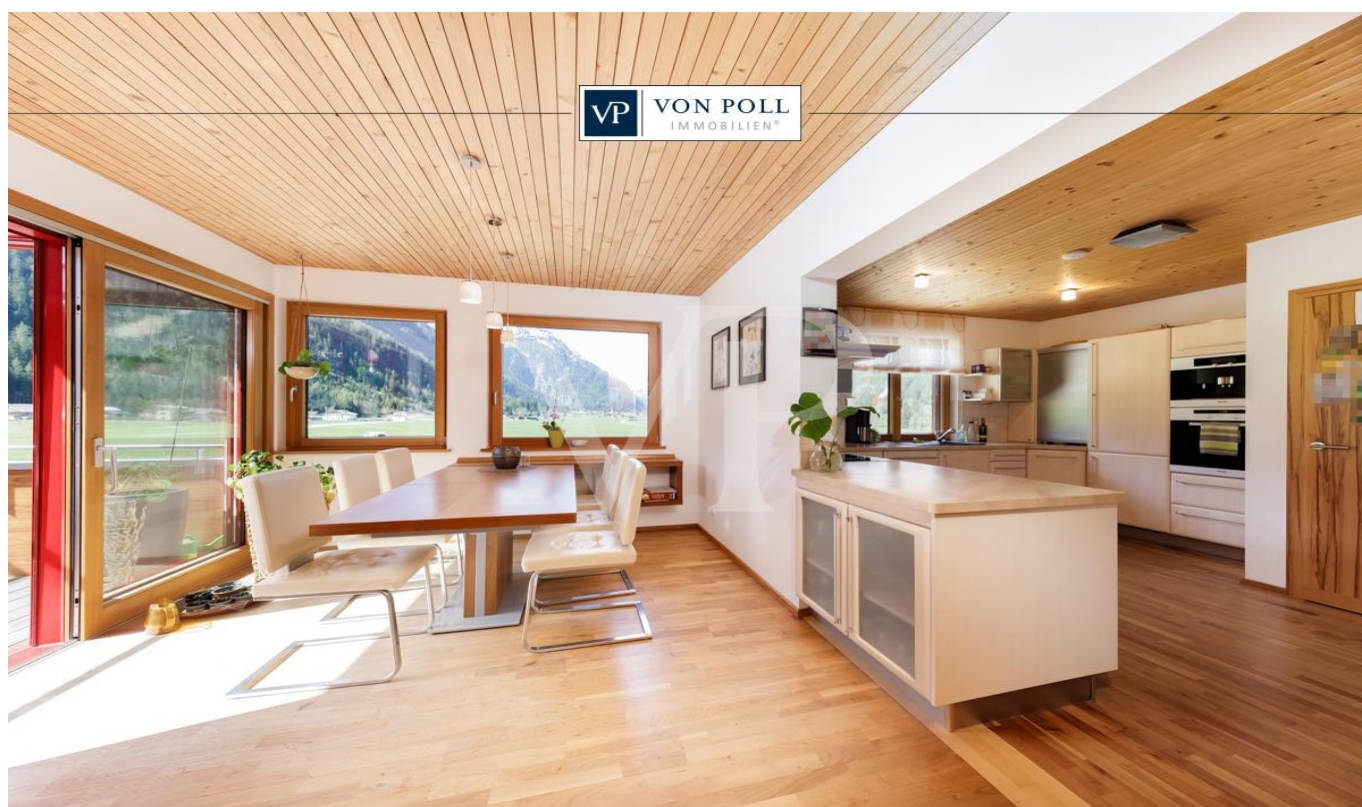


Bach – Bach

# RESERVIERT: Penthouse mit Panoramablick und nachhaltiger Ausstattung

Objektnummer: 24321010



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7

Objektnummer: 24321010 - 6653 Bach – Bach

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

Objektnummer: 24321010 - 6653 Bach – Bach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24321010
Wohnfläche	ca. 160,88 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	575.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 46 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24321010 - 6653 Bach – Bach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	23.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.02.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24321010 - 6653 Bach – Bach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

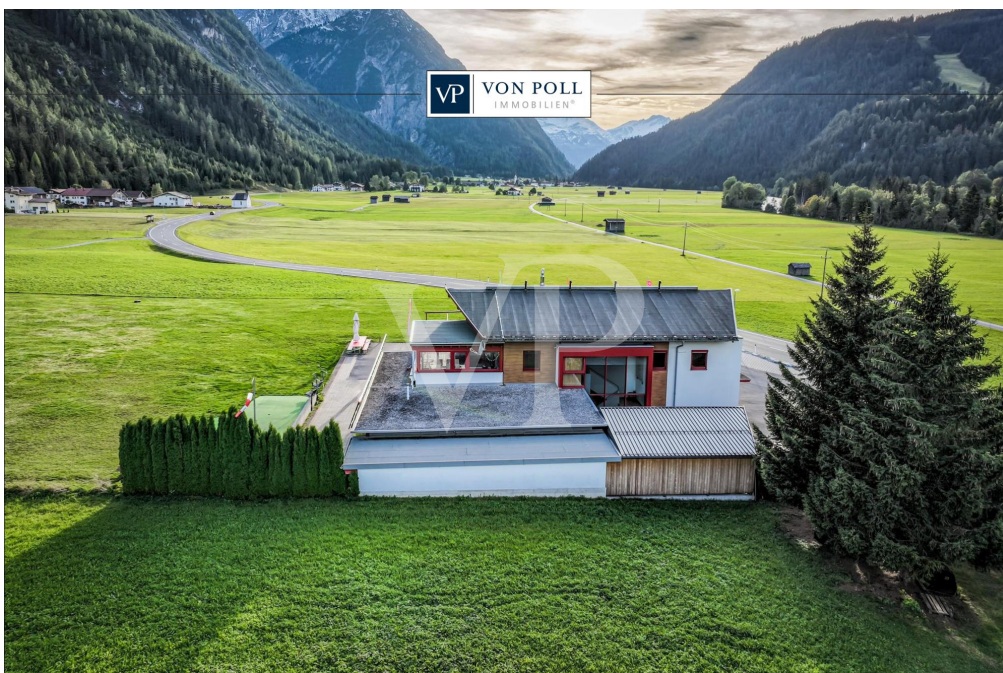
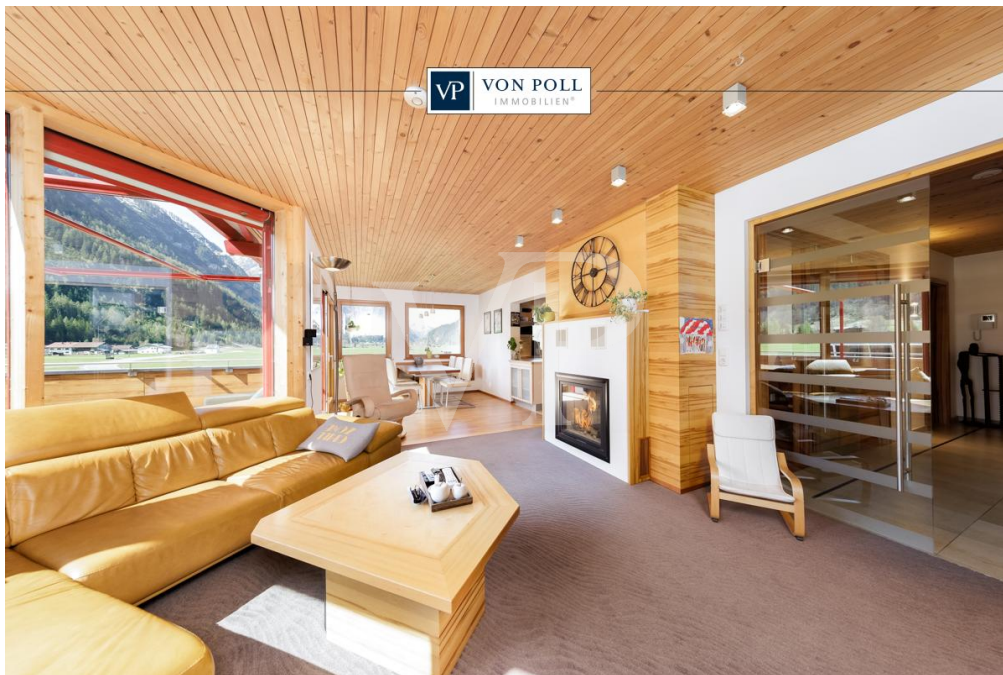
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24321010 - 6653 Bach – Bach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24321010 - 6653 Bach – Bach

## 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?

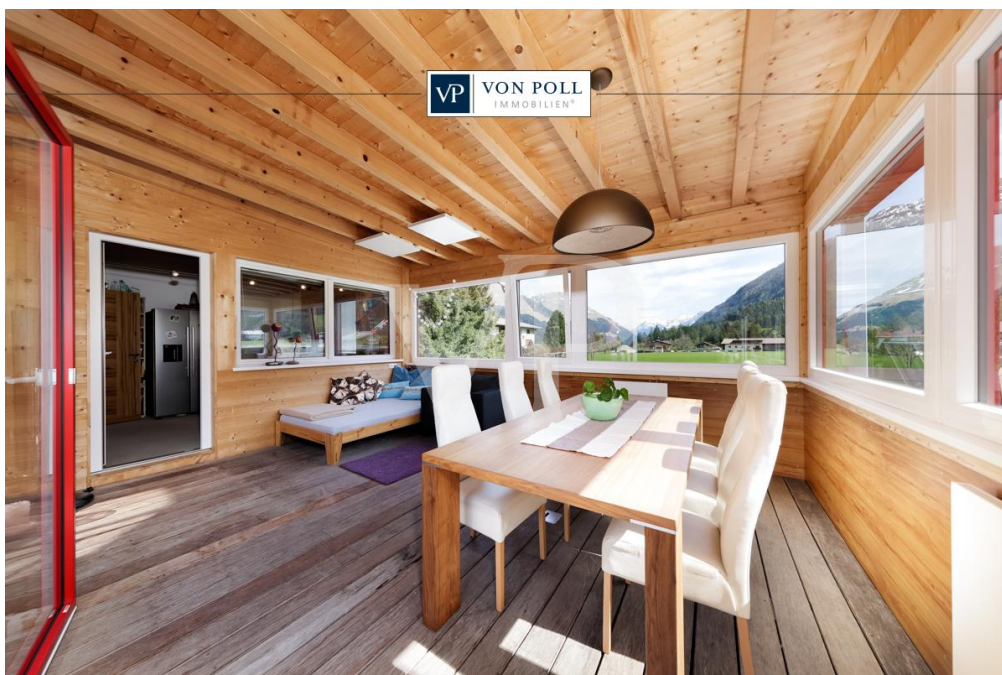
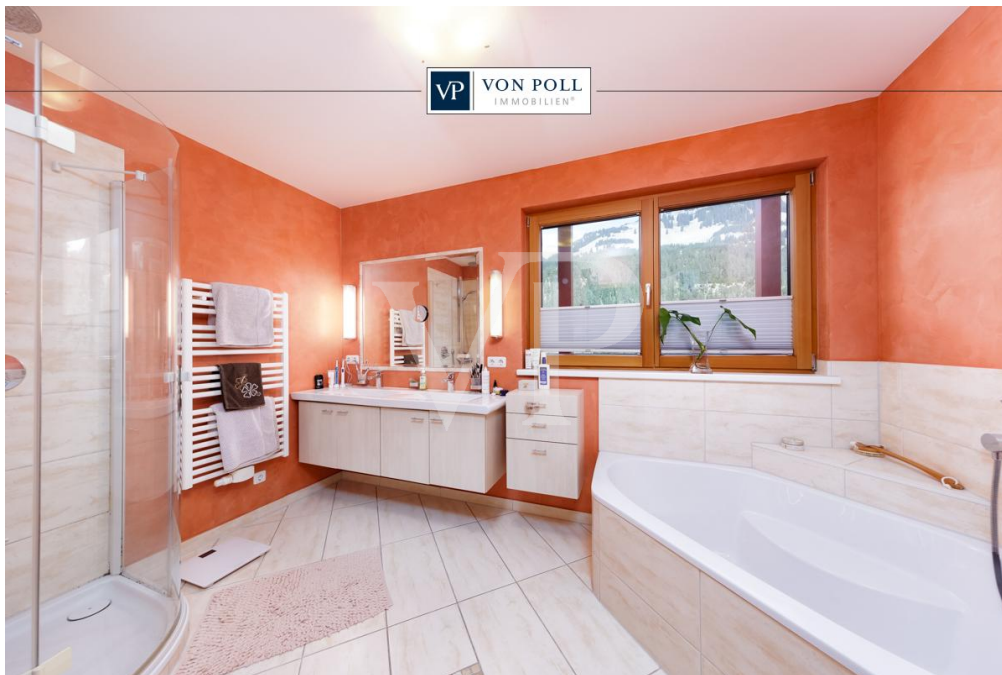
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24321010 - 6653 Bach – Bach

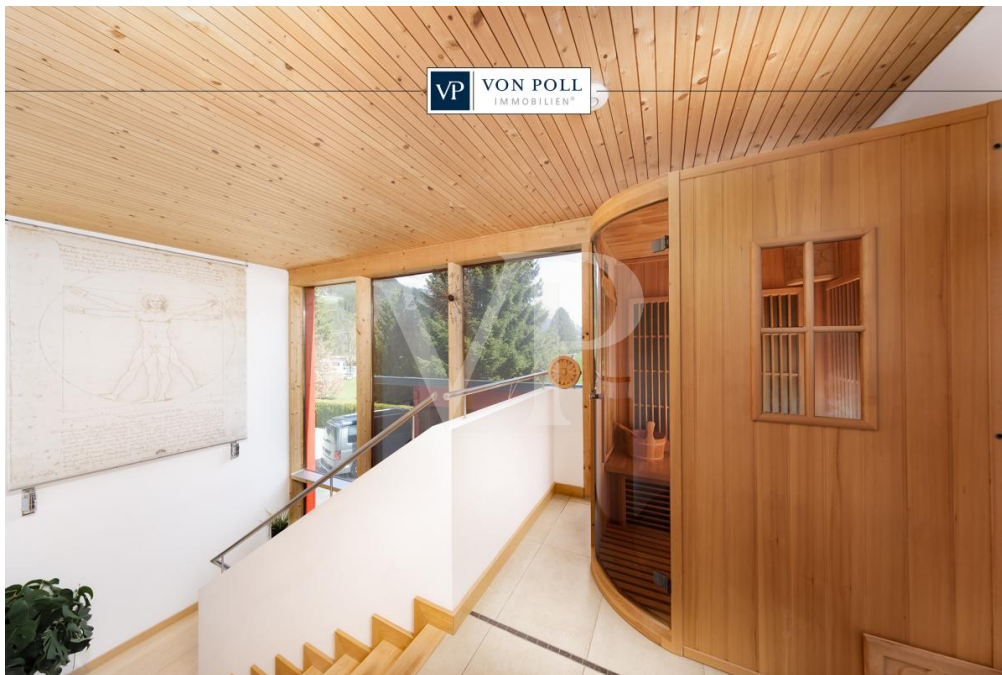
## Die Immobilie





Objektnummer: 24321010 - 6653 Bach – Bach

## 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](http://www.von-poll.com/reutte)

Objektnummer: 24321010 - 6653 Bach – Bach

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Penthouse-Wohnung erstreckt sich über großzügige 160m<sup>2</sup> und beeindruckt mit einem atemberaubenden Ausblick in alle Himmelsrichtungen. Vom Wintergarten und der von ca. 40m<sup>2</sup> Terrasse aus öffnet sich eine faszinierende Panoramaaussicht über das malerische Madautal bis hin nach Stanzach und sogar bis nach Steeg. Die lichtdurchfluteten Wohnräume mit ihren großzügigen, Fensterfronten lassen den Raum im Tageslicht erstrahlen und bieten zu jeder Tageszeit eine einladende Atmosphäre. Die Küche mit eigener Stube ist nahtlos in das Wohnkonzept integriert und kann bei Bedarf durch Schiebetüren verschlossen werden. Die Wohnung besticht durch die Verwendung hochwertiger Materialien, darunter edles Nussbaum-Parkett sowie Türen und Fenster aus robustem Lärchenholz. Für maximalen Komfort sind die separaten Schlafräume mit einer individuell regelbaren Klimaanlage ausgestattet, die für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt. Eine leistungsstarke Photovoltaik-Anlage sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung. Um den ökologischen Fußabdruck weiter zu minimieren steht eine separat programmierbare E-Ladestation zur Verfügung. Zur Wohnung gehören ein praktischer ca. 20m<sup>2</sup> Lagerraum, der sowohl für zusätzlichen Stauraum als auch für die sichere Unterbringung von Fahrzeugen vor zwei Carport-Stellplätzen zur Verfügung steht. 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: 24321010 - 6653 Bach – Bach

## Ausstattung und Details

- große Dachterrasse mit Wintergarten
- Balkon
- elektrischer Pergola-Markise inkl. Regen- und Windsensor
- Kamin
- großzügiger Wohn-Essbereich
- Panoramaausblick
- Photovoltaikanlage
- Klimaanlage
- Elektroauto-Ladestation



Objektnummer: 24321010 - 6653 Bach – Bach

## Alles zum Standort

Begibt man sich vom Talkessel Reutte aus in Richtung Vorarlberg, so durchquert man von Osten nach Westen das wunderschöne Lechtal, jenes Tal, das seinen Namen vom Wildfluss geerbt hat, der es durchströmt. Das idyllische Bergdorf liegt auf 1070 m Seehöhe und ist der optimale Rückzugsort für alle Naturliebhaber und Ruhesuchende. Im Sommer ist Bach ein beliebtes Wandergebiet. Mitten in der Tiroler Naturparkregion befinden sich zahlreiche, gut markierte, Wander- und Spazierwege, Almen und Hütten, sowie bis zu 3.000 Meter hohe Berggipfel. Bekannt ist das Lechtal auch für die hiesige Holzschnitzkunst und die Geierwally Freilichtbühne! Hat man genug Ruhe und Kraft getankt, so ist das lebhafteste und durchaus bekannte Skigebiet St. Anton, Lech-Zürs und Warth-Schröcken nur wenige Fahrminuten entfernt. In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) finden sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen. Die nächstgelegenen Universitäten befinden sich in Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm und Stuttgart (D). VERKEHR: Der nächstgelegene Bahnhof ist in Reutte (ca. 50 km ab Dorf) Die nächste Tankstelle ist in Holzgau (ca. 5 km). 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. 130 km / ca. 110 Minuten - bis Bregenz ca. 88 km / ca. 100 Minuten - bis Lech am Arlberg ca. 16 km / ca 20 Minuten - bis Garmisch-Partenkirchen ca. 80 km / ca. 80 Minuten - bis München ca. 160 km / ca. 150 Minuten - bis Kempten ca. 95km / ca. 70 Minuten - bis Zürich ca.196 km / ca. 180 Minuten

Objektnummer: 24321010 - 6653 Bach – Bach

## 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, 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 (seit 1.4.2024 Gebührenentfall bis 500.000€ Kaufpreis) ca. 2,0 % + MWSt. Vertragserrichtungskosten div. Barauslagen (z.B. Beglaubigungskosten) 3,6 % Maklercourtage inklusive gesetzl. MwSt 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: 24321010 - 6653 Bach – Bach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

---

Obermarkt 30 Reutte  
E-Mail: [reutte@von-poll.com](mailto:reutte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)