhänge im Kaufpreis enthalten
- Sofort beziehbar, ohne vorherige Renovierungs- oder Umbauarbeiten

Objektnummer: 26321016 - 6600 Ehenbichl

# Alles zum Standort

Ehenbichl ist eine kleine Tiroler Gemeinde mit 846 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2026) und liegt auf rund 850 Metern Seehöhe in unmittelbarer Nähe zur Stadtgemeinde Reutte. Abseits der Hauptverkehrsrouten hat sich der Ort seinen ruhigen, dörflichen Charakter bewahrt und bietet zugleich eine sehr gute Anbindung an das regionale Zentrum. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, weiterführende Schulen, Banken, Behörden und zahlreiche weitere Einrichtungen sind in Reutte innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR:
Die komplette Infrastruktur einer modernen Gemeinde ist vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten, alle Schulen sowie Verwaltungseinrichtungen sind vorhanden. Reutte verfügt über einen Bahnhof, Buslinien sowie eine Anbindung an die Fernpass-Bundesstraße in Richtung Inntal. Nach Norden ist die deutsche Autobahn A7 ca. 10 km entfernt. Die umliegenden Flughäfen (München, Memmingen, Innsbruck, Stuttgart) sind in 45-100 Minuten erreichbar.

ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT:
Ehenbichl ist durch das Bezirkskrankenhaus, Allgemeinmediziner und Apotheken gut versorgt.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:
- eigene Volksschule
- Kindergarten
- Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen in Reutte.

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. 100 km / ca. 70 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 60 km / ca. 60 Minuten
- bis Memmingen ca. 80 km / ca. 60 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 47 km / ca. 55 Minuten
- bis München ca. 125 km / ca. 105 Minuten
- bis Kempten ca. 55 km / ca. 50 Minuten
- bis Stuttgart ca. 230 km / ca. 140 Minuten
- bis Zürich ca. 240 km / ca. 160 Minuten

Objektnummer: 26321016 - 6600 Ehenbichl

# 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: 26321016 - 6600 Ehenbichl

# 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