Wängle

Modern & massiv: Bezugsfertiges Einfamilienhaus mit Top-Ausstattung & Energieeffizienz

Número de propiedad: 24321040

PRECIO DE COMPRA: 800.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 137 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 503 m^2

Número de propiedad: 24321040 - 6610 Wängle

- 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: 24321040 - 6610 Wängle

De un vistazo

Número de propiedad	24321040
Superficie habitable	ca. 137 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2020
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	800.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 70 m²
Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24321040 - 6610 Wängle

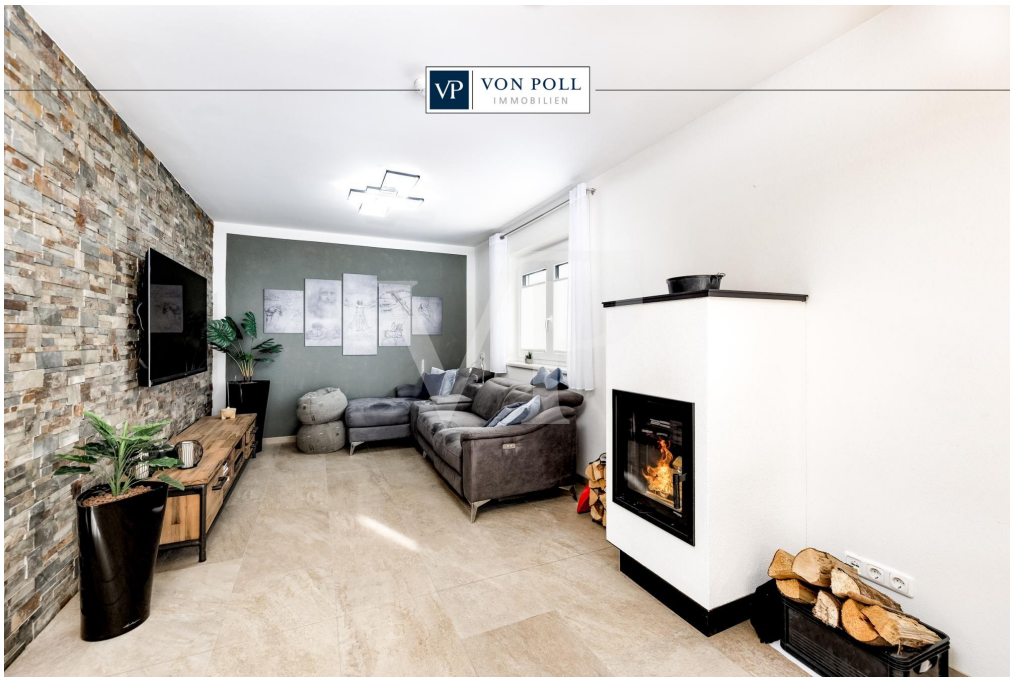
Datos energéticos

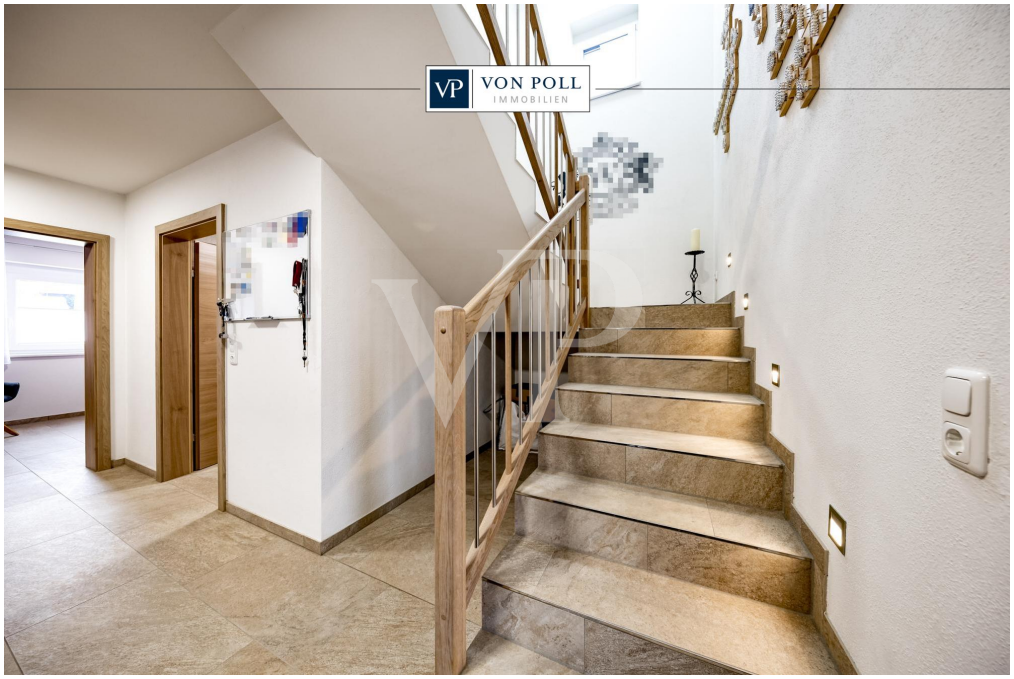
Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	14.05.2029
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	45.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 24321040 - 6610 Wängle

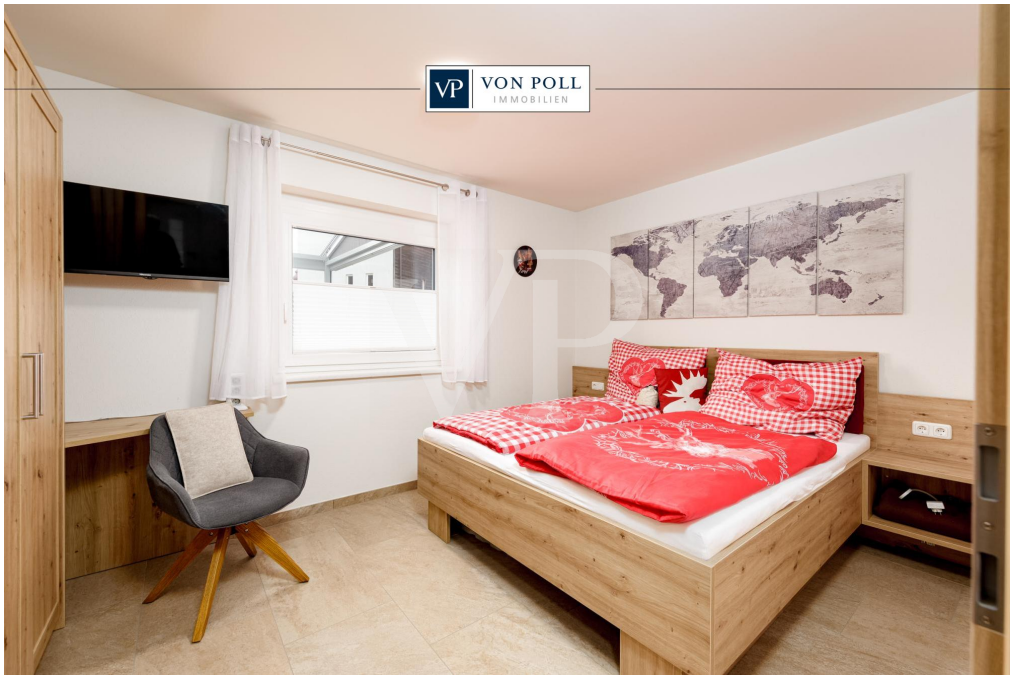
La propiedad





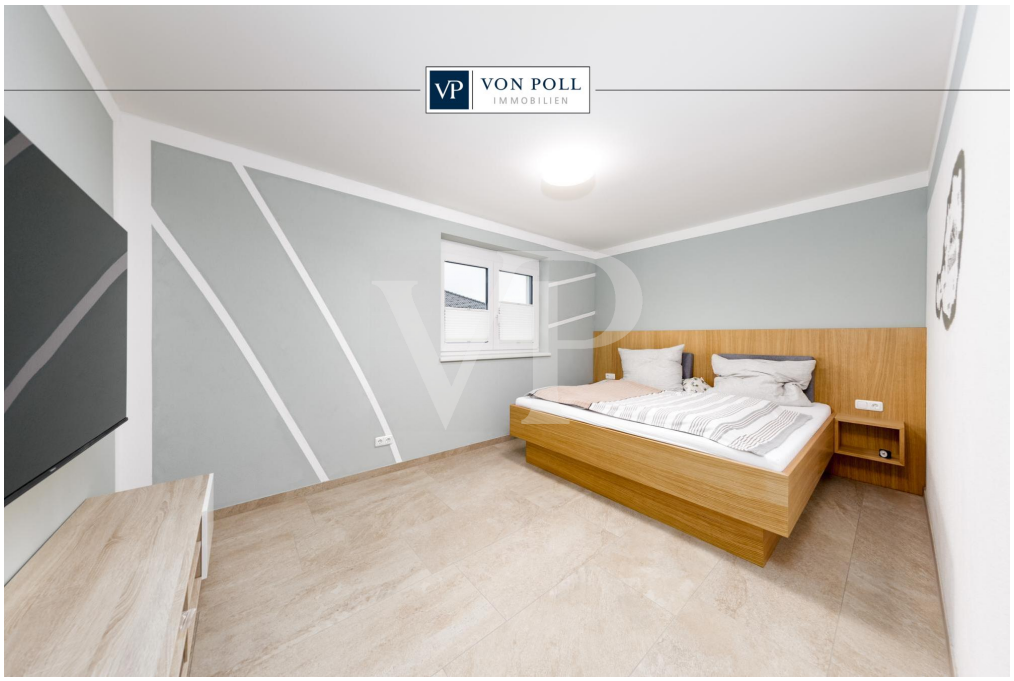
Número de propiedad: 24321040 - 6610 Wängle

La propiedad



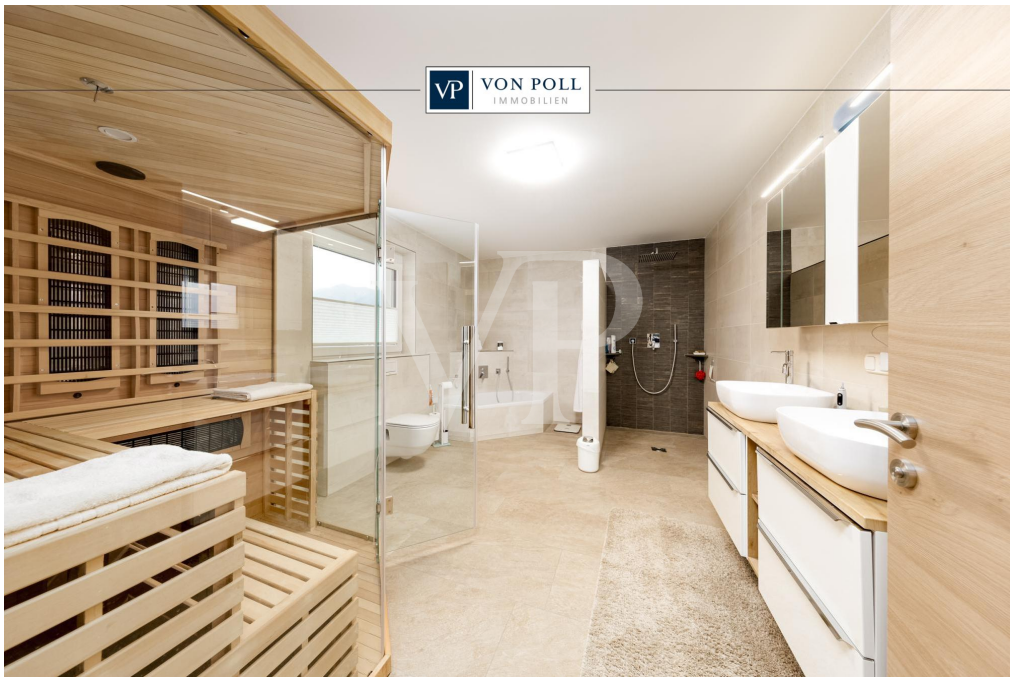
Número de propiedad: 24321040 - 6610 Wängle

La propiedad



Número de propiedad: 24321040 - 6610 Wängle

La propiedad



Número de propiedad: 24321040 - 6610 Wängle

La propiedad

Número de propiedad: 24321040 - 6610 Wängle

Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 24321040 - 6610 Wängle

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24321040 - 6610 Wängle

Todo sobre la ubicación

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 Langlaufrouten 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

Número de propiedad: 24321040 - 6610 Wängle

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: 24321040 - 6610 Wängle

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich
Tel.: +43 5672 - 90 200
E-Mail: reutte@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com