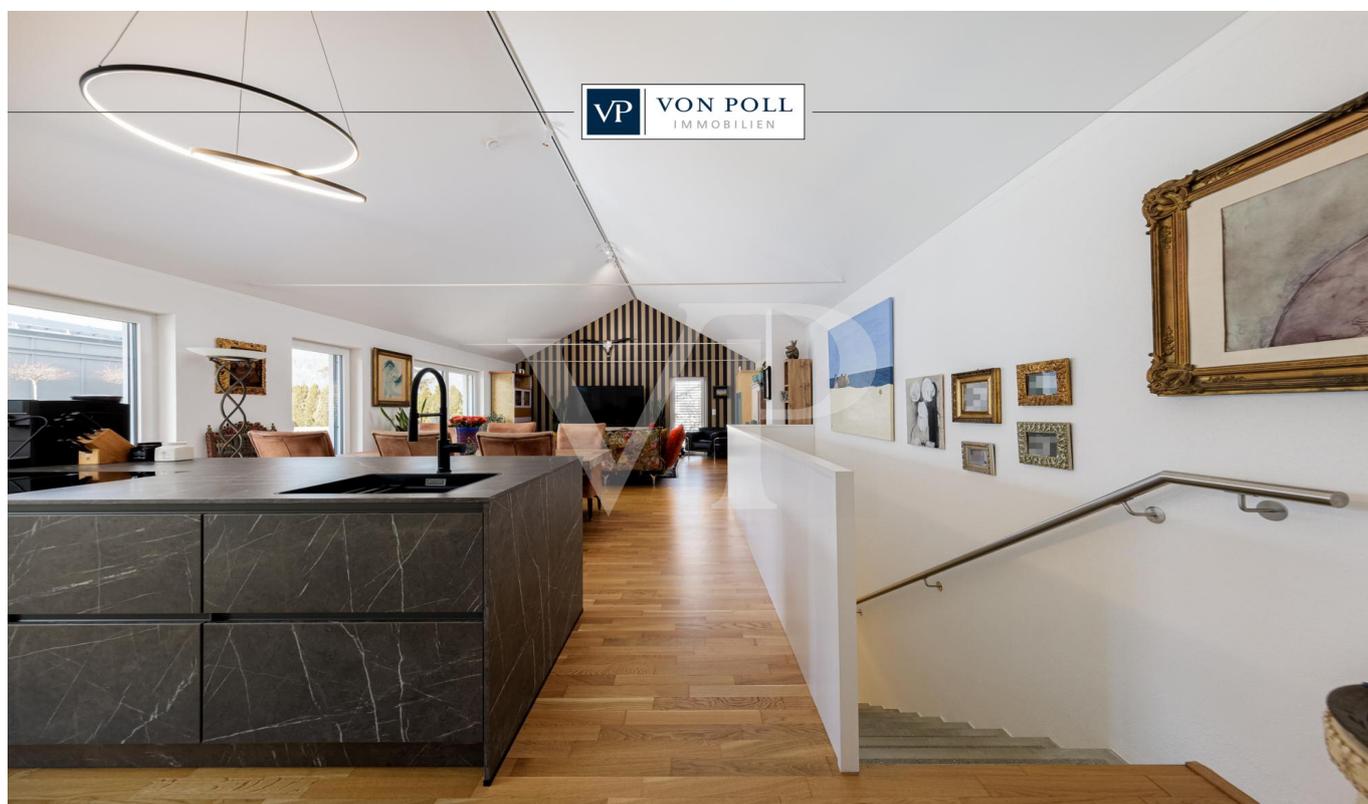


Lechaschau

Ein Zuhause, das auf Sie wartet

Objektnummer: 25321007



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 194 m²

Objektnummer: 25321007 - 6600 Lechaschau

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

Objektnummer: 25321007 - 6600 Lechaschau

Auf einen Blick

Objektnummer	25321007	Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnfläche	ca. 122 m ²	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 54 m ²
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/mitbenutzung
Baujahr	2018		
Stellplatz	2 x Carport		

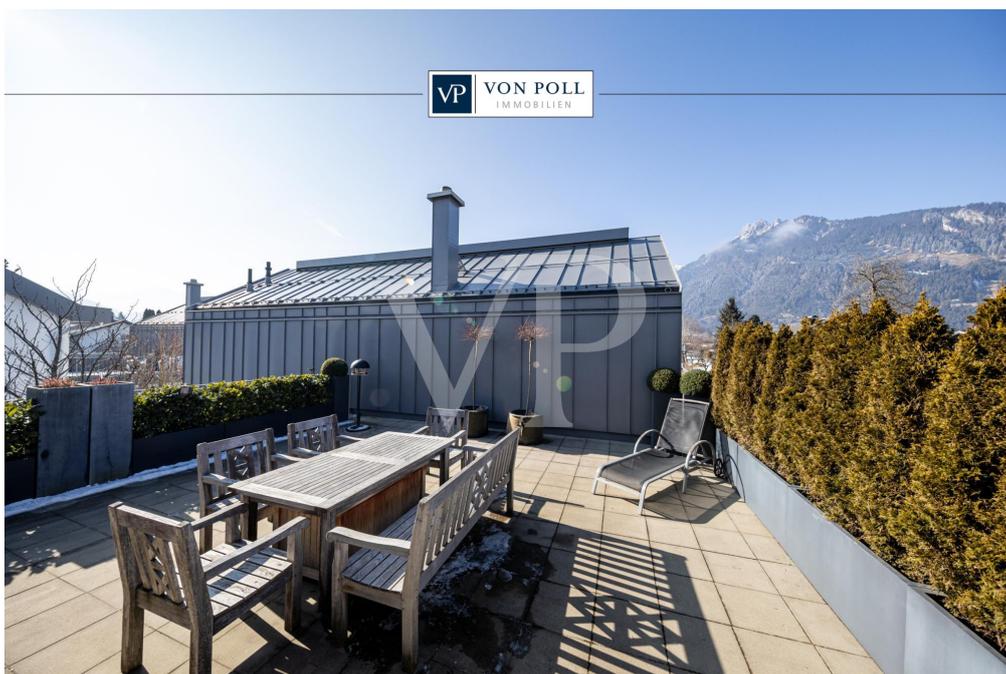
Objektnummer: 25321007 - 6600 Lechaschau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 25321007 - 6600 Lechaschau

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

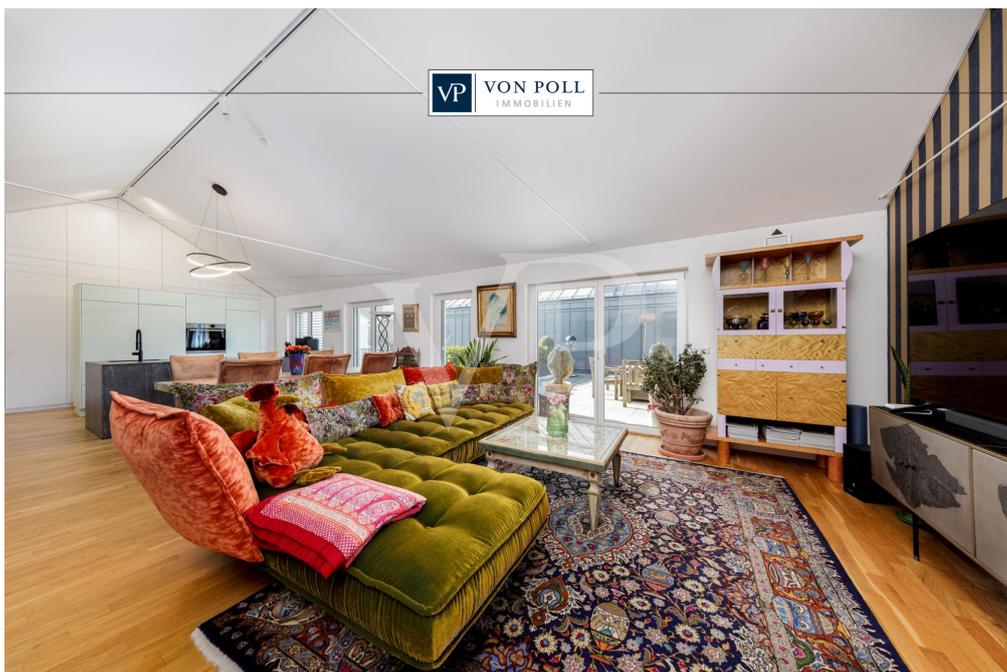
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

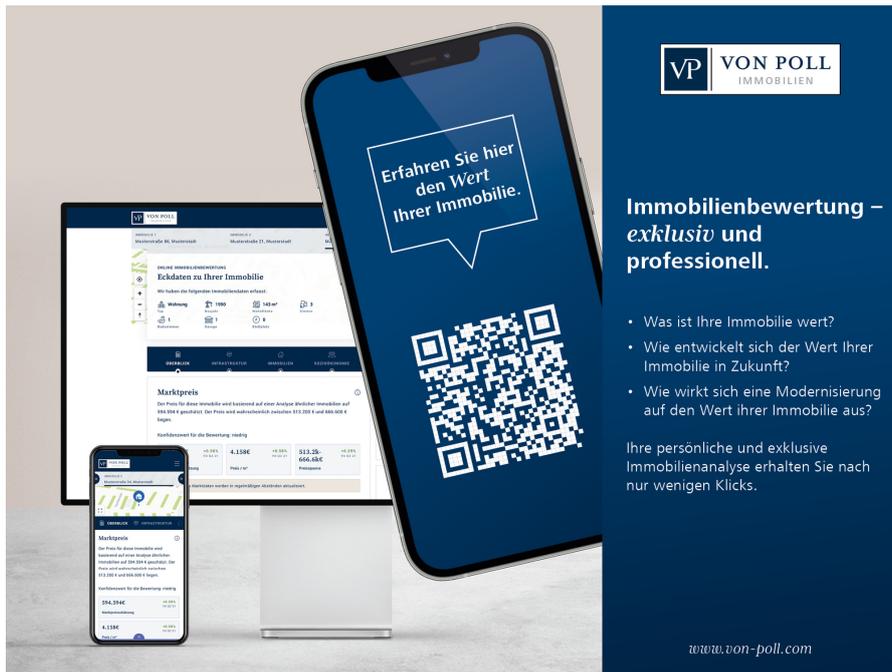
Objektnummer: 25321007 - 6600 Lechaschau

Die Immobilie



Objektnummer: 25321007 - 6600 Lechaschau

Die Immobilie



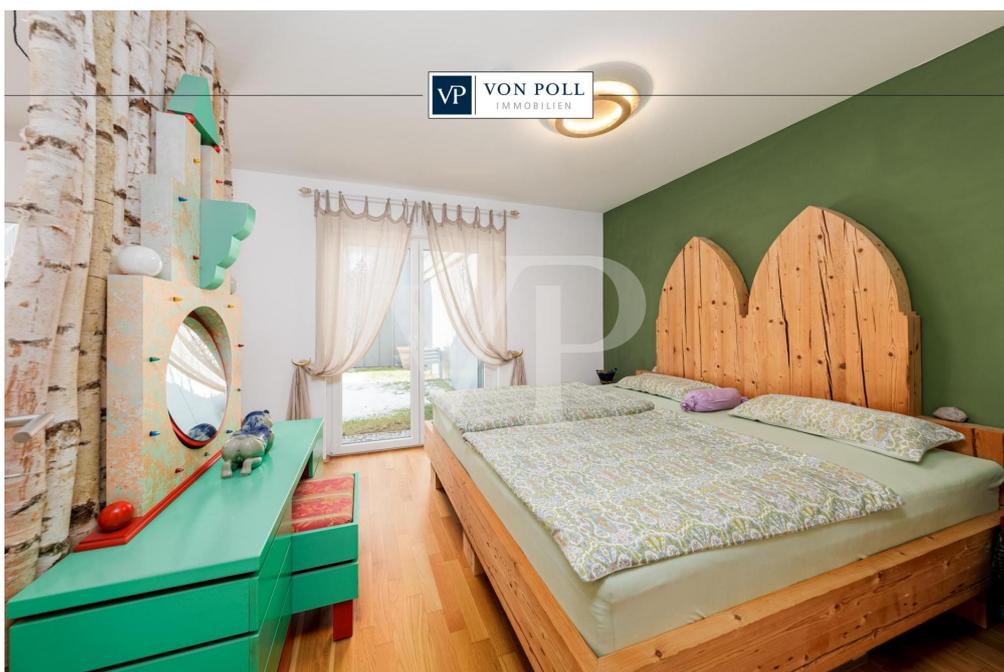
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25321007 - 6600 Lechaschau

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25321007 - 6600 Lechaschau

Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause in Lechaschau in Tirol – modernes Wohnen in bester Lage. Sie suchen ein hochwertiges Eigenheim in Österreich, in Tirol? Dieses beidseitig angebaute Einfamilienhaus bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Architektur, in äußerst hochwertiger Bauweise mit hohlraum-zwischengedämmten beidseitig verputzten hochporisiertem Ziegelmauerwerk, großzügigen Fensterflächen und einer gelungenen Raumaufteilung. Auf ca. 122m² Wohnfläche erstrecken sich helle Wohn- und Schlafräume, die alle auch für die Nachbarschaft nicht einsehbar ausgerichtet sind. Der private Gartenanteil mit einem Kirschbaum ist zum Innenhof ausgerichtet. Das sorgt für eine herrliche Innenhofatmosphäre und lädt zum Entspannen im Grünen ein. Die privaten Innenhöfe sind mit einer allgemeinen Wegeparzelle miteinander verbunden, was den sozialen Austausch zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern fördert ohne auf Privatsphäre zu verzichten. Im Parterre sind neben Garderobe und Gangbereich Schlafzimmer als auch Kinder- oder Büroräume sowie zwei Bäder und ein separates WC angelegt und erlauben viel Privatsphäre. Im Obergeschoß befindet sich ein offener Wohn- und Essbereich, der mit über 4,10m Höhe Großzügigkeit und eine besondere Wohnqualität vermittelt. Er öffnet sich nach Westen hin auf die sonnige private Dachterrasse, die nicht einsehbar ist und zusätzlichen Freiraum schafft und so das Penthouse-Feeling des Wohnbereichs unterstreicht. Stellen Sie Ihr Fahrzeug bequem direkt vor der Haustür im Doppelcarport ab. Im angrenzenden großen Abstellraum finden Mountainbikes, Sportgeräte oder Müllentsorgung Platz. Wichtige Information für Käufer: Das Haus wird mit einem Wohnrecht für die derzeitigen Eigentümer verkauft. Das bedeutet, dass die Nutzung erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist – eine langfristige Investition mit solider und sicherer Performance in eine begehrte Immobilie in bester Wohnlage.

Objektnummer: 25321007 - 6600 Lechaschau

Ausstattung und Details

- Einbauschränke
- Echtholzparkett Eiche
- Gasheizung mit 15kW Gastherme und 110 Liter Warmwasserspeicher
- Kaminanschluss
- hochwertige und exklusive Küche
- Fußbodenheizung
- elektrische Jalousien an allen Fenstern und Glastüren
- ca. 55m² große Terrasse
- 2 Carports
- Abstellraum

Objektnummer: 25321007 - 6600 Lechaschau

Alles zum Standort

Die einzigartige Mischung aus atemberaubender Natur, stabiler Wirtschaft, hoher Sicherheit, umfassender sozialen Absicherung, hohem Bildungsniveau und einer kulturellen Vielfalt zeichnet Österreich als lebenswerten Ort aus. Diese Faktoren erklären nicht nur die Lebenszufriedenheit der Einheimischen, sondern tragen auch zur Beliebtheit im globalen Kontext bei. Lechaschau ist eine aufstrebende Gemeinde. Rund 2.000 Einwohner genießen die sonnige und offene Lage im Reuttener Talkessel, an der linken Lechseite. Lechaschau hat seinen Charakter eines traditionellen Tiroler Dorfes behalten. Das schätzen sowohl Familien mit Kindern als auch ältere Generationen. Die Lage im Naturpark Tiroler Lech bietet zudem vielseitigen Freizeitgenuss: Joggen am Lech, Radtouren, Wanderrouten, mehrere Badeseen, Skigebiete, vieles ist direkt ab Haustür – zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus – in kurzer Zeit erreichbar. Die Infrastruktur der Gemeinde ist ausgezeichnet. Alle wichtigen Nahversorger, Kindergarten, Volksschule, Bank, Hausärzte, Ämter, Gewerbebetriebe sowie Gasthäuser und Fitnessstudio sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. STADT REUTTE In 10 Gehminuten, über die Brücke am Lech, sind Sie in der Stadt Reutte und es steht Ihnen die hervorragende und umfassende Infrastruktur der Stadt zur Verfügung: Zahlreiche große und kleine Ladengeschäfte und diverse Discounter (bspw. Hofer oder Lidl) decken das gesamte Spektrum des täglichen Bedarfs ab. Hotels und Restaurants gibt es in großer Zahl. Alle allgemein- und weiterführenden Schulen sind vor Ort.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR: Sie finden hier die komplette Infrastruktur einer modernen Stadt. Einkaufsmöglichkeiten in den verschiedensten Sparten, Kindergärten, sämtliche Schulen, sowie alle Verwaltungseinrichtungen einschließlich Bezirksgericht und mehrere Banken sind flussläufig erreichbar. Reutte verfügt über Apotheken, Bahnhof und Busbahnhof, Museen, Alpentherme, Sportstätten, Burgenwelt Ehrenberg und ein lebendiges Kultur- und Vereinsleben. Nach Norden sind es ca. 10km bis zur deutschen Autobahn A7. Die umliegenden Flughäfen (Innsbruck, München, Memmingen, Stuttgart) sind in 45-100min erreichbar. ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT: Ärzte sämtlicher Fachrichtungen sind im Talkessel Reutte vertreten. Das Bezirkskrankenhaus Reutte ist Lehrkrankenhaus der Universitäten Innsbruck und Wien. Hier steht auch ein dauerhaft stationierter Rettungshubschrauber bereit. KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG: - Kindergarten - Volksschule - Hauptschulen - Gymnasium und weitere höher bildende Schulen (BHAK, BHTL, BWL, HTL, IKA, Campus - Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen finden Sie in Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) - Die nächstgelegenen Universitäten sind Innsbruck, Konstanz, Ulm und Stuttgart (D) sowie St.Gallen (CH) 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

Objektnummer: 25321007 - 6600 Lechaschau

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL, Inh. Alpenwelt 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, Inh. Alpenwelt Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die Alpenwelt Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die Alpenwelt 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. 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.

Objektnummer: 25321007 - 6600 Lechaschau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30 Reutte
E-Mail: reutte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com