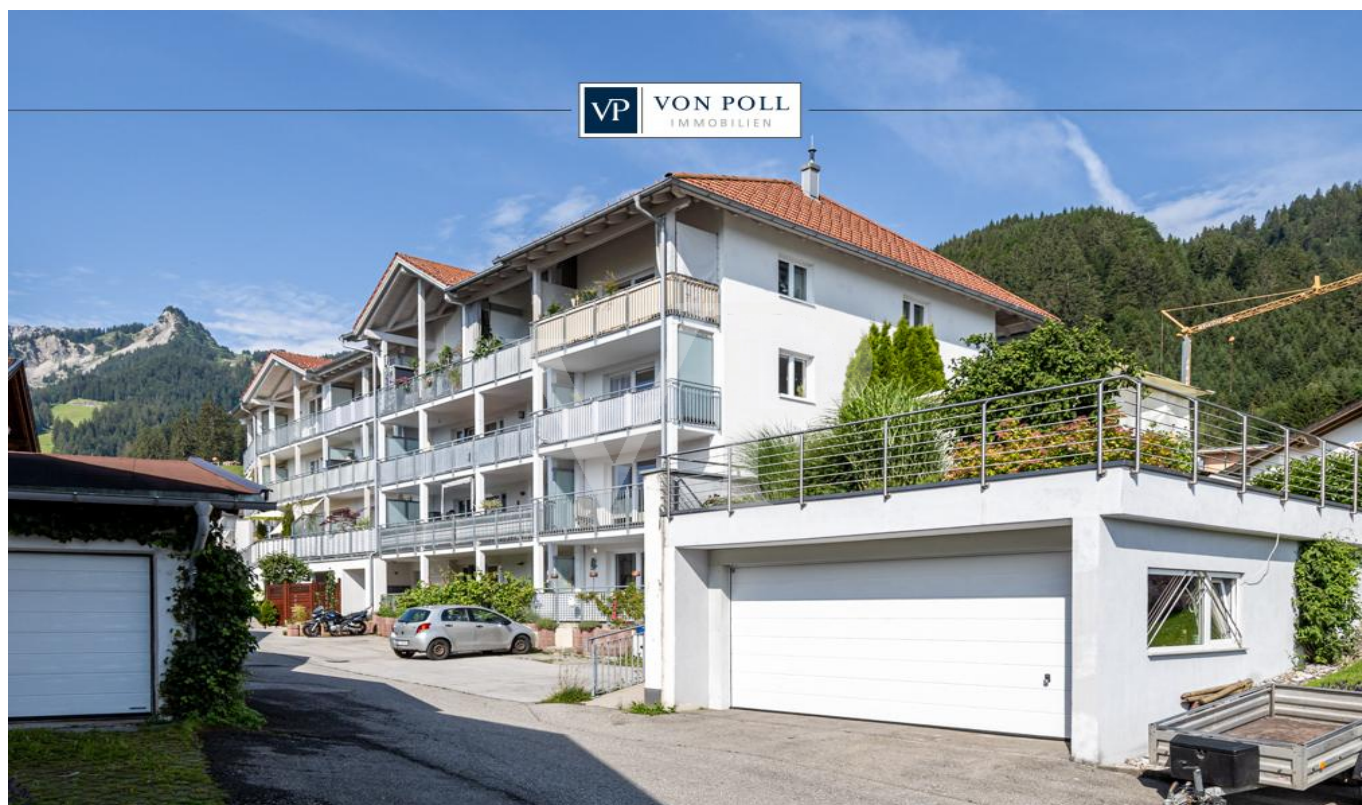


Wängle

Dachgeschoßwohnung mit Aufzug, TG-Stellplatz und Aussicht!!!

Property ID: 24321025



PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m² • ROOMS: 5

Property ID: 24321025 - 6610 Wängle

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24321025 - 6610 Wängle

At a glance

Property ID	24321025
Living Space	ca. 106 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.08.2025
Floor	2
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2012
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	420.000 EUR
Commission	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 21 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

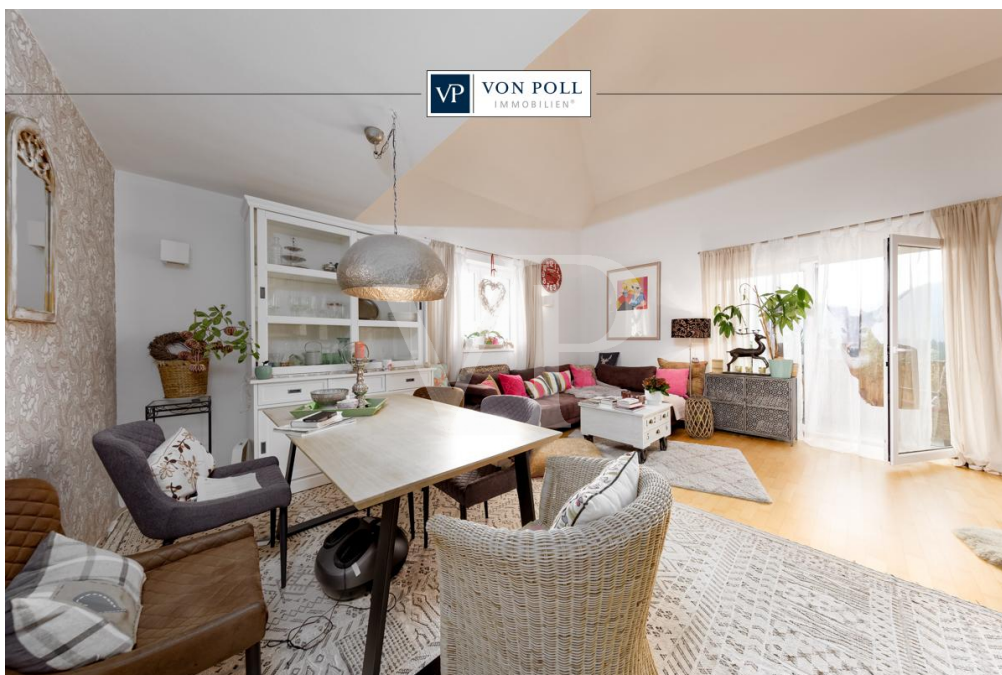
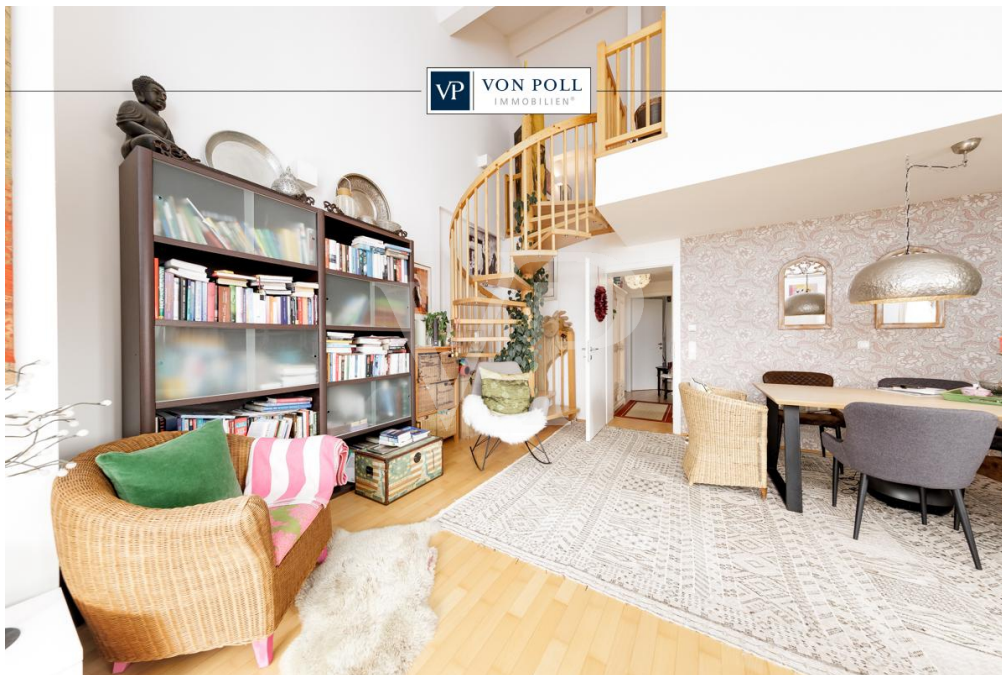
Property ID: 24321025 - 6610 Wängle

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	42.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.08.2024	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 24321025 - 6610 Wängle

The property



Property ID: 24321025 - 6610 Wängle

The property

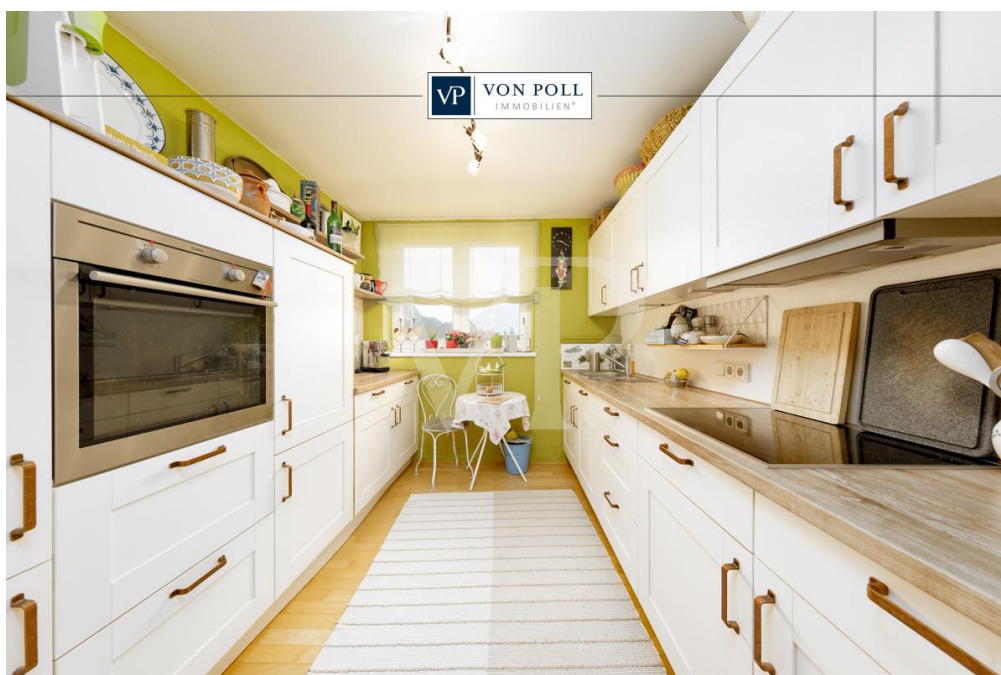


VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

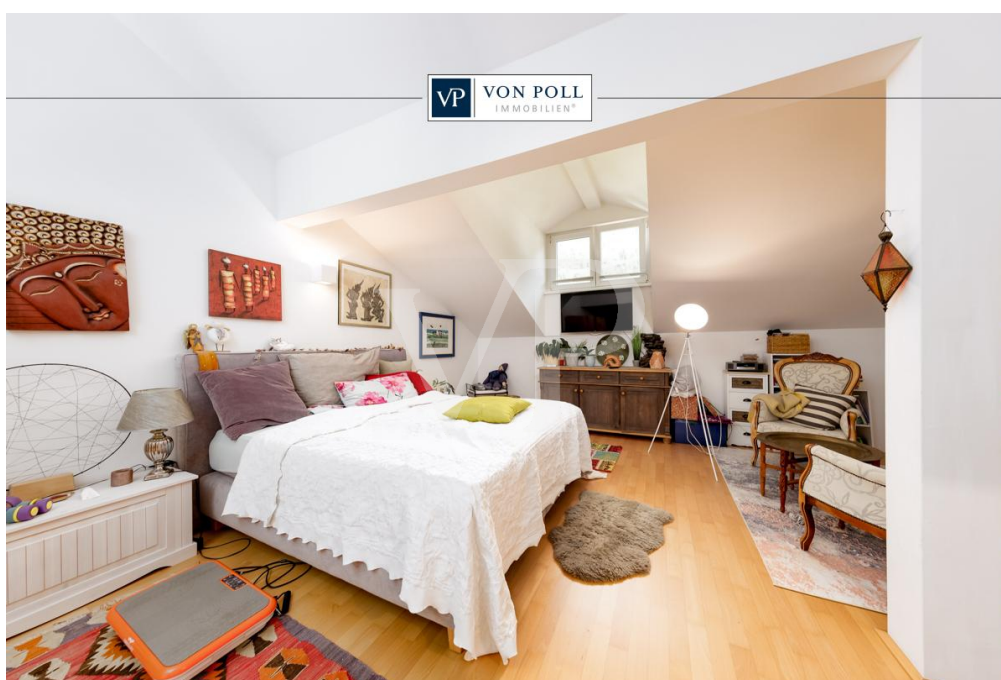
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 24321025 - 6610 Wängle

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

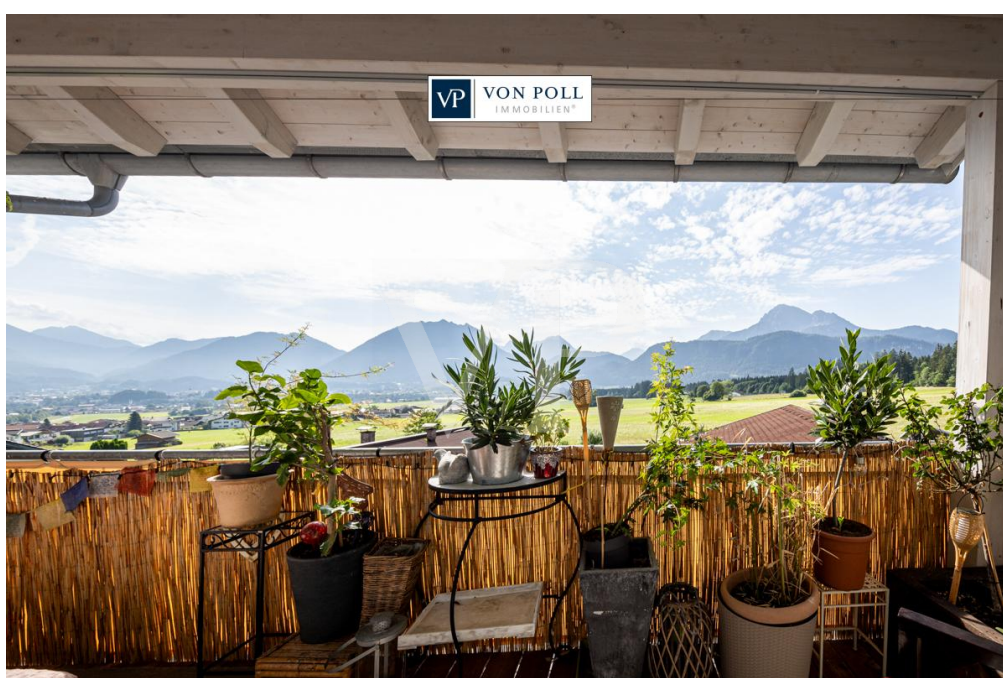
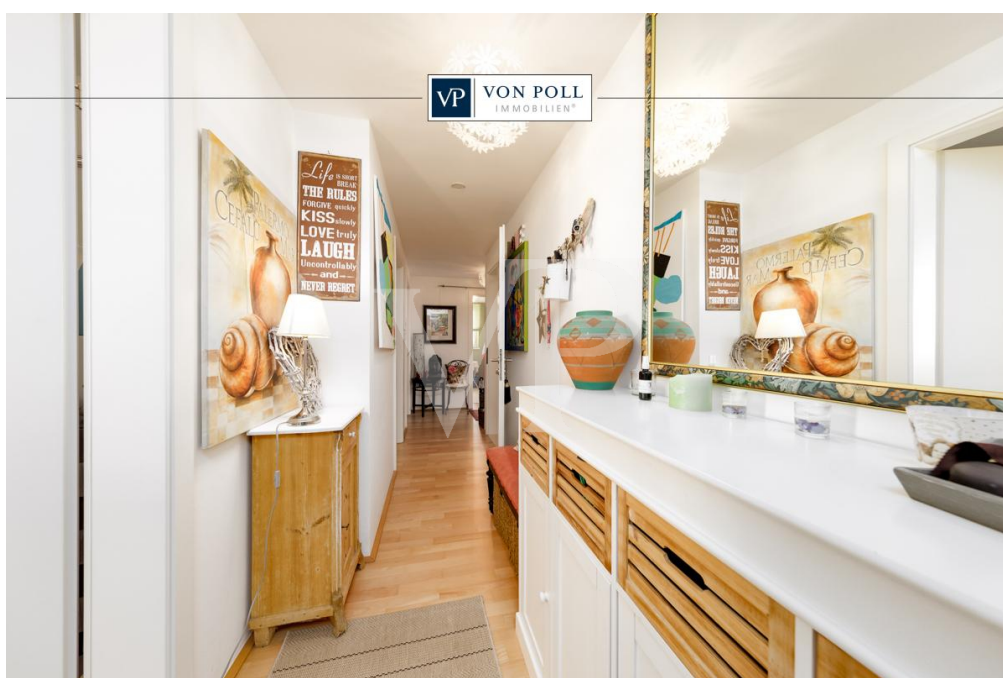
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 24321025 - 6610 Wängle

The property



Property ID: 24321025 - 6610 Wängle

The property

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

Property ID: 24321025 - 6610 Wängle

A first impression

In einem Mehrfamilienhaus mit atemberaubendem Blick über den gesamten Reuttener Talkessel befindet sich diese exquisite Maisonette-Wohnung.

Ein Aufzug bringt Sie bequem in die Wohnung, die sich über zwei Ebenen erstreckt. Im unteren Bereich befinden sich zwei Zimmer, ein Bad und ein Gäste-WC. Die separate Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche und modernen Geräten ausgestattet.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Von diesem sonnigen Raum aus gelangt man auf den nach Süd-Südwest ausgerichteten Balkon und über eine elegante Wendeltreppe ins Dachgeschoss. Hier erwartet Sie eine stilvolle Galerie sowie ein großes Schlafzimmer mit Bad en suite.

Die Wohnung ist ab dem 1. August 2025 verfügbar.

Für weitere Informationen und vollständige Unterlagen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Darüber hinaus haben wir die Immobilie komplett virtualisiert, so dass Sie sich über einen 360°-Rundgang einen ersten Eindruck verschaffen können.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 24321025 - 6610 Wängle

All about the location

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 Langlauftrouten 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

Property ID: 24321025 - 6610 Wängle

Other information

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.

Property ID: 24321025 - 6610 Wängle

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich

Tel.: +43 5672 - 90 200

E-Mail: reutte@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com