

Breitenwang – Breitenwang / Mühl

# Für Familien: Gartenwohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 25321001



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25321001 - 6600 Breitenwang – Breitenwang / Mühl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25321001 - 6600 Breitenwang – Breitenwang / Mühl

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25321001       |
| Wohnfläche   | ca. 115 m²     |
| Zimmer       | 4              |
| Schlafzimmer | 3              |
| Badezimmer   | 1              |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                              |
|-------------|--------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 399.000 EUR                                                  |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                           |
| Provision   | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.                            |
| Bauweise    | Massiv                                                       |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

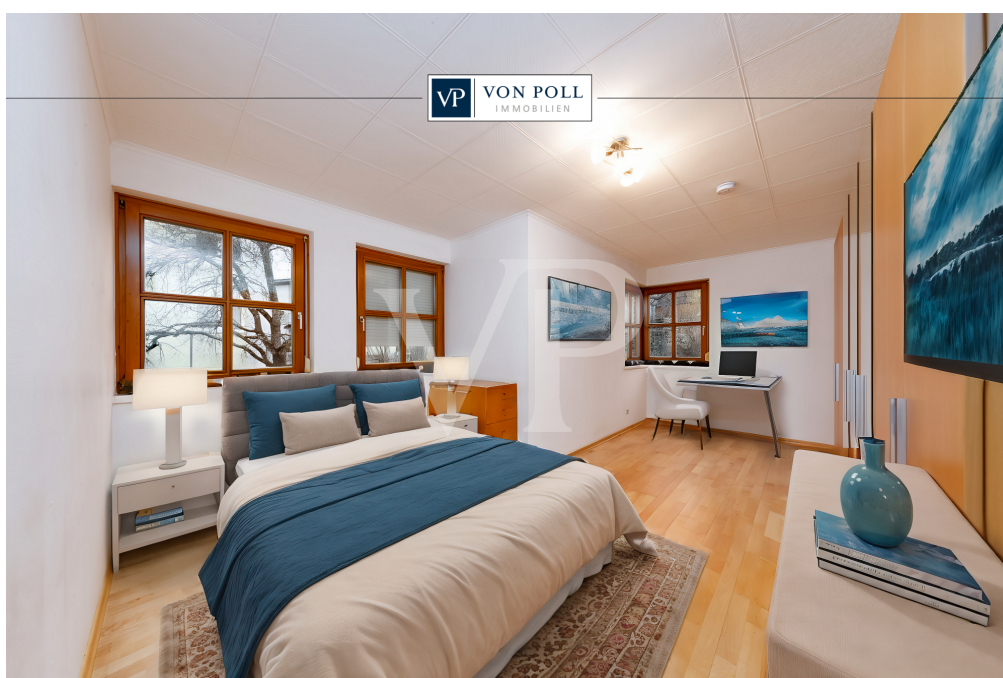
Objektnummer: 25321001 - 6600 Breitenwang – Breitenwang / Mühl

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Befeuerung  | Elektro          |

Objektnummer: 25321001 - 6600 Breitenwang – Breitenwang / Mühl

## Die Immobilie

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. In the background, a desktop monitor shows the Von Poll Immobilien website. The right side of the graphic has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' and 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website address 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25321001 - 6600 Breitenwang – Breitenwang / Mühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25321001 - 6600 Breitenwang – Breitenwang / Mühl

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 25321001 - 6600 Breitenwang – Breitenwang / Mühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 25321001 - 6600 Breitenwang – Breitenwang / Mühl

## Die Immobilie

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

**Objektnummer: 25321001 - 6600 Breitenwang – Breitenwang / Mühl**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten bietet Ihnen viel Platz für die ganze Familie. Mit einer Wohnfläche von ca. 115m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Gartenfläche von ca. 76m<sup>2</sup>, ist diese Wohnung perfekt für alle, die das Leben im Grünen genießen wollen,

Der durchdachte Grundriss umfasst ein gemütliches Schlafzimmer, ein geräumiges Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das entweder als Büro oder zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann. Für praktischen Stauraum sorgt ein separater Abstellraum, der Ihnen zusätzlichen Platz bietet.

Die gemütliche Küche ist ideal für gemeinsames Kochen und bietet genug Platz für eine Essecke. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet, die zu entspannten Stunden einlädt. Ein zusätzliches WC sorgt für mehr Komfort und Flexibilität im Alltag.

Das Highlight der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit Kamin, welcher eine behagliche Atmosphäre für gemütliche Abende schafft. Der Flur verbindet geschickt alle Räume miteinander und sorgt für eine angenehme und übersichtliche Raumaufteilung.

Der Garten bietet Platz für verschiedenste Aktivitäten, sei es für Kinder zum Spielen, für Hobbygärtner oder einfach zum Entspannen. Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, die ein großzügiges Zuhause in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage suchen.

Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen an, eine virtuelle 360° Besichtigung bequem von Zuhause aus zu erleben.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25321001 - 6600 Breitenwang – Breitenwang / Mühl

## Ausstattung und Details

- Kachelofen
- Parkettboden
- Einbauküche
- Tiefgaragenabstellplatz
- ca. 76m<sup>2</sup> großer Garten

**Objektnummer: 25321001 - 6600 Breitenwang – Breitenwang / Mühl**

## Alles zum Standort

Die malerische Gemeinde Breitenwang befindet sich in der herrlichen Naturparkregion Reutte. Mit seinen ca. 1453 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) bietet die idyllische und trotzdem zentral gelegene Gemeinde hohen Lebenskomfort und perfekte Infrastruktur. Der Bezirkshauptort Reutte ist fußläufig erreichbar. Die Stuibenfälle sowie der Plansee, welche zur Gemeinde Breitenwang gehören, bieten Natur und Erholungssuchenden den perfekten Ausgleich zum hektischen Alltag und sind rasch erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof sowie die nächste Tankstelle sind ca. 1 km entfernt. Die Autobahnanschlusstellen sind die A7 bei Füssen, sowie die A95 bei Oberau (Richtung München).

### ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT:

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 und Stuttgart (D).

### ENTFERNUNGEN:

- bis Innsbruck ca. 100 km / ca. 70 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 60 km / ca. 60 Minuten
- bis Füssen ca. 14 km / 15 Minuten
- bis Memmingen ca. 80 km / ca. 60 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 41 km / ca. 40 Minuten
- bis München ca. 112 km / ca. 105 Minuten
- bis Kempten ca. 55 km / ca. 50 Minuten
- bis Stuttgart ca. 230 km / ca. 140 Minuten
- bis Zürich ca. 240 km / ca. 160 Minuten

**Objektnummer: 25321001 - 6600 Breitenwang – Breitenwang / Mühl**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL, Inh. Alpenwelt 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, Inh. Alpenwelt Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die Alpenwelt Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die Alpenwelt 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

Unter bestimmten Voraussetzungen entfällt die Grundbucheintragungs- sowie Pfandrechtsgebühr beim Erwerb dieser Immobilie.

#### 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.

Objektnummer: 25321001 - 6600 Breitenwang – Breitenwang / Mühl

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

---

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich

Tel.: +43 5672 - 90 200

E-Mail: [reutte@von-poll.com](mailto:reutte@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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