

Elmen – Elmen

# 3,2,1, Los! Mehrfamilienhaus im Naturparadies Lechtal

Número de propiedad: 24321020



PRECIO DE COMPRA: 575.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 591 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24321020 - 6644 Elmen – Elmen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24321020 - 6644 Elmen – Elmen

## De un vistazo

Número de propiedad	24321020	Precio de compra	575.000 EUR
Superficie habitable	ca. 240 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Habitaciones	6	Comisión	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Dormitorios	3	Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada
Baños	2		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

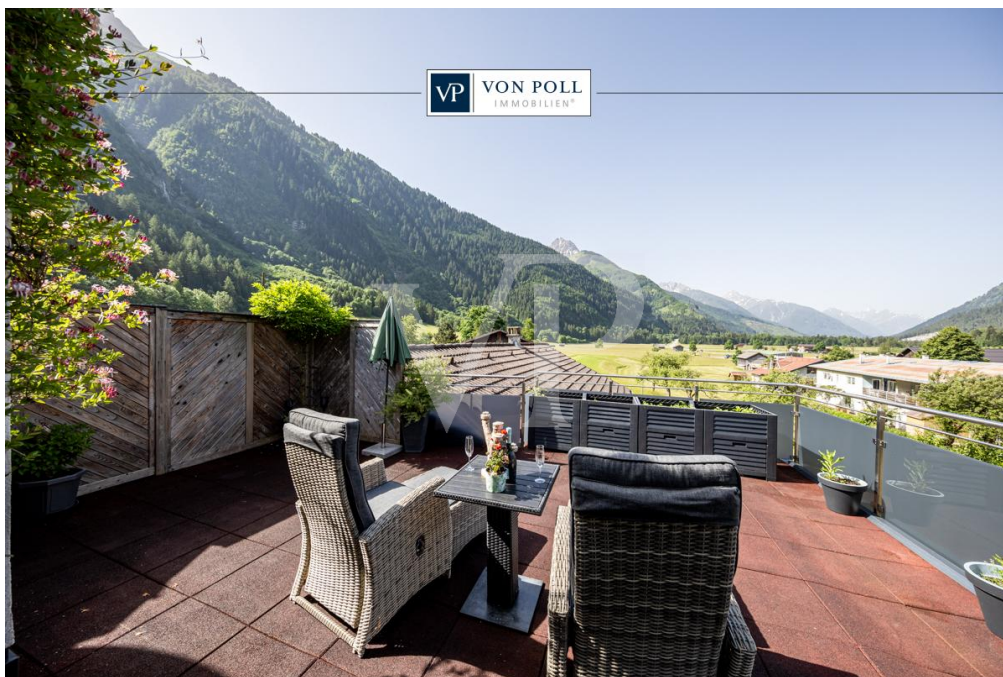
Número de propiedad: 24321020 - 6644 Elmen – Elmen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	36.52 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.03.2026	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1940

Número de propiedad: 24321020 - 6644 Elmen – Elmen

## La propiedad



Número de propiedad: 24321020 - 6644 Elmen – Elmen

## La propiedad



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

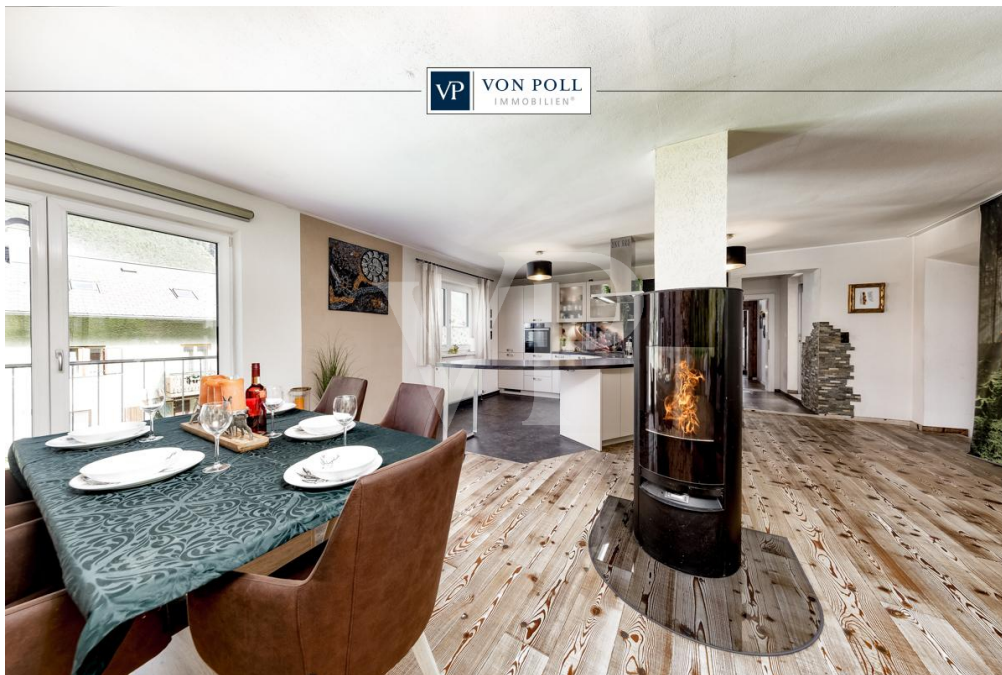
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 24321020 - 6644 Elmen – Elmen

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

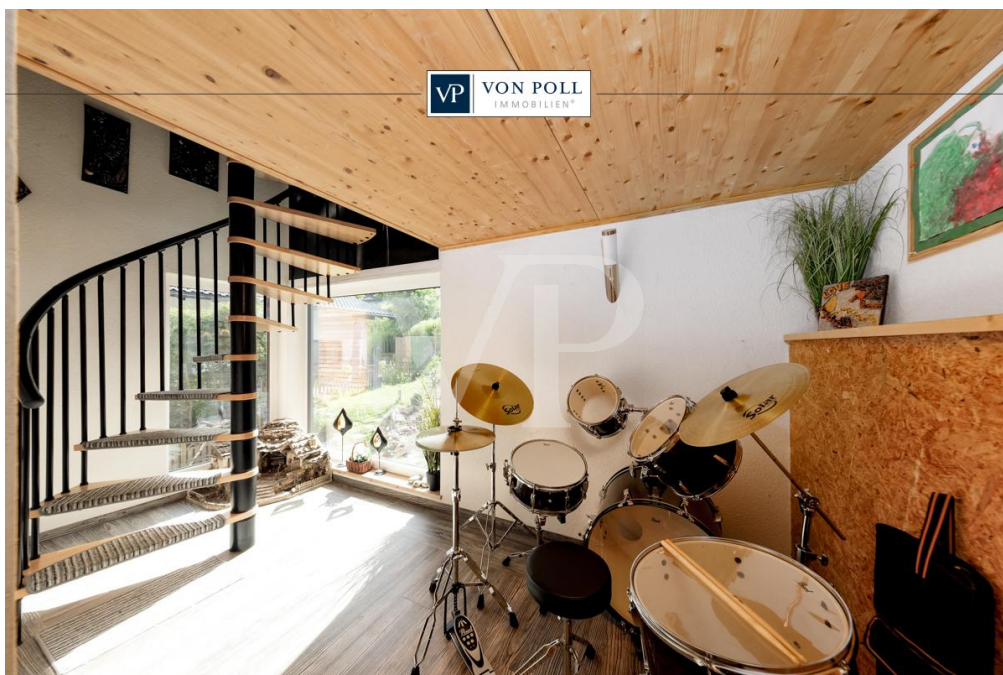
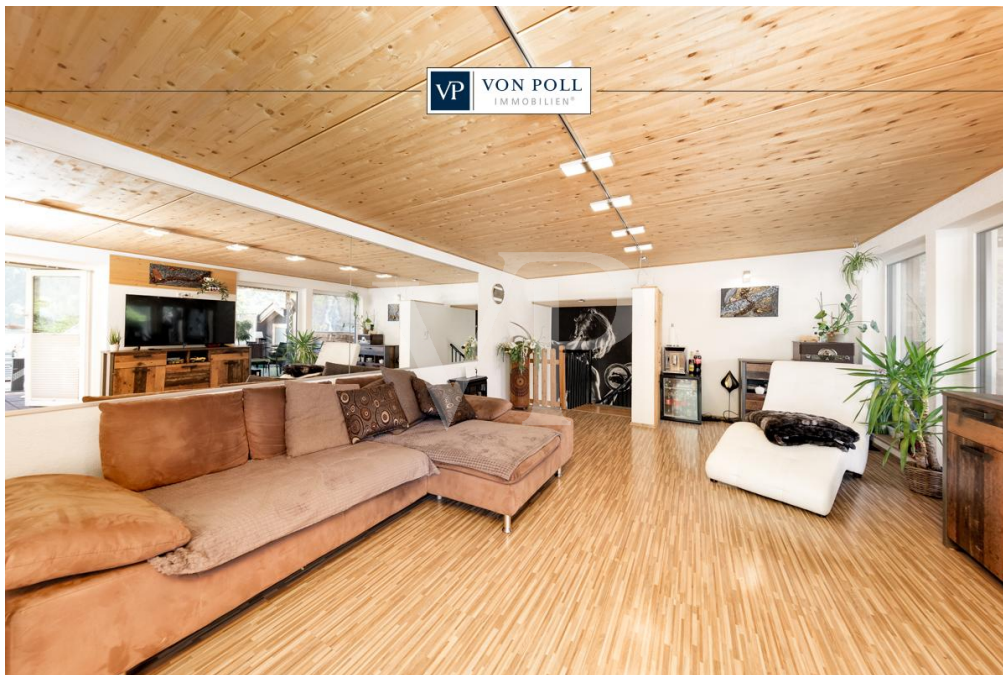
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

Número de propiedad: 24321020 - 6644 Elmen – Elmen

## La propiedad





Número de propiedad: 24321020 - 6644 Elmen – Elmen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Número de propiedad: 24321020 - 6644 Elmen – Elmen

## Una primera impresión

Im Naturparadies Lechtal liegt dieses Zweifamilienhaus mit ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss befindet sich eine separate Wohneinheit mit drei Zimmern. Diese Wohnung ist im Altbestand des Gebäudes, wurde aber renoviert. Das Obergeschoss wird über eine östliche Zufahrt mit Carport zugänglich. Von dort führt ein Weg durch den terrassenförmig angelegten Garten nach unten. Vom großen Eingangsbereich gelangt man direkt in die großzügige Wohn-Essküche mit Holzofen. Das angrenzende Schlafzimmer hat Zugang zum Badezimmer und lässt keine Wünsche offen. Das absolute Highlight im Dachgeschoss ist der durchdachte Ausbau mit einer teilweise überdachten Terrasse, die nach Süd-Südwest ausgerichtet ist und einen wunderschönen freien Blick ins Lechtal bietet. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Mit der Baugenehmigung wurde bereits die Aufstockung im südlichen Teil des Hauses genehmigt. Somit steht dem Ausbau oder der Errichtung einer dritten Wohneinheit nichts mehr im Wege. 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!

Número de propiedad: 24321020 - 6644 Elmen – Elmen

## Detalles de los servicios

- 2 Wohneinheiten
- Baubescheid für Zubau liegt vor
- Dachlounge mit Südterrasse
- moderne Einbauküche
- Wellness-Bad
- Carport

Número de propiedad: 24321020 - 6644 Elmen – Elmen

## Todo sobre la ubicación

Eingebettet zwischen Rotwand, Klimmspitze und Mutekopf liegt auf 978m die kleine Gemeinde Elmen. Mit seinen Siedlungen Martinau und Klimm bildet der Ort den Eingang ins urige Bschlabertal am Fuße der Hahntennjochstraße. Wegen der leichten Hanglage befindet sich die lauschige Naturparkgemeinde Sommer wie Winter ganz auf der Sonnenseite des Lechtals. Auch von Straßenlärm kann hier keine Rede sein. Abseits der Lechtaler Bundesstraße strahlt die gepflegte Gemeinde eine Atmosphäre der Ruhe und Gemütlichkeit aus. Elmen ist eine Gemeinde mit 391 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023). KINDERGÄRTEN / SCHULEN / AUSBILDUNG: - Kindergarten - Volksschule Elmen - Schnitzschule Elmen - weiter führenden Schule befinden sich im ca 21km entfernten Reutte. ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT: Hausärzte, alles weiter befindet sich im ca 21 km entfernten Reutte auch das Bezirkskrankenhaus. ENTFERNUNGEN: - nach Innsbruck ca. 56 km / ca. 84 Minuten - nach Lech am Arlberg ca. 41 km / ca. 46 Minuten - nach Füssen ca. 41 km / 40 Minuten - nach Memmingen ca. 109 km / ca. 82 Minuten - nach Garmisch-Partenkirchen ca. 68 km / ca. 72 Minuten - nach München ca. 148 km / ca. 138 Minuten - nach Kempten ca. 80 km / ca. 63 Minuten - nach Stuttgart ca. 261 km / ca. 166 Minuten - nach Zürich ca. 237 km / ca. 191 Minuten

Número de propiedad: 24321020 - 6644 Elmen – Elmen

## Otros datos

**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 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.

Número de propiedad: 24321020 - 6644 Elmen – Elmen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)