Pflach – Pflach

Elegantes Haus-im-Haus, inkl. Garage, Südterrasse, Einbauküche***provisionsfrei***

Objektnummer: 24321030

KAUFPREIS: 499.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 102 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 24321030 - 6600 Pflach – Pflach

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

Objektnummer: 24321030 - 6600 Pflach – Pflach

Auf einen Blick

Objektnummer	24321030
Wohnfläche	ca. 102 m²
Dachform	Pultdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	KEINE KÄUFERPROVISION !
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 18 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24321030 - 6600 Pflach – Pflach

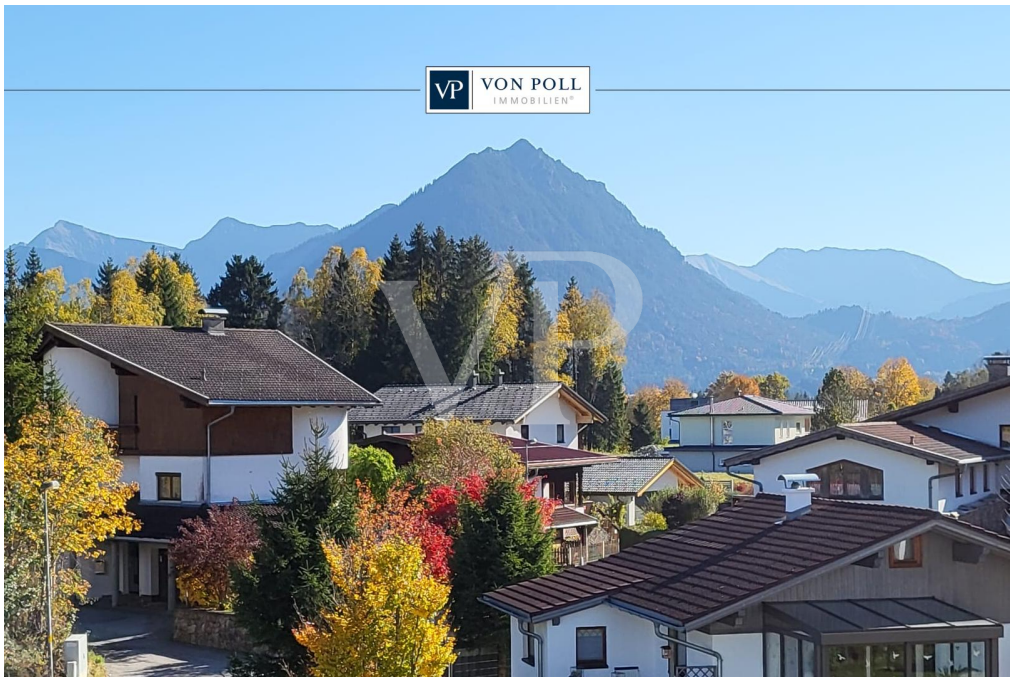
Auf einen Blick: Energiedaten

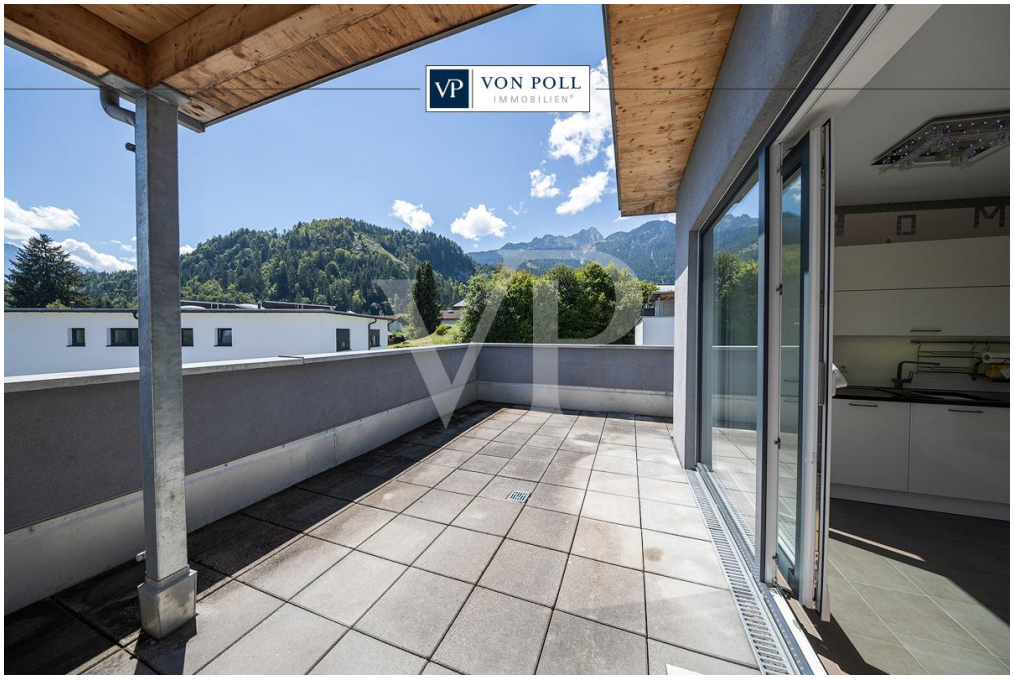
Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	26.11.2030
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	58.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24321030 - 6600 Pflach – Pflach

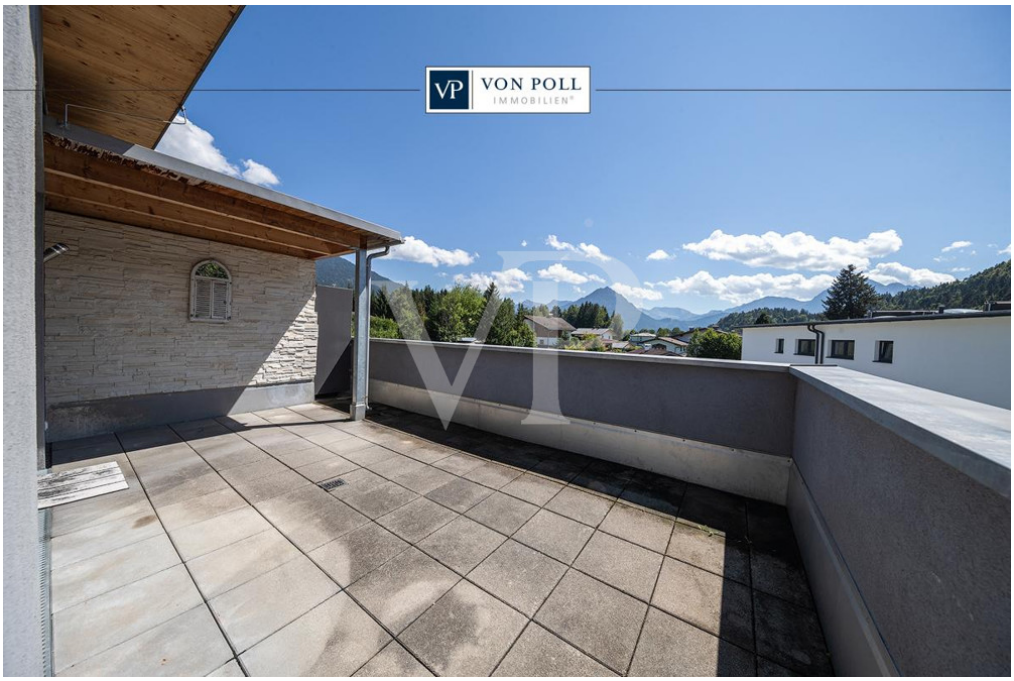
Die Immobilie





Objektnummer: 24321030 - 6600 Pflach – Pflach

Die Immobilie

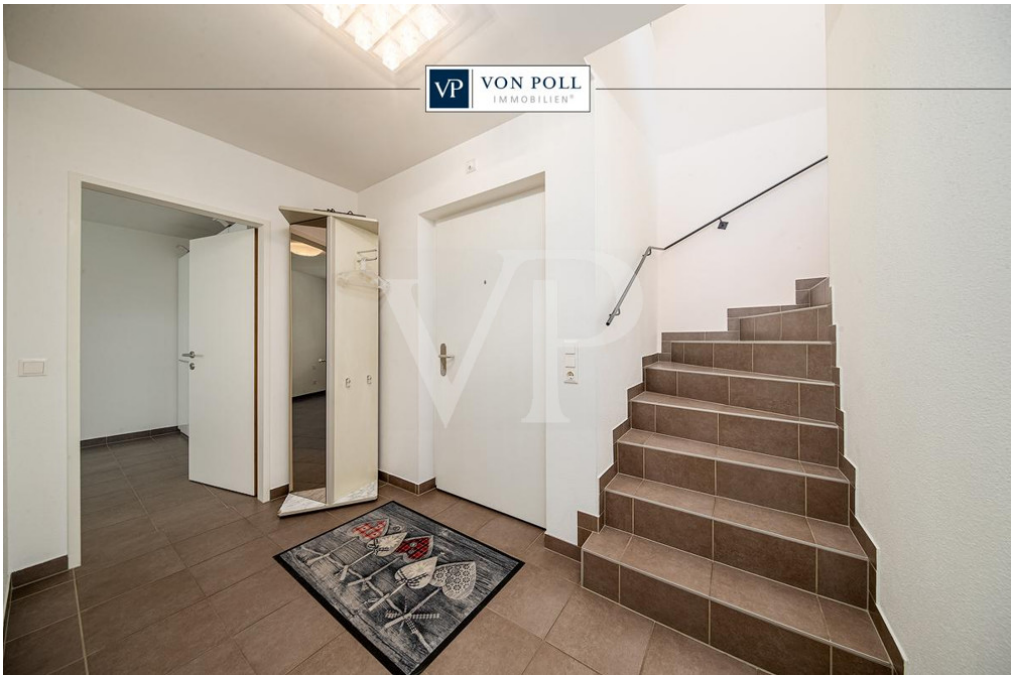


Objektnummer: 24321030 - 6600 Pflach – Pflach

Die Immobilie

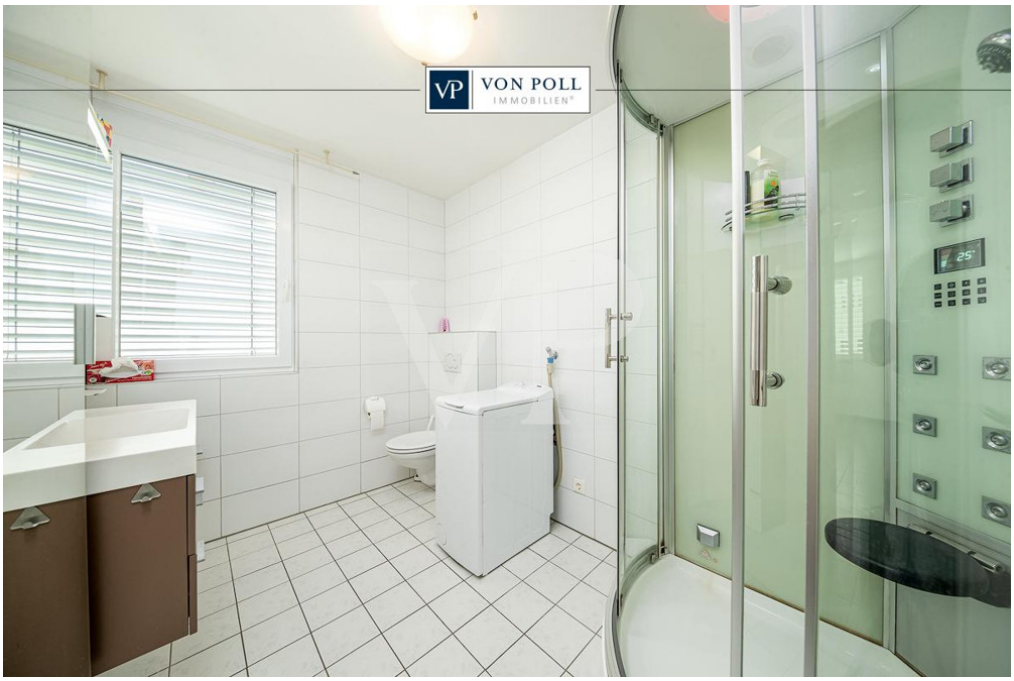
Objektnummer: 24321030 - 6600 Pflach – Pflach

Die Immobilie



Objektnummer: 24321030 - 6600 Pflach – 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: 24321030 - 6600 Pflach – Pflach

Ein erster Eindruck

Diese schöne, ca. 102m² große 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet alles, was das Herz begehrt. Die hohen, lichtdurchfluteten Fenster lassen den ganzen Tag Tageslicht herein und die gefliesten Böden in Verbindung mit einer sparsamen Fußbodenheizung sorgen für eine angenehme, dauerhafte Wärme. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den unteren Bereich mit drei Schlafzimmern (ca. 13-15m²), einem Tageslichtbad und einem separaten Gäste-WC. Das moderne Bad verfügt über eine großzügige Dampfdusche mit Massagedüsen. Alle Räume im Untergeschoß sind mit Sichtschutzlamellen versehen. Über das helle Foyer gelangt man über eine offene Treppe in das Obergeschoss, das einen exklusiven Penthouse-Charakter bietet. Hier befindet sich ein großer offener Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen, umlaufenden Süd-Süd-West Dachterrasse (ca. 28m²) mit traumhaftem Blick auf die Bergwelt des Reuttener Talkessels. Die luxuriöse, weiße Einbauküche lädt zum Kochen mit der ganzen Familie ein und verfügt neben modernen Einbaugeräten über eine hochwertige Arbeitsfläche aus Naturstein. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 5-Familienhaus. Ein Kellerabteil von ca. 6m² sowie ein abschließbarer Garagenstellplatz runden das Angebot ab. Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen an, eine virtuelle 360° Besichtigung bequem von zuhause aus zu erleben. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 24321030 - 6600 Pflach – Pflach

Ausstattung und Details

- Auf zwei Etagen aufgeteilt
- Hochglanz- Einbauküche mit Naturstein-Arbeitsplatte
- Fußbodenheizung
- Sichtschutzlamellen
- Dampfdusche mit Massagedüsen
- Vollständig gefliest
- Dachterrasse
- Umlaufender Westbalkon
- Pultdach
- Kellerabteil
- Garagenplatz

Objektnummer: 24321030 - 6600 Pflach – Pflach

Alles zum Standort

Pflach ist eine Gemeinde mit 1606 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) 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 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: 24321030 - 6600 Pflach – Pflach

Sonstige Angaben

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, vertreten durch Alpenwelt 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 (Entfall bis 1.7.2026 bei Hauptwohnsitzanmeldung²) ca. 2,0 % + MWSt. Vertragserrichtungskosten div. Barauslagen (z.B. Beglaubigungskosten) 3,6 % Maklercourtage inklusive gesetzl. MwSt ² 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: 24321030 - 6600 Pflach – Pflach

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