

Pflach

Architektenhaus mit Stil: Bergblick, Luxus und Erweiterungspotenzial inklusive!

Codice oggetto: 25321025



PREZZO D'ACQUISTO: 1.550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.015 m²

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25321025
Superficie netta	ca. 228 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	4 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.550.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	41.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	B

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

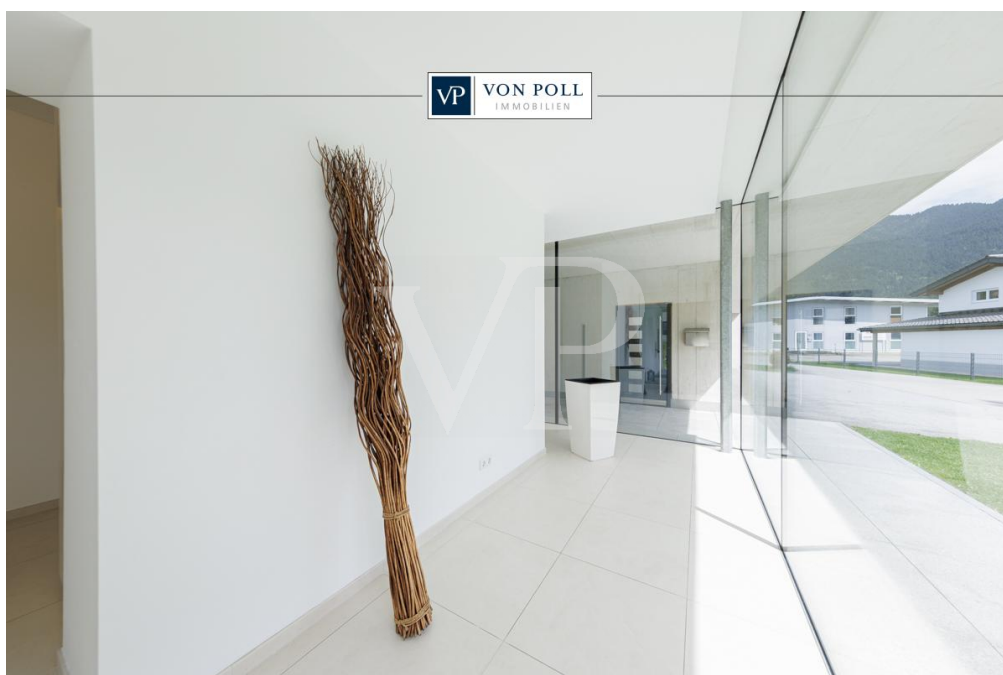
+43 5672 90200

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/reutte

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

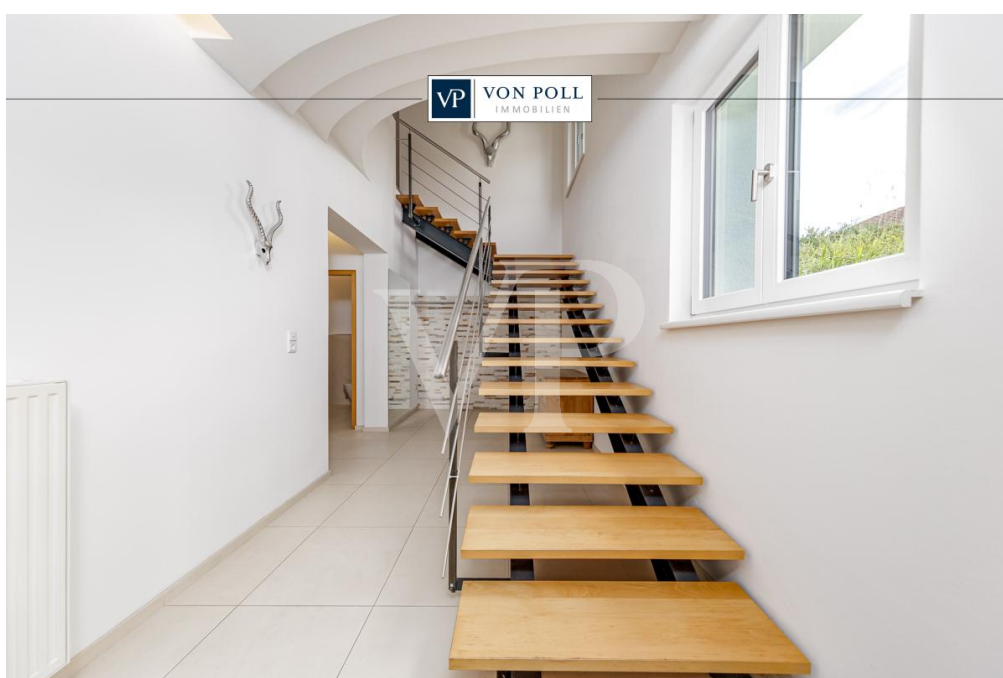
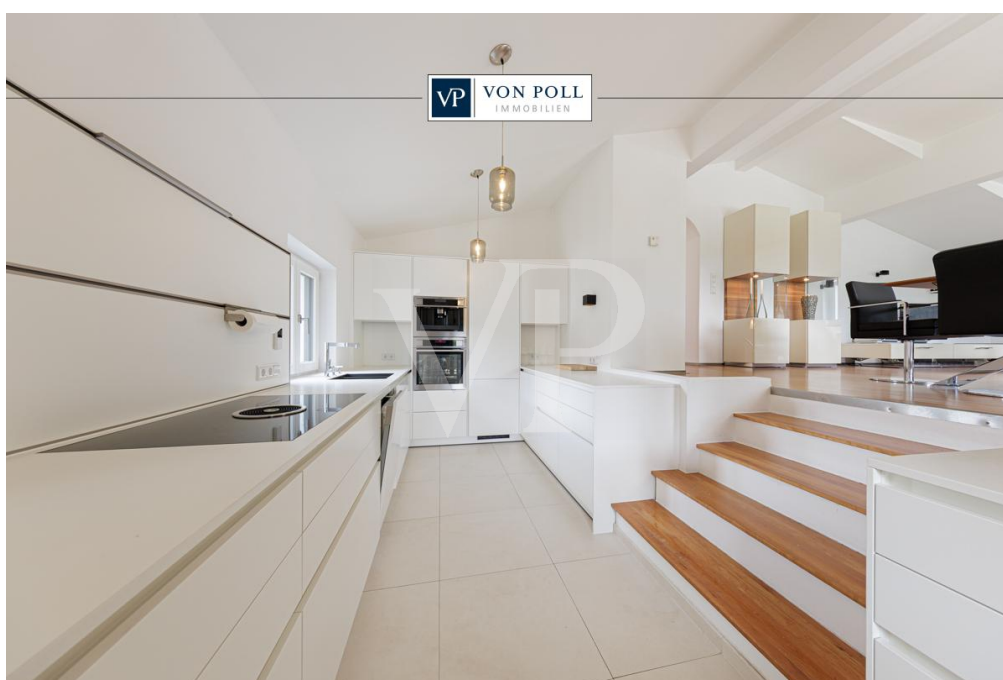
La proprietà



An advertisement for Von Poll Immobilien. On the left, a smartphone is shown with a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). Behind it, a desktop monitor displays the Von Poll Immobilien website. To the right, a dark blue vertical banner contains the Von Poll Immobilien logo at the top, followed by the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' (Find your property.) and 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers.) At the bottom of the banner is the website address 'www.von-poll.com'.

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

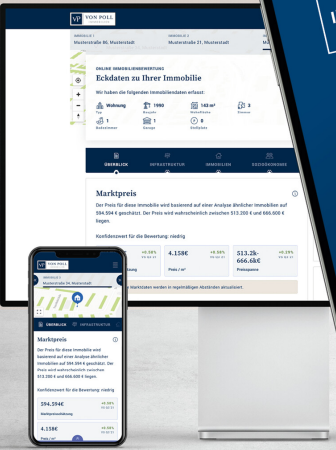
La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà





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

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

La proprietà



Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

Una prima impressione

Dieses neuwertige Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit großzügigem Raumangebot und hochwertiger Ausstattung. Nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2013 präsentiert sich die Immobilie in exzellentem Zustand – geschmackvoll eingerichtet, durchdacht geplant und sofort bezugsbereit.

Auf ca. 190m² Wohnfläche erwarten Sie helle, weitläufige Räume mit einer harmonischen Kombination aus Parkett, Fliesen und Teppich. Die stilvolle Möblierung schafft ein behagliches Ambiente, das sowohl funktional als auch einladend wirkt. Die südostseitige Terrasse und der große Garten bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien – ob beim Sonnenbaden, Grillen oder als Spielfläche für Kinder.

Im Obergeschoss bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Direkt angeschlossen: eine überdachte Sonnenterrasse, die sich bei Bedarf in einen Wintergarten verwandeln lässt – ein Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Großzügige Fensterflächen lassen viel Licht herein und bieten herrliche Ausblicke ins Grüne.

Das Haus verfügt über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, zwei moderne Bäder mit Dusche und Badewanne sowie zwei separate WCs – ideal für Familien oder auch zwei Wohneinheiten. Die Raumaufteilung erlaubt eine flexible Nutzung, zusätzlich ist auf der Nordseite weiterer Wohnraum realisierbar (Kanalanschluss vorhanden).

Ein Vollwärmeschutz, eine effiziente Gaszentralheizung, dreifach verglaste Fenster sowie außenliegende Raffstores sorgen für hohen Wohnkomfort. Für Ihre Fahrzeuge steht eine riesige, überbaubare Garage mit Platz für bis zu vier Autos bereit, ergänzt durch weitere Stellplätze im Freien.

Gerne bieten wir Ihnen eine persönliche Besichtigung an oder ermöglichen Ihnen vorab eine virtuelle 360°-Tour, bequem von zu Hause aus. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in den Alpen!

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

Dettagli dei servizi

- Kernsaniert (2013), neuwertiger Zustand
- Luxuriöse Grundausstattung
- Einzigartige Architektur mit klarer Designlinie
- Hochwertige Materialien
- Lichtdurchflutete Räume durch große Glaselemente
- Indirekte Beleuchtung
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Außenliegende Raffstores
- Südostseitige, überdachte Sonnenterrasse (ausbaubar zum Wintergarten)
- Riesige, überbaubare Garage (bis zu 4 Autos)
- Insgesamt 3 Garagenstellplätze + 4 Parkmöglichkeiten
- Zwei getrennte Wohneinheiten möglich
- Kanalanschluss für möglichen Ausbau vorhanden
- Gewerbliche Vermietbarkeit möglich

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

Tutto sulla posizione

Pflach ist eine Gemeinde mit 1626 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) 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 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

Codice oggetto: 25321025 - 6600 Pflach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich

Tel.: +43 5672 - 90 200

E-Mail: reutte@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com