Pflach

Exklusives DAVINCI Designhaus mit Einliegergarconniere in Grenznähe

Objektnummer: 26321019



KAUFPREIS: 1.480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1120 m²

Objektnummer: 26321019 - 6600 Pflach

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

Objektnummer: 26321019 - 6600 Pflach

Auf einen Blick

Objektnummer	26321019
Wohnfläche	ca. 197 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.480.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,60 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26321019 - 6600 Pflach

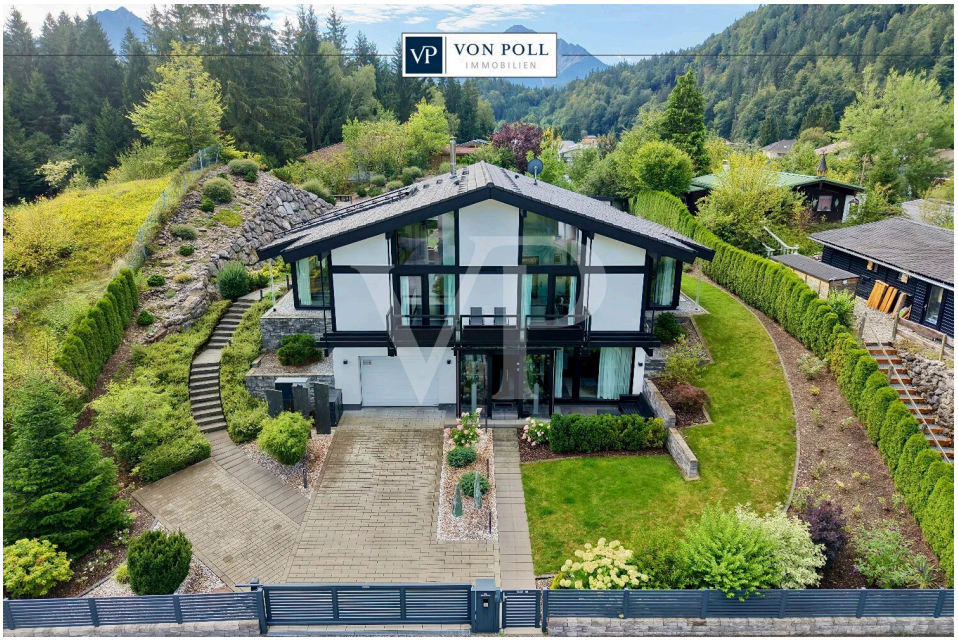
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	21.05.2027
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	39.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26321019 - 6600 Pflach

Die Immobilie





Objektnummer: 26321019 - 6600 Pflach

Die Immobilie





Objektnummer: 26321019 - 6600 Pflach

Die Immobilie





Objektnummer: 26321019 - 6600 Pflach

Die Immobilie





Objektnummer: 26321019 - 6600 Pflach

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: 26321019 - 6600 Pflach

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche DAVINCI HAUS vereint zeitlose Transparenz, erstklassige Verarbeitungs-
qualität und ein zukunftsweisendes Niedrigenergiehaus-Konzept. In einer sehr ruhigen und sonnigen
Hanglage von Pflach gelegen, bietet die 2017 geplante und 2019 fertiggestellte Immobilie eine hohe Lebensqualität im Außerfern.
Das Gebäude überzeugt durch seine charakteristische Holz-Stahl-Skelettbauweise mit großflächigen Glasfronten, die das Tageslicht optimal nutzen und die umliegende Natur direkt in das Wohnambiente integrieren.

Erdgeschoss:

Bereits beim Betreten des Hauses über den repräsentativen Windfang wird der offene Charakter der Architektur spürbar. Neben der Dielenzone befindet sich hier die gemütliche Garconniere für Gäste mit eigenem Bad. Zudem bietet das Erdgeschoss einen geräumigen Technik- und Kellerraum sowie den direkten Zugang zur großzügigen Garage.

Obergeschoss:

Das Herzstück des Hauses ist der beeindruckende, ca. 60 m² große Wohn- und Essbereich, der bis unter den Dachfirst geöffnet ist. Die bodentiefen Panoramafenster schaffen eine nahtlose Verbindung in den Garten mit Panoramablick-Sitzplatz und den Balkonen. Die moderne Einbauküche schließt direkt an den Essbereich an und verfügt über einen praktischen Speise-Haushaltsraum. Das Schlafzimmer mit separater Ankleide, ein stilvolles Badezimmer (mit Wanne und großer Dusche), ein weiteres Büro oder Schlafzimmer sowie ein Gäste-WC komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene.

Garten- & Außenanlage:

Ein absolutes Juwel dieser Liegenschaft ist die aufwendig in den Hang integrierte Gartenlandschaft. Die Außenanlage vereint höchste Ansprüche mit praktischer Pflegeleichtigkeit und absoluter Privatsphäre.
Die Hauptreppe in Basalt-Naturstein ausgeführt führt durch die pflegeleichte Bepflanzung hinauf zu den oberen Ebenen. Als stilvoller Sichtschutz und architektonisches Detail im Zugangsbereich dienen massive Schwarzschieferplatten, welche die Außeneinheit der Wärmepumpe harmonisch verdecken.
Die Hauptterrasse verfügt über eine maßgeschneiderte Überdachung mit integrierter Unterglasmarkise für optimalen Sonnenschutz. Eine edle Wasserschale in Nirosta-

Stahl-Optik sorgt für beruhigende Symmetrie und modernes Flair.
Der obere Gartenbereich bietet einen vollkommen ungestörten Aufenthalt – geschützt vor fremden Blicken genießt man hier maximale Privatsphäre und einen erhabenen Panorama-Fernblick.
Ein Gartenschuppen bietet ausreichend Platz für Gartengeräte, Werkzeug und Terrassenmöbel.

Objektnummer: 26321019 - 6600 Pflach

Ausstattung und Details

- Hochwertige Ständerbauweise und erstklassigem Raumklima
- Durchdachte Dachüberstände und giebelhohe Raffstores sorgen gemeinsam für eine optimale Regulierung von Licht, Schatten und Energie
- Zusätzliche Kleine Wohneinheit mit Dusche/WC – perfekt für Gäste, Teenager oder zur flexiblen Nutzung
- Ruhige, idyllische Hanglage in unmittelbarer Nähe zur deutschen Grenze (Grenzübertritt nach Füssen/Bayern in wenigen Minuten)
- Effiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung und behaglichem Kaminofen für minimalen Energieverbrauch
- Aufwendig angelegter Hanggarten mit Naturstein-Terrassierung, massiver Steintreppe & Panoramablick-Sitzplatz am höchsten Punkt

Objektnummer: 26321019 - 6600 Pflach

Alles zum Standort

Pflach ist eine Gemeinde mit 1.664 Einwohner (Stand 1. Jänner 2026) 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

Objektnummer: 26321019 - 6600 Pflach

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: 26321019 - 6600 Pflach

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