

Reutte

# Nachhaltiger Neubau in Reutte mit Bergblick und Barrierefreiheit: sofort bezugsfertig!

Objektnummer: 23321030\_A6



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.403 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

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

Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

## Auf einen Blick

|              |                                     |                       |                                   |
|--------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 23321030_A6                         | Kaufpreis             | 398.000 EUR                       |
| Wohnfläche   | ca. 70,51 m <sup>2</sup>            | Wohnungstyp           | Etagenwohnung                     |
| Zimmer       | 3                                   | Provision             | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt. |
| Schlafzimmer | 2                                   |                       |                                   |
| Badezimmer   | 1                                   | Zustand der Immobilie | neuwertig                         |
| Baujahr      | 2023                                | Bauweise              | Holz                              |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 29000 EUR (Verkauf) | Nutzfläche            | ca. 6 m <sup>2</sup>              |
|              |                                     | Ausstattung           | Balkon                            |

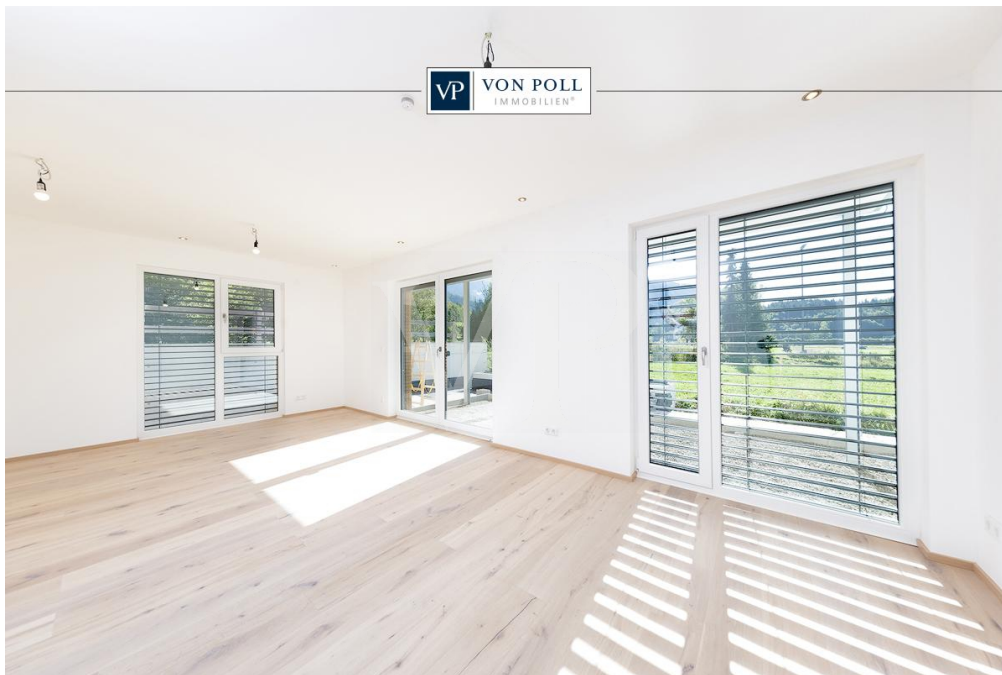
Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Energieausweis gültig bis  | 23.03.2033             | Baujahr laut Energieausweis | 2023           |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |                             |                |

Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

## Die Immobilie





**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)

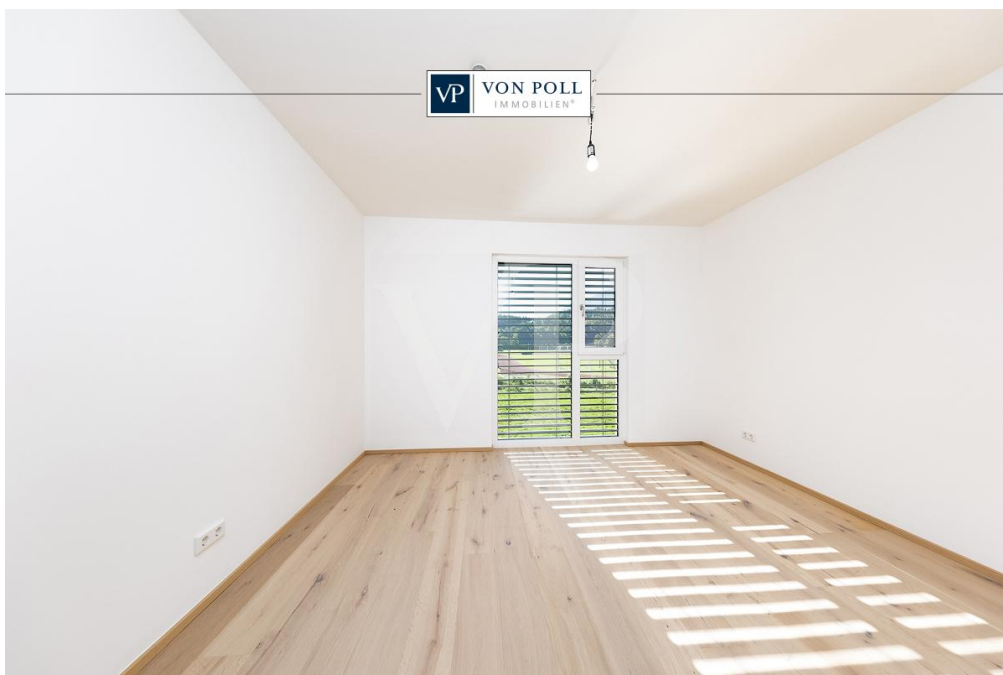
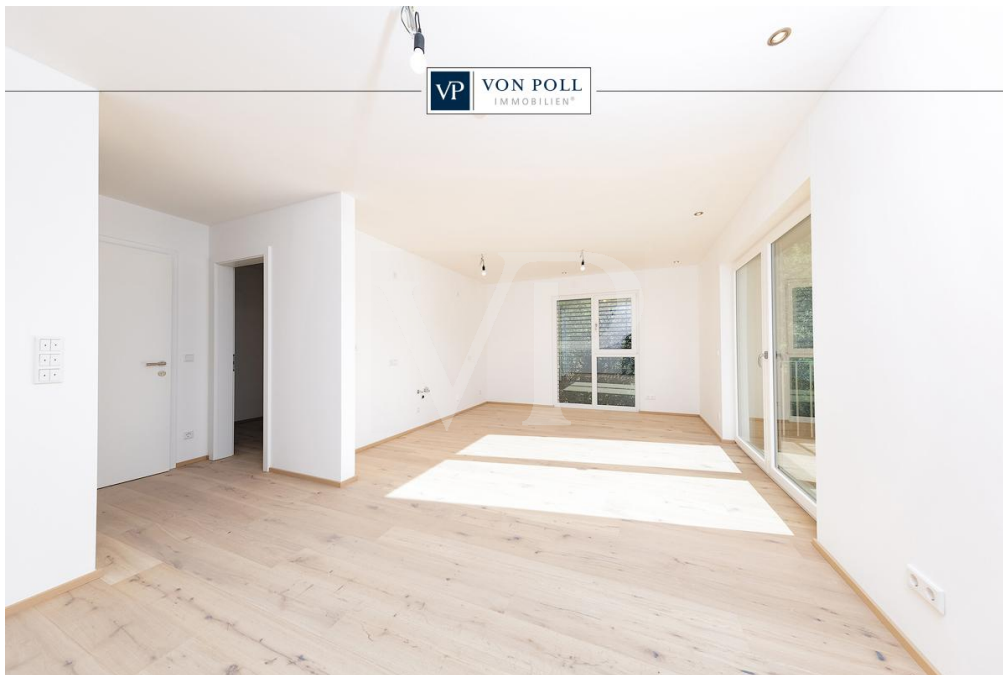
Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

## Die Immobilie



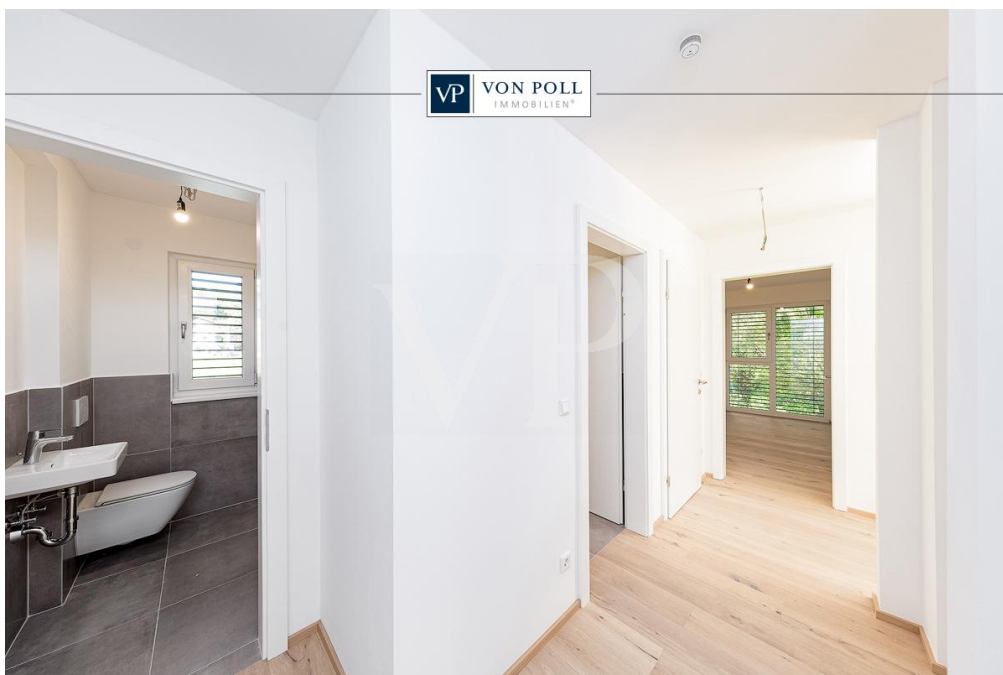
Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

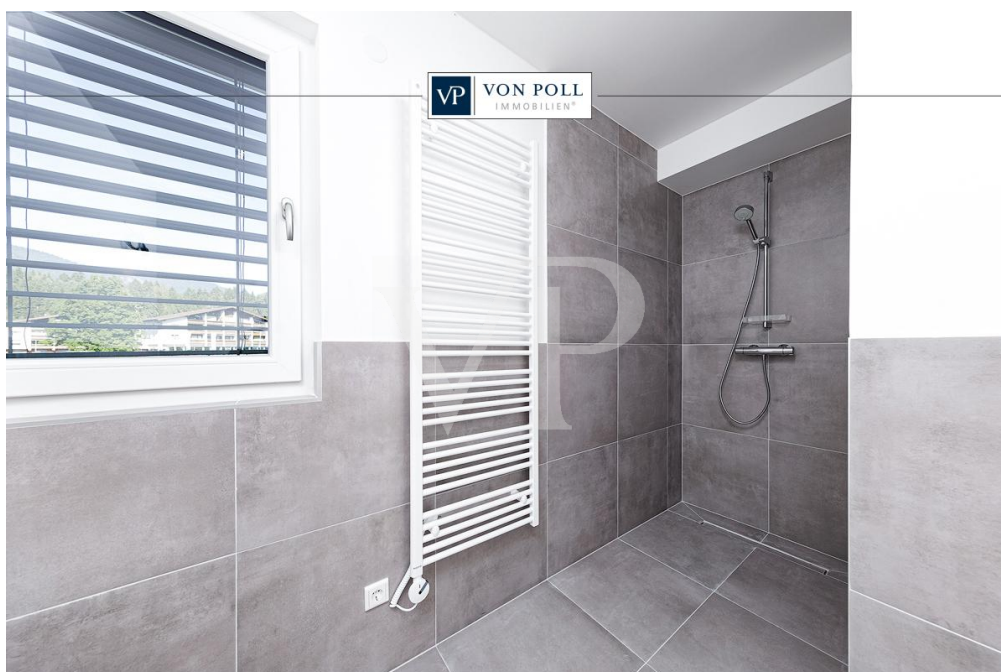
## Die Immobilie

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

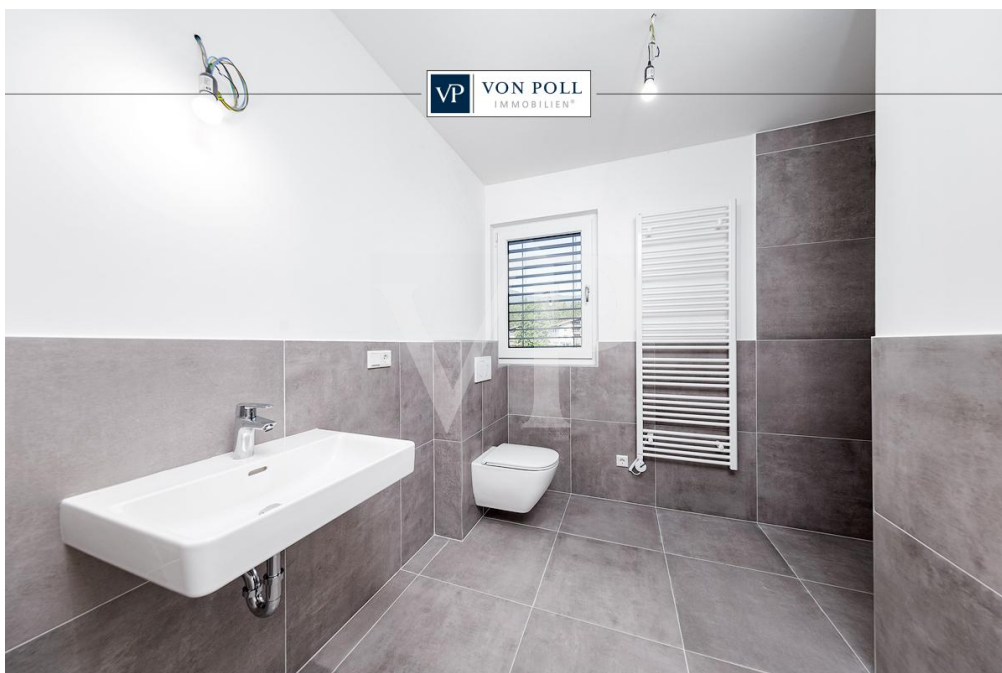
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



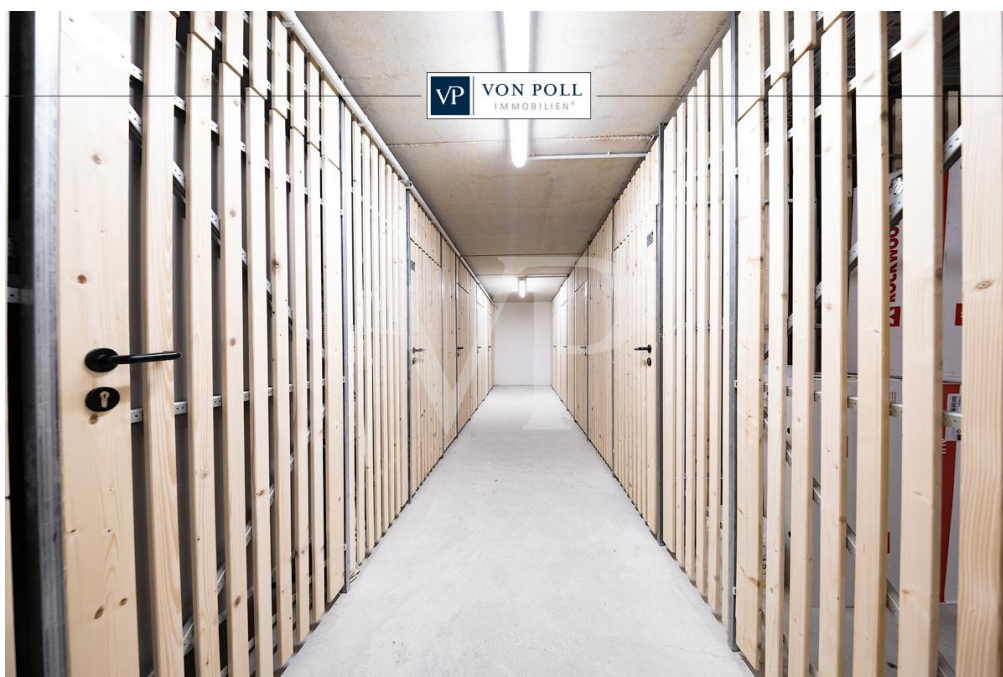
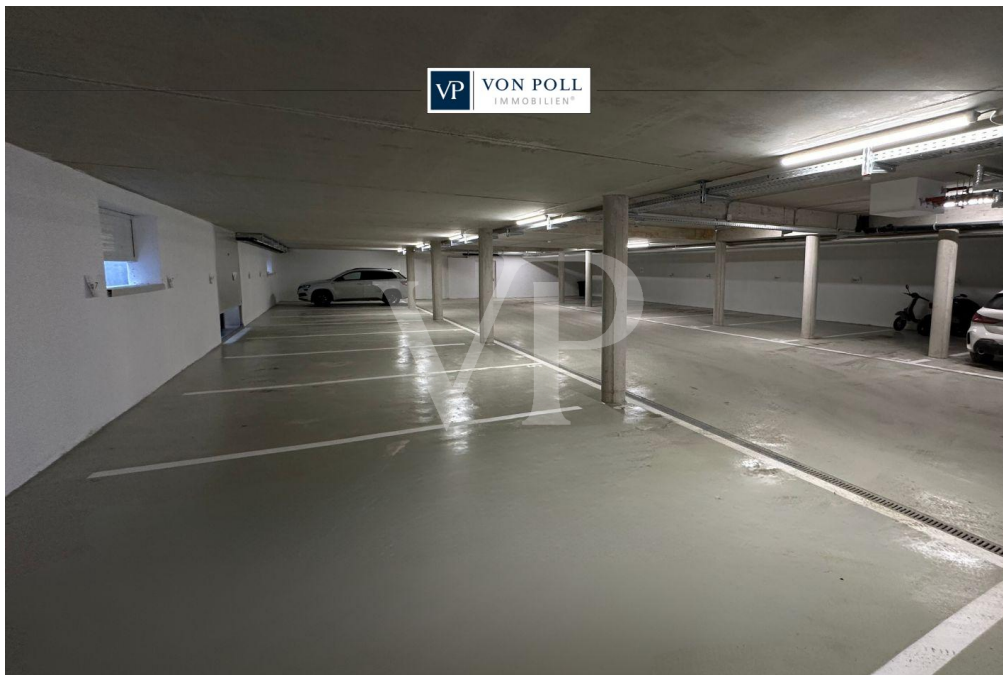
Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

## 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: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

## Ein erster Eindruck

Der hochwertige Neubau im Herzen der Stadtgemeinde Reutte verbindet eine gute Lage mit moderner und nachhaltiger Bauweise. Durch die energieeffiziente Ausstattung und die angenehme Holzbauweise genießen Sie nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern leisten auch einen Beitrag zum Umweltschutz.

Die Wohnanlage besteht aus zwei Gebäuden mit je fünf Wohnungen. Jede Wohnung bietet rund 70,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche - aufgeteilt in einen großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei Zimmer, ein modernes Bad, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Wohnungen überzeugen durch elegante Parkettböden, großzügige Fensterflächen mit Blick auf die Berge sowie einen modernen Aufzug, der alle Etagen barrierefrei erreichbar macht. Für zusätzlichen Komfort sorgt die hauseigene Tiefgarage.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine eigene Terrasse mit Garten, die Obergeschosswohnungen über einen großen Balkon mit herrlichem Blick auf den Hahnenkamm und die Burgruine Ehrenberg.

Die Lage ist ruhig und doch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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?

Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

## Ausstattung und Details

- Schöne Lage im Bezirkshauptort
- Ökologische Bauweise
- Energieeffizienter Neubau nach neuesten Standards
- Parkettböden
- Moderner Aufzug
- Behinderten- und seniorengerecht
- Großzügige Tiefgarage
- Kellerabteil
- Bergblick
- Photovoltaikanlage

Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

## Alles zum Standort

Reutte (853 m ü.d.M.) ist eine Stadtgemeinde mit ca. 7.163 Einwohnern (Stand 3.5.2024) im Tiroler Außerfern und Hauptort des Tiroler Bezirks Reutte in Österreich.

Die Infrastruktur in Reutte ist hervorragend: Zahlreiche große und kleine Geschäfte sowie diverse Discounter (z.B. Hofer) decken das gesamte Spektrum des täglichen Bedarfs ab. Hotels und Restaurants sind in großer Zahl vorhanden. Alle allgemeinbildenden und weiterführenden Schulen sind vor Ort. Im Notfall steht ein leistungsfähiges Krankenhaus mit ständig einsatzbereitem Rettungshelikopter zur Verfügung.

### VERKEHR/INFRASTRUKTUR:

Die komplette Infrastruktur einer modernen Gemeinde ist vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten, alle Schulen sowie

Verwaltungseinrichtungen sind vorhanden. Reutte verfügt über einen Bahnhof, Buslinien sowie eine Anbindung an die Fernpass-Bundesstraße in 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. 90 km / ca. 101 Minuten

- nach Lech am Arlberg ca. 65 km / ca. 70 Minuten

- nach Füssen ca. 17 km / 22 Minuten

- nach Memmingen ca. 81 km / ca. 53 Minuten

- nach Garmisch-Partenkirchen ca. 45 km / ca. 56 Minuten

- nach München ca. 125 km / ca. 113 Minuten
- nach Kempten ca. 54 km / ca. 39 Minuten
- nach Stuttgart ca. 226 km / ca. 150 Minuten
- nach Zürich ca. 239 km / ca. 181 Minuten

Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 23321030\_A6 - 6600 Reutte

## 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)