

Holzgau – Holzgau

# Ein Holzgauer Juwel - Herrenhaus mit Charme und Geschichte

Objektnummer: 24321029



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 395,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1.130 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24321029 - 6654 Holzgau – Holzgau

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

Objektnummer: 24321029 - 6654 Holzgau – Holzgau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24321029	Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 395,32 m <sup>2</sup>	Haustyp	Herrenhaus
Dachform	Mansarddach	Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Zimmer	13	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 253 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1794		
Stellplatz	4 x Freiplatz		

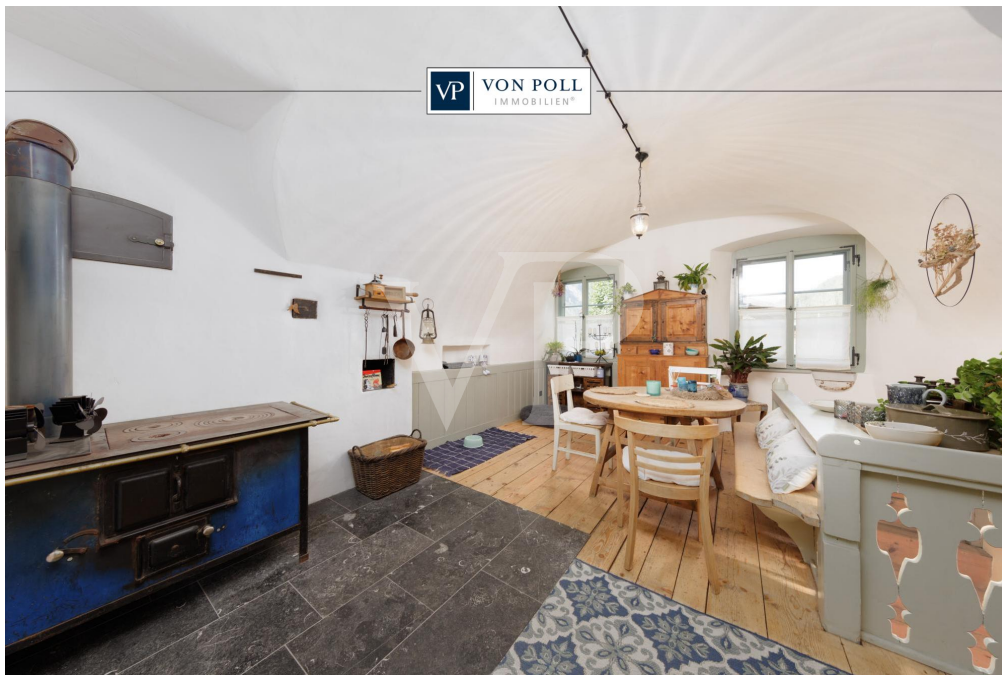
Objektnummer: 24321029 - 6654 Holzgau – Holzgau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Befuerung	Pelletheizung

Objektnummer: 24321029 - 6654 Holzgau – Holzgau

## Die Immobilie

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. In the background, a desktop monitor and a smaller smartphone show the company's website interface. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo at the top. Below the logo, the text reads: 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website address 'www.von-poll.com' is listed.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24321029 - 6654 Holzgau – Holzgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24321029 - 6654 Holzgau – Holzgau

## Die Immobilie



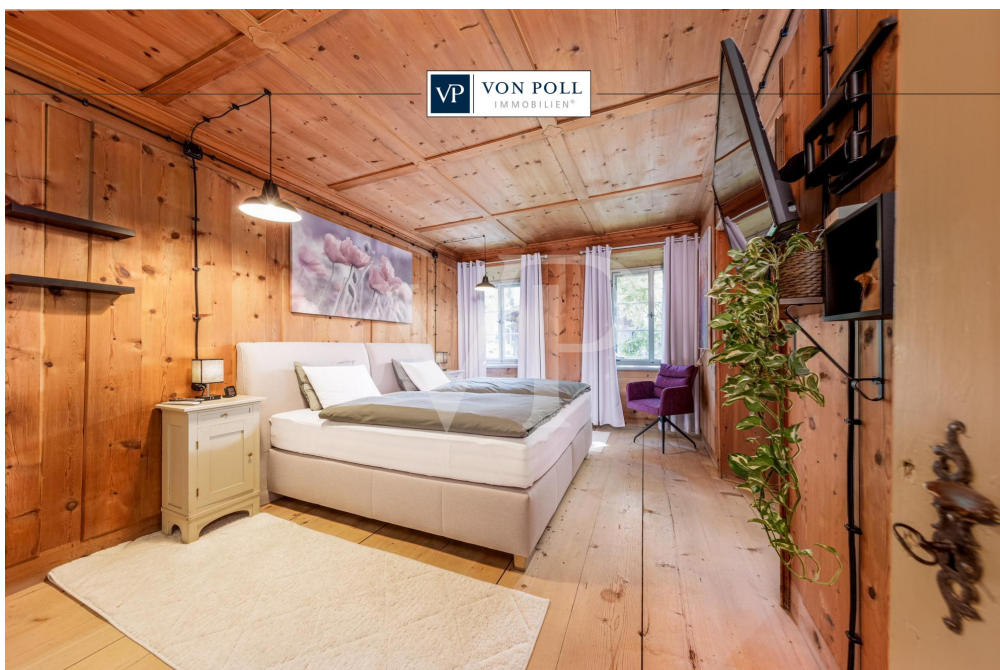
**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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: 24321029 - 6654 Holzgau – Holzgau

## 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: 24321029 - 6654 Holzgau – Holzgau

## Ein erster Eindruck

Inmitten der malerischen Gemeinde Holzgau, eingebettet in die imposante Bergwelt des Lechtals, befindet sich ein denkmalgeschütztes Herrenhaus, das zwischen 1794 und 1796 erbaut wurde. Dieses besondere Anwesen ist nicht nur ein architektonisches Juwel, sondern auch ein bedeutsamer Teil der regionalen Geschichte. Holzgau, die „Perle des Lechtals“, blickt auf eine reiche und faszinierende Vergangenheit zurück. Schon im Mittelalter war es ein wichtiger Handelsplatz und im 18. Jahrhundert entwickelte sich die Gemeinde zu einem bedeutenden Zentrum des Holzhandels. In diese Zeit fällt auch der Bau des Herrenhauses, das in idealer Lage auf einem ca. 1.477 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Die Bauherren, wohlhabende Kaufleute, legten großen Wert auf Qualität und Details, was sich noch heute in der beeindruckenden Architektur und den original erhaltenen Elementen zeigt. Die Immobilie verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 649 m<sup>2</sup>, verteilt auf mehrere Etagen und eine Teilunterkellerung mit altem Gewölbe. Die sorgfältige, denkmalgerechte und kostenintensive Sanierung im Jahr 2021 hat den Charme und die Geschichte des Hauses bewahrt und mit modernem Komfort ausgestattet. Erdgeschoss: Beim Betreten des Hauses gelangt man in eine großzügige Eingangshalle, die den Charakter vergangener Zeiten atmet. Von hier aus gelangt man in das gemütliche Wohnzimmer, das elegante Schlafzimmer, das stilvolle Arbeitszimmer, das Esszimmer, die Küche und ein separates WC. Ein Durchgang führt in den hinteren Teil des Gebäudes, der heute als Atelier genutzt wird und kreativen Köpfen vielfältige Möglichkeiten bietet. 1. Obergeschoss: Hier erwarten Sie eine Küche, die in harmonischem Kontrast zum historischen Ambiente steht, ein weiterer großzügiger Wohnraum, ein Schlafzimmer sowie ein aufwendig gestaltetes Bad mit angrenzender Ankleide. Ein separates WC rundet das Angebot ab. Obergeschoss: Diese Etage bietet die gleiche Raumaufteilung wie das 1. Obergeschoss, jedoch mit der Besonderheit, dass sie noch auf Ihre individuelle Gestaltung wartet. In einem der Zimmer sind sogar noch die Originaltapeten aus dem 19. Jahrhundert erhalten - ein seltenes Zeugnis vergangener Zeiten. Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen an, eine virtuelle 360° Besichtigung bequem von zuhause aus zu erleben. Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann freuen wir uns, von Ihnen zu hören!

Objektnummer: 24321029 - 6654 Holzgau – Holzgau

## Ausstattung und Details

- Denkmalgeschützt
- Holzdielenböden
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer
- Lüftmalereien
- Teilweise unterkellert
- Großzügige Raumaufteilung
- Atelier im Hinterteil
- Umfassende Renovierung 2021
- Traditionelle Öfen in mehreren Räumen
- Hohe Raumhöhen in allen Geschossen
- Große Eingangshalle
- Geräumige Zimmer
- Gartenfläche
- Kreative Gestaltungsmöglichkeiten
- Nähe zu Wanderwegen: Idealer Ausgangspunkt für Natur- und Outdoor-Aktivitäten
- Moderne Heiztechnik

Objektnummer: 24321029 - 6654 Holzgau – Holzgau

## 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. Am Ende dieses Tals erreicht man schließlich Holzgau mit seinen ca. 387 Einwohnern. Das idyllische Bergdorf liegt auf 1103 m Seehöhe und ist der optimale Rückzugsort für alle Naturliebhaber und Ruhesuchende. Holzgau ist ein perfekter Urlaubsort für Familien, Erholungssuchende und Naturliebhaber. Holzgau bezaubert durch die Nähe zur Natur. Rund um den Urlaubsort finden Sie imposante Berggipfel, saftige Almen, die Lechauen und tosende Schluchten. Die ideale Umgebung für Sport- und Freizeit in freier Natur und klarer Gebirgsluft.

INFRASTRUKTUR: Sie finden in Holzgau und in unmittelbare Umgebung ein Lebensmittelgeschäft, ein Sportgeschäft, eine ortsansässige Bäckerei, mehrere sehr gut geführte und urige Gasthäuser, ein Lebensmittelgeschäft, sowie einen Friseur. Eine Sparkassenfiliale ist in Elbigenalp ansässig. KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG: Eine eigene Volksschule, einen Kindergarten und eine Kinderkrippe befinden sich in Holzgau. Eine Fachschule für Kunsthandwerk und Design sowie eine Mittelschule befinden sich im 8,5 km entfernten Elbigenalp. Gymnasium und weitere höher bildende Schulen sind im Bezirkshauptort Reutte ansässig. 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 (43 km ab Dorf) Die nächste Tankstelle ist in Stockach (ca. < 2,7 km). Holzgau 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. 107 km / ca. 103 Minuten - bis Bregenz ca. 88 km / ca. 111 Minuten - bis Lech am Arlberg ca. 22 km / ca 30 Minuten - bis Garmisch-Partenkirchen ca. 87 km / ca. 97 Minuten - bis München ca. 167 km / ca. 152 Minuten - bis Kempten ca. 97 km / ca. 173 Minuten - bis Zürich ca.192 km / ca. 130 Minuten

Objektnummer: 24321029 - 6654 Holzgau – Holzgau

## 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: 24321029 - 6654 Holzgau – Holzgau

## 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)