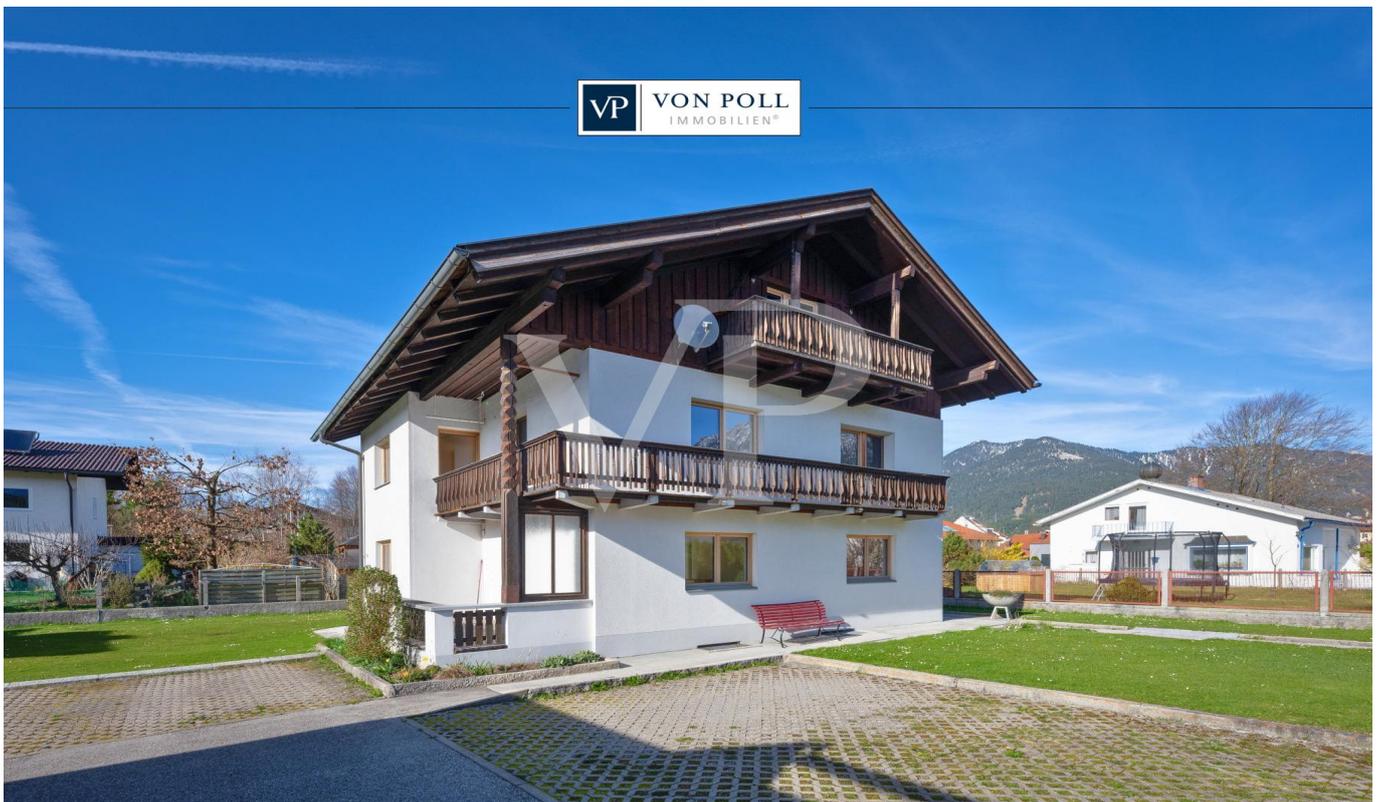


Reutte – Reutte

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bestlage

Objektnummer: 24321004



KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 923 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24321004 - 6600 Reutte – Reutte

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

Objektnummer: 24321004 - 6600 Reutte – Reutte

## Auf einen Blick

Objektnummer	24321004
Wohnfläche	ca. 209 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1959
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	725.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

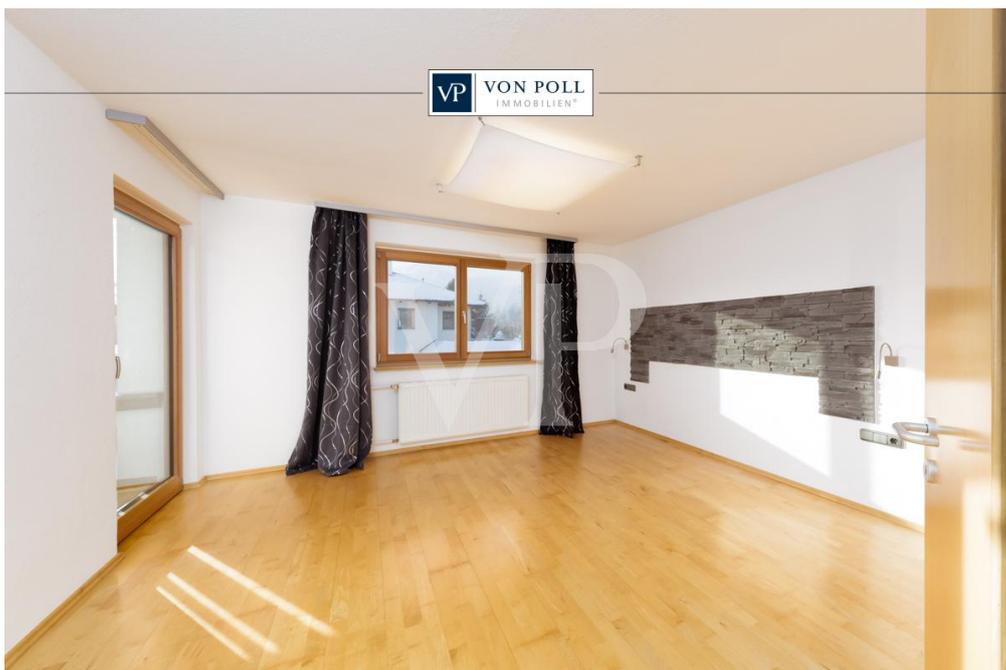
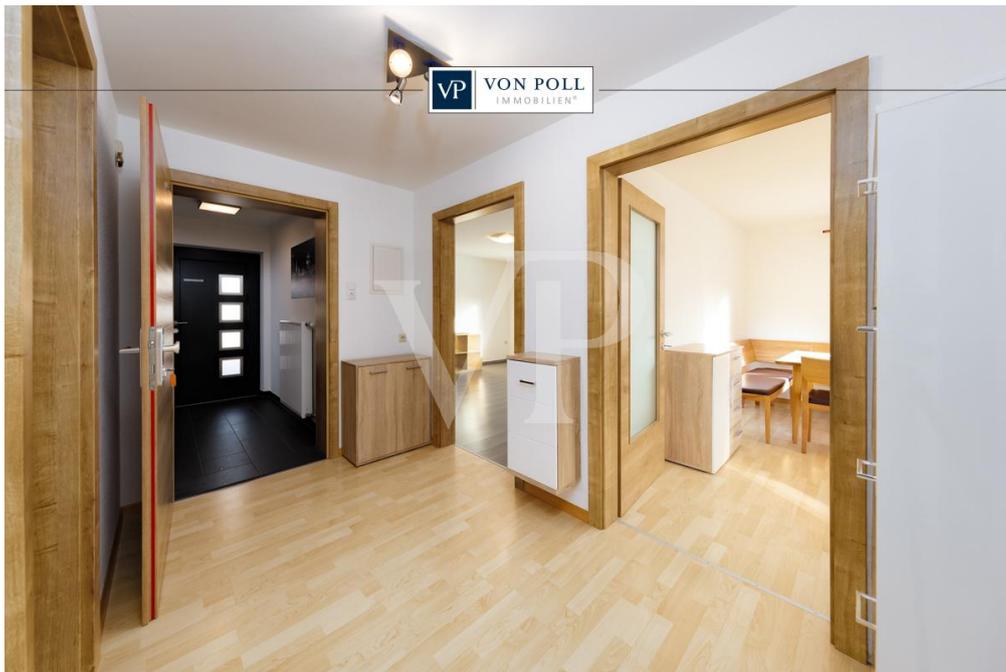
Objektnummer: 24321004 - 6600 Reutte – Reutte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.03.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

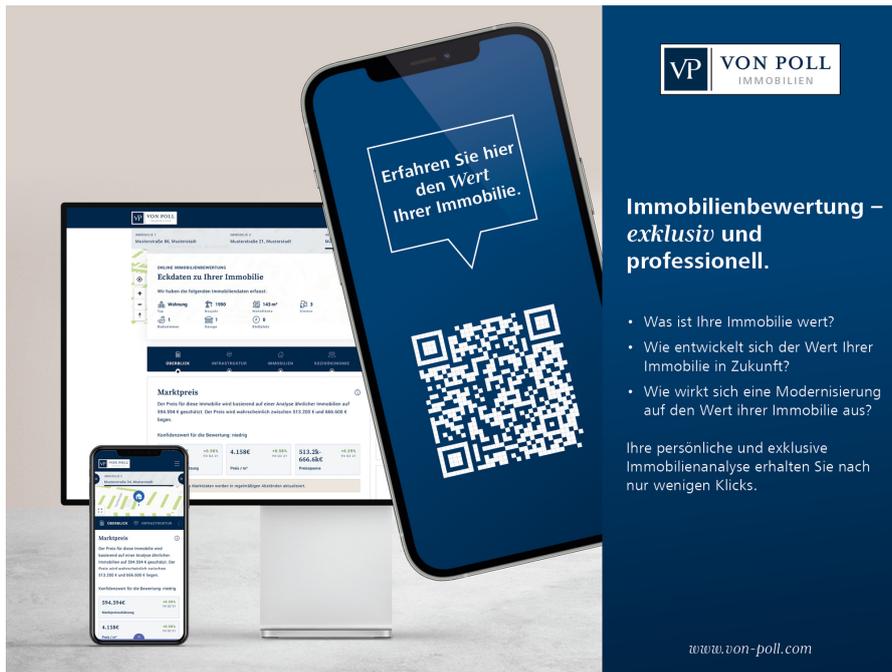
Objektnummer: 24321004 - 6600 Reutte – Reutte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24321004 - 6600 Reutte – Reutte

## Die Immobilie



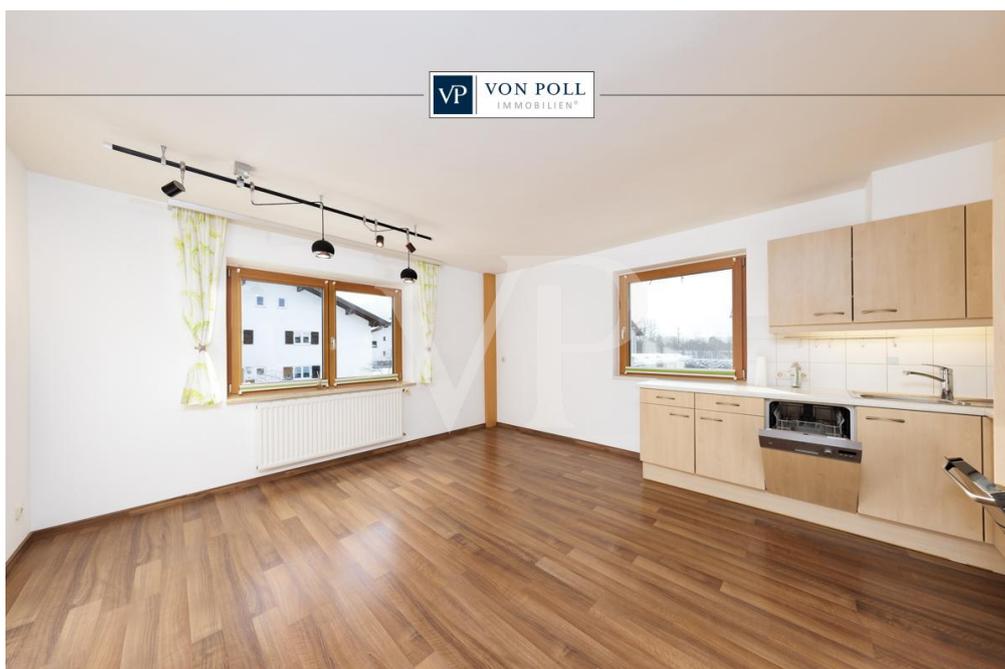
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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?

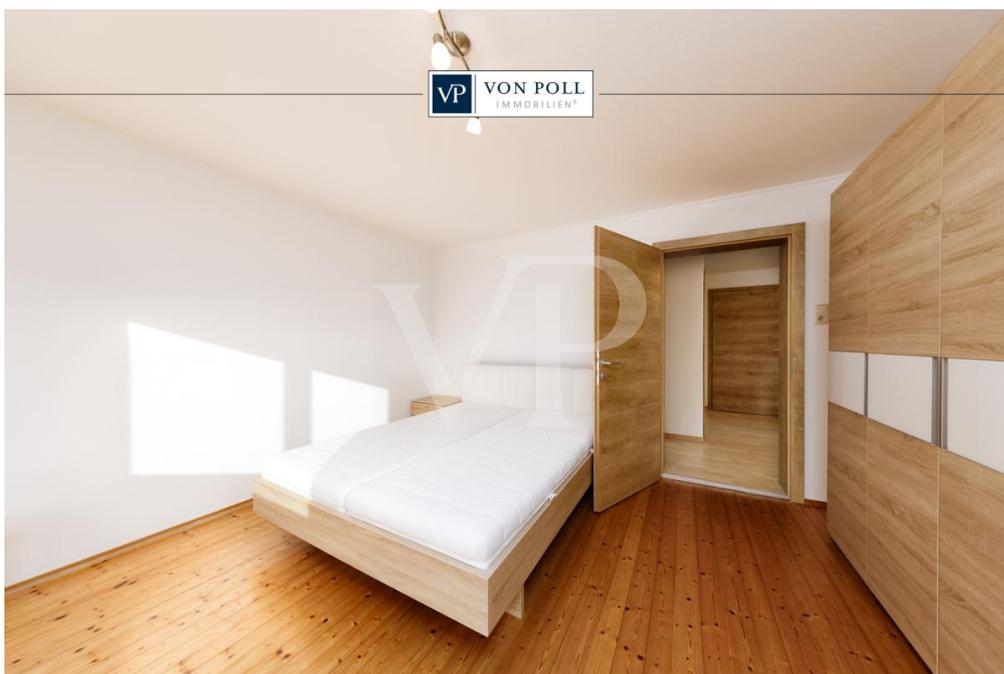
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 24321004 - 6600 Reutte – Reutte

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

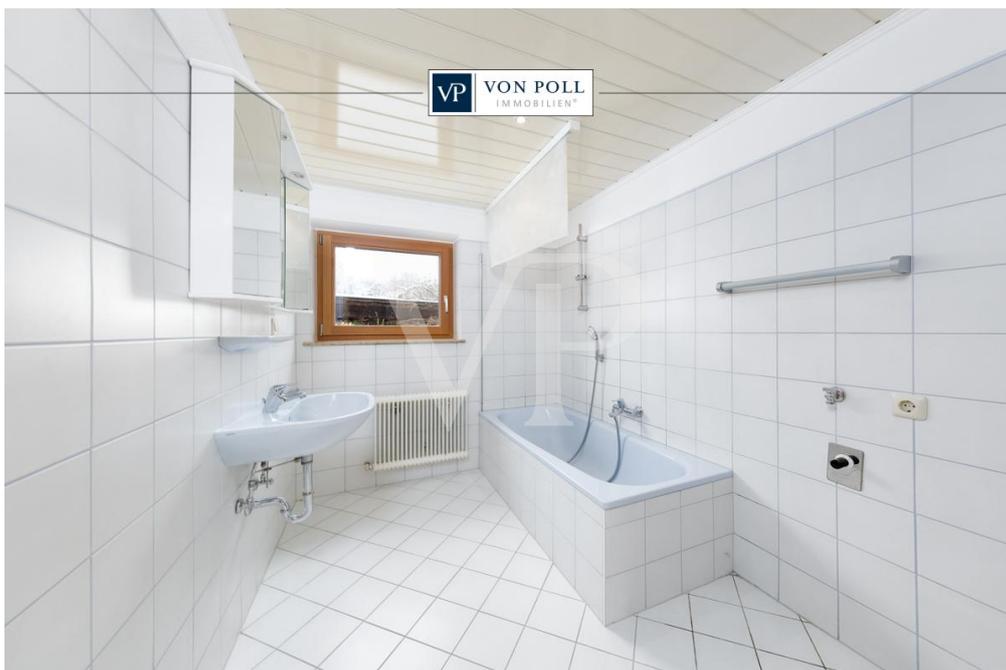
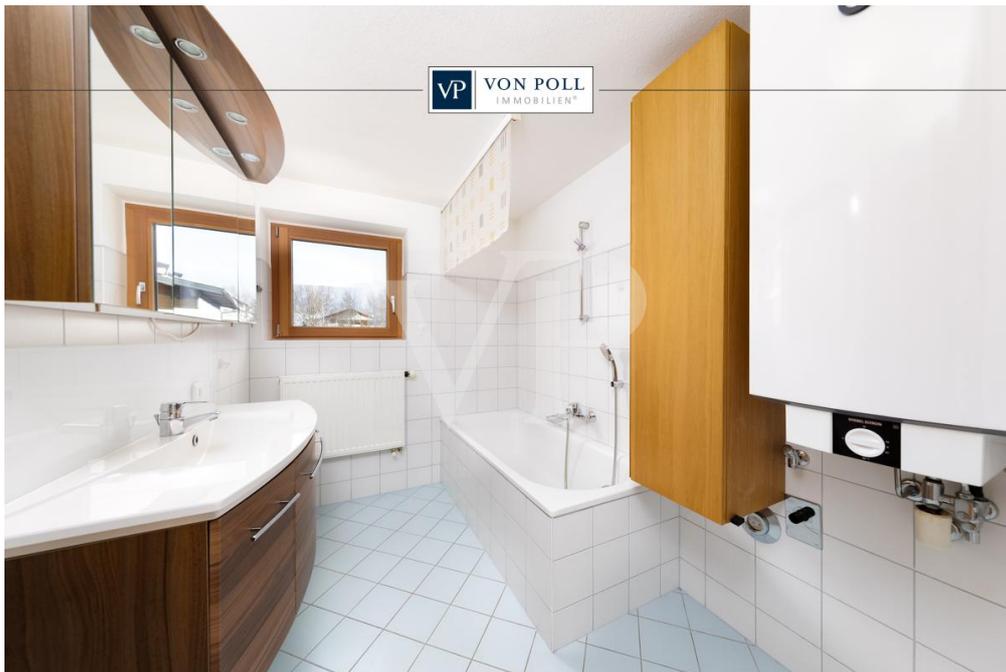
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24321004 - 6600 Reutte – Reutte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24321004 - 6600 Reutte – Reutte

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24321004 - 6600 Reutte – Reutte

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Traumdomizil im beliebten Reutte in Tirol! Dieses Anwesen besticht nicht nur durch seine großzügige Grundstücksfläche von 923m<sup>2</sup>, sondern auch durch seine gefragte Lage. Das ursprüngliche Gebäude aus dem Jahr 1959 wurde mit viel Liebe zum Detail und Gespür für zeitgemäßen Wohnkomfort umfassend modernisiert. Dazu gehören nicht nur die erneuerte Fassade, sondern auch moderne Fenster, Leitungen, das Dach, die Heizung und teilweise die Elektrik. Das Ergebnis ist eine Immobilie, die den Charme ihrer Ursprünge bewahrt hat und gleichzeitig den Ansprüchen an Lebensqualität gerecht wird. Die Immobilie erstreckt sich über Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss und Kellergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Eingangsbereich, zwei gemütliche Schlafzimmer, eine moderne Küche, ein Bad sowie ein separates WC. Von hier aus gelangt man auch auf die Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der Umgebung einlädt. Das Obergeschoss präsentiert sich mit einem weiteren Eingangsbereich, einer gut geschnittenen Küche, einem Balkon mit malerischem Ausblick, zwei Schlafzimmern sowie einem weiteren Bad und separatem WC. Das Dachgeschoss bildet den Abschluss des Wohnbereichs und bietet ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, eine angrenzende Küche, ein Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer. Darüber hinaus besticht die Immobilie durch ein großzügiges Kellergeschoss für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie eine praktische Doppelgarage. Die gesamte Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und befindet sich in bester Lage von Reutte. Hier verbindet sich Wohnkomfort mit einer Umgebung, die Erholung und Lebensqualität in unvergleichlicher Weise bietet. Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen an, eine virtuelle 360° Besichtigung bequem von zuhause aus zu erleben. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 24321004 - 6600 Reutte – Reutte

## Ausstattung und Details

- Beste Lage in Reutte
- gepflegter Zustand
- vielseitig nutzbar
- drei voll ausgestattete Küchen
- großzügig modernisiert
- Doppelgarage
- weitere 6 Außenstellplätze
- großes Grundstück
- voll unterkellert
- Terrasse
- Balkone

Objektnummer: 24321004 - 6600 Reutte – Reutte

## Alles zum Standort

Reutte (853 m ü.d.M.) ist eine Marktgemeinde mit ca. 7.163 Einwohnern (Stand 1.1.2023) 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: 24321004 - 6600 Reutte – 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: 24321004 - 6600 Reutte – Reutte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

---

Obermarkt 30 Reutte  
E-Mail: [reutte@von-poll.com](mailto:reutte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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