

Wängle – Wängle

# Idyllisches Einfamilienhaus mit dem gewissen Charme

CODE DU BIEN: 24321040



PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 503 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24321040 - 6610 Wängle – Wängle

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24321040 - 6610 Wängle – Wängle

## En un coup d'œil

|                        |   |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 24321040                                |
| Surface habitable      | ca. 137 m <sup>2</sup>                  |
| Type de toiture        | Toit en pavillon                        |
| Pièces                 | 5                                       |
| Chambres à coucher     | 4                                       |
| Salles de bains        | 2                                       |
| Année de construction  | 2020                                    |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 2 x surface libre |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 850.000 EUR                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                     |
| Commission pour le locataire | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.       |
| État de la propriété         | Excellent Etat                          |
| Technique de construction    | massif                                  |
| Surface de plancher          | ca. 70 m <sup>2</sup>                   |
| Aménagement                  | Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 24321040 - 6610 Wängle – Wängle

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                            |
|---|----------------------|--|----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique     |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation d'énergie                                   | 45.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 14.05.2029           | Classement énergétique                                   | B                          |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 2019                       |

CODE DU BIEN: 24321040 - 6610 Wängle – Wängle

## La propriété



CODE DU BIEN: 24321040 - 6610 Wängle – Wängle

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

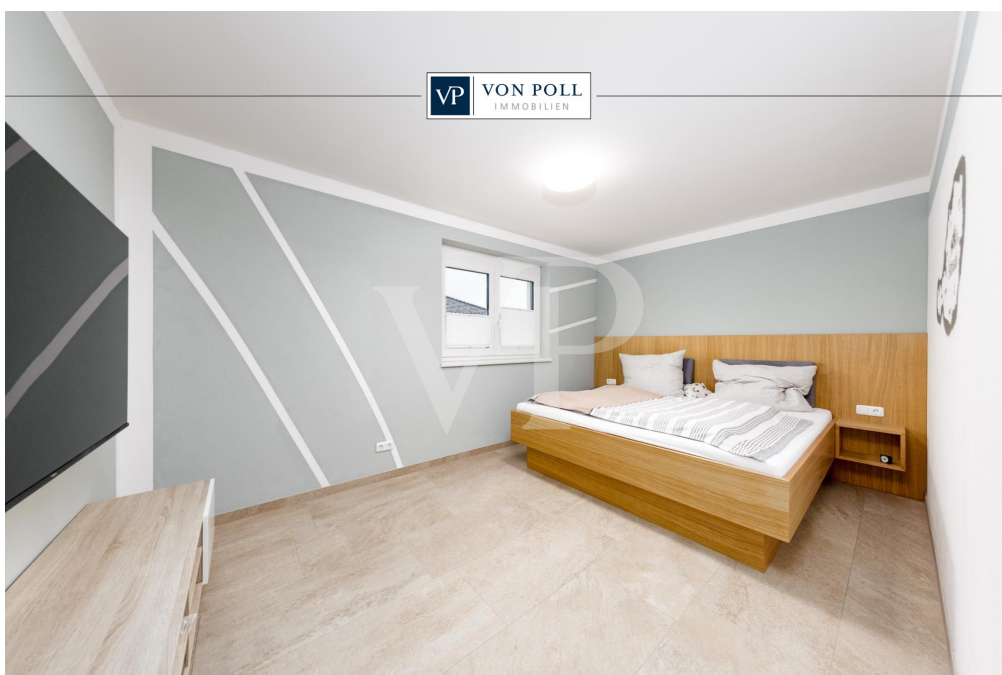
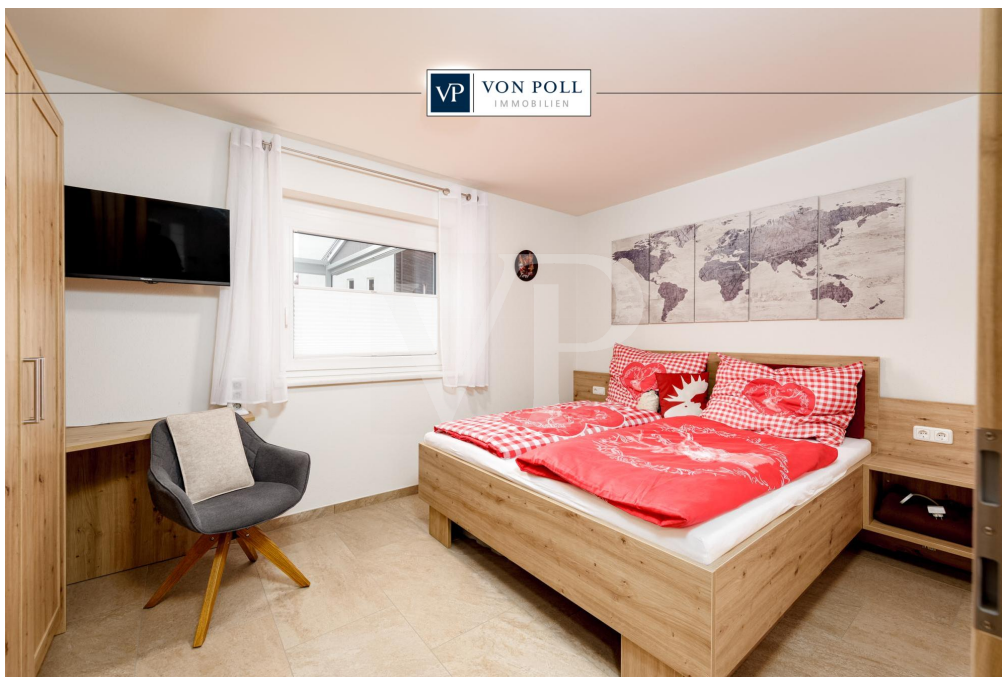
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24321040 - 6610 Wängle – Wängle

## La propriété



CODE DU BIEN: 24321040 - 6610 Wängle – Wängle

## La propriété



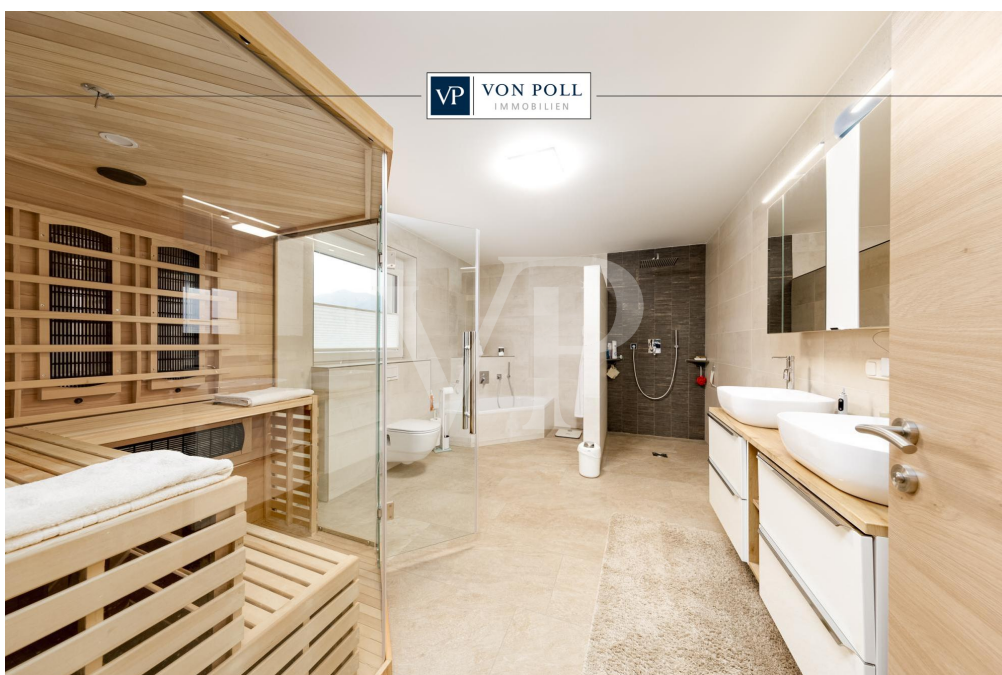
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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.

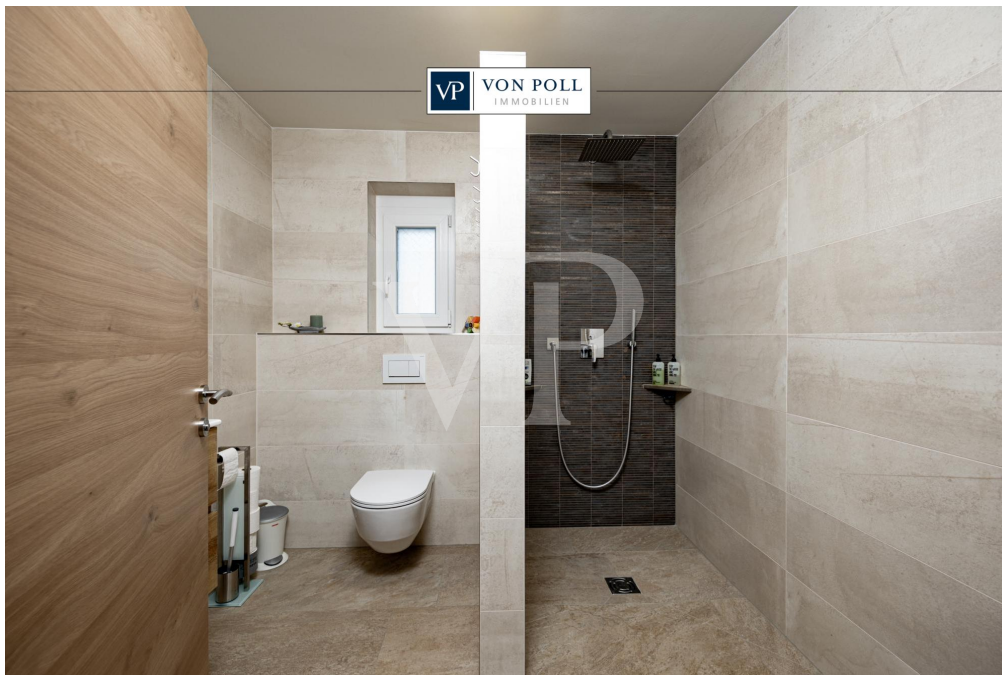
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





CODE DU BIEN: 24321040 - 6610 Wängle – Wängle

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 24321040 - 6610 Wängle – Wängle**

## Une première impression

Willkommen in diesem neu erbauten Einfamilienhaus, das im Jahr 2020 in massiver Bauweise und mit viel Liebe zum Detail fertiggestellt wurde. Auf einem ansprechend gestalteten Grundstück erwartet Sie ein modernes Zuhause in der idyllischen Gemeinde Wängle, mitten im Herzen der Tiroler Bergwelt. Die Immobilie präsentiert sich mit durchdachtem Raumkonzept und hochwertiger Ausstattung. Vom Eingangsbereich aus betreten Sie den offenen Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen mit Licht durchflutet wird und direkten Zugang zur überdachten Terrasse mit Pergola bietet. Die stilvolle, hochwertige Einbauküche ist ideal für alle, die Kochen und Geselligkeit schätzen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer: Das große Eltern-Schlafzimmer im ersten Stock bietet mit separater Ankleide besonderen Komfort. Zwei weitere Zimmer und ein zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsraum bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Beide Badezimmer sind mit modernen Walk-in-Duschen ausgestattet und bestechen durch ihr edles Design. Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Außenbereich. Der Steingarten, die Hochbeete sowie das Gartenhaus schaffen eine harmonische Verbindung von Natur und Design. Das Doppelcarport sowie ein separater Lager- und Abstellraum runden das durchdachte Konzept ab. Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen die Möglichkeit, bequem von zu Hause aus eine virtuelle 360° Besichtigung zu erleben. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dieses stilvolle Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit höchster Lebensqualität in einer der schönsten Gemeinden des Talkessel Reutte. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 24321040 - 6610 Wängle – Wängle

## Détails des commodités

BUDERUS-Gas-Kompaktheizzentrale  
gemauerter Kaminofen mit Kochplatte  
hochwertige Einbauküche  
Pergola mit elektr. Wetter-und Sichtschutz  
Video- und Alarmsystem  
Infrarotsauna  
Walk-in Duschen  
Gartenhaus  
Lager-/Abstellraum  
Doppelcarport  
Hochbeete  
Steingarten

CODE DU BIEN: 24321040 - 6610 Wängle – Wängle

## Tout sur l'emplacement

Das beschauliche Dorf Wängle liegt westlich von Reutte auf 883 m Seehöhe am Fuße des Ski- und Wandergebietes Hahnenkamm und hat 986 Einwohner (Stand 01.Jänner.2024). Die nahe gelegenen Reuttener Bergbahnen führen direkt in das bekannte und beliebte Wander- und Skigebiet Hahnenkamm. Genießen Sie den einzigartigen Ausblick auf den Talkessel und die umliegende Natur. Die unmittelbare Umgebung bietet zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten, vom gemütlichen Spaziergang über Rad-, Mountainbike- oder Langlauftrouten bis hin zu beeindruckenden Bergtouren oder rasanten Skiabfahrten. VERKEHR/INFRASTRUKTUR: Hier finden Sie die komplette Infrastruktur einer modernen Gemeinde. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten, alle Schulen sowie Verwaltungseinrichtungen sind vorhanden. Reutte verfügt über einen Bahnhof, Buslinien und Anschluss an die Fernpass-Bundesstraße Richtung Inntal. Nach Norden ist die deutsche Autobahn A7 ca. 10 km entfernt. Die umliegenden Flughäfen (München, Memmingen, Innsbruck, Stuttgart) sind in 45-100 Minuten erreichbar. ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT: Allgemeinmediziner sind in der Gemeinde vorhanden. Das Bezirkskrankenhaus in Reutte ist schnell erreichbar. KINDERGÄRTEN / SCHULEN / AUSBILDUNG: - Kindergarten - Volksschule - Hauptschule, Gymnasium und andere weiterführende Schulen - In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) gibt es Fachhochschulen mit verschiedenen Studienrichtungen. Die nächsten Universitäten befinden sich in Innsbruck, St. Gallen (CH), Konstanz, Ulm und Stuttgart (D). ENTFERNUNGEN - nach Innsbruck ca. 99 km / ca. 97 Minuten - nach Lech am Arlberg ca. 64 km / ca. 70 Minuten - nach Füssen ca. 18 km / 30 Minuten - nach Memmingen ca. 85 km / ca. 65 Minuten - nach Garmisch-Partenkirchen ca. 46 km / ca. 56 Minuten - nach München ca. 125 km / ca. 113 Minuten - nach Kempten ca. 57 km / ca. 46 Minuten - nach Stuttgart ca. 229 km / ca. 150 Minuten - nach Zürich ca. 246 km / ca. 192 Minuten

CODE DU BIEN: 24321040 - 6610 Wängle – Wängle

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24321040 - 6610 Wängle – Wängle

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)