Steeg / Hägerau – Lechtal

Neuwertiges Chalet mit Solaranlage, Sauna & Smart Home – Ski Arlberg in greifbarer Nähe

??????? ????????: 25321014

???? ??????: 1.100.000 EUR • ?????????: ca. 252 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 354 m²

??????? ????????: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

?? ??? ?????

??????? ????????	25321014
?????????	ca. 252 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	2016
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	1.100.000 EUR
?????????	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
??????? ??????????	?????? ???????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

??????????? ????????

???? ?????????	??????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.07.2025
???? ?????????	???????????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	41.02 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2015

??????? ????????: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

??????? ????????: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

??? ????? ????????

Exklusives Chalet mit alpinem Lifestyle und modernster Technik – flexibel nutzbar und sofort bezugsbereit Dieses im Jahr 2016 neu errichtete Chalet wurde unter Verwendung hochwertiger Materialien und in Zusammenarbeit mit regionalen Fachfirmen gebaut. Es vereint modernen Wohnkomfort mit dem unverwechselbaren Charme alpinen Lebensstils. Mit einer Wohnfläche von ca. 252?m² auf einem ca. 354?m² großen Grundstück bietet diese Immobilie nicht nur ausreichend Platz, sondern auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder, wie aktuell, zur gewerblichen Ferienvermietung. Das Chalet ist in drei separate Wohneinheiten aufgeteilt und verfügt über vier großzügige Schlafzimmer sowie mehrere Balkon- und Terrassenflächen, darunter eine sonnige Südterrasse – ideal zum Entspannen und Genießen. Im Inneren überzeugen lichtdurchflutete Räume mit hochwertigem Vinylparkett, zwei behaglichen Kaminöfen und einer Dampfsauna mit Infrarotanwendung – ein echtes Highlight für erholsame Stunden. Technisch befindet sich das Haus auf dem neuesten Stand: Eine Infrarotheizung sorgt für angenehme, gleichmäßige Wärme, ein integriertes Staubsaugersystem erleichtert die Hauspflege, und eine Solaranlage reduziert die laufenden Betriebskosten. Die zentrale Steuerung über das LOXONE Smart Home-System ermöglicht eine intelligente und komfortable Hausverwaltung. Ein keyless Zugangssystem unterstreicht den modernen Anspruch der Immobilie. Die Umsatzsteuer ist im Kaufpreis bereits enthalten und kann separat ausgewiesen werden – ideal für gewerbliche Nutzung und steuerliche Vorteile. Die Kombination aus hochwertiger Bauweise, technischer Ausstattung und alpinem Wohnstil macht dieses Chalet zu einer wertbeständigen und zukunftsfähigen Immobilie – privat oder als Investment. 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 nahe dem weltbesten Skigebiet Ski Arlberg!

??????? ????????: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

?????????????? ??? ????????

- 3 Wohneinheiten
- Sonnenterrasse
- 2x Kaminofen
- Dampfsauna mit Infrarotanwendung
- hochwertiges Vinylparkett
- Staubsaugersystem
- Infrarotheizung
- Solaranlage
- LOXONE - Smart Home - Haussteuerung
- Keyless- Zugangssystem

??????? ????????: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

??? ??? ??? ??????????

Begibt man sich vom Talkessel Reutte aus in Richtung Vorarlberg, so durchquert man das wunderschöne Lechtal, jenes Tal, das seinen Namen vom Wildfluss geerbt hat, der es durchströmt. Am Ende dieses Tals erreicht man schließlich Steeg mit seinen ca. 680 Einwohnern. Das idyllische Bergdorf liegt auf 1122 m Seehöhe und ist der optimale Rückzugsort für alle Naturliebhaber und Ruhesuchende. Im Sommer ist Steeg ein beliebtes Wandergebiet. Mitten in der Tiroler Naturparkregion befinden sich zahlreiche, gut markierte, Wander- und Spazierwege, Almen und Hütten, sowie bis zu 3.000 Meter hohe Berggipfel. Bekannt ist das Lechtal auch für die hiesige Holzschnitzkunst und die Geierwally Freilichtbühne! Hat man genug Ruhe und Kraft getankt, so ist das lebhafte und durchaus bekannte Skigebiet St. Anton, Lech-Zürs und Warth-Schröcken nur wenige Fahrminuten entfernt. INFRASTRUKTUR: Sie finden in Steeg/ Hägerau und in unmittelbare Umgebung eine ortsansässige Bäckerei, mehrere sehr gut geführte und urige Gasthäuser, ein Lebensmittelgeschäft, sowie ein Erlebnisbad und einen Friseur. Eine Sparkassenfiliale ist in Elbigenalp ansässig. KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG: Eine eigene Volksschule sowie ein Kindergarten befinden sich in Steeg. Die Kinderkrippe, eine Fachschule für Kunsthandwerk und Design sowie eine Mittelschule befinden sich im 13 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 (48 km ab Dorf) Die nächste Tankstelle ist in Holzgau (ca. 5 km). Steeg 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. 100 km / ca. 70 Minuten - bis Bregenz ca. 82 km / ca. 80 Minuten - bis Lech am Arlberg ca. 10 km / ca 10 Minuten - bis Garmisch-Partenkirchen ca. 90 km / ca. 90 Minuten - bis München ca. 179 km / ca. 150 Minuten - bis Kempten ca. 101km / ca. 60 Minuten - bis Zürich ca.192 km / ca. 130 Minuten

??????? ????????: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

????? ???????????

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, vertreten durch die Alpenwelt 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.

??????? ????????: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau – Lechtal

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sebastian Kleinloff

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com