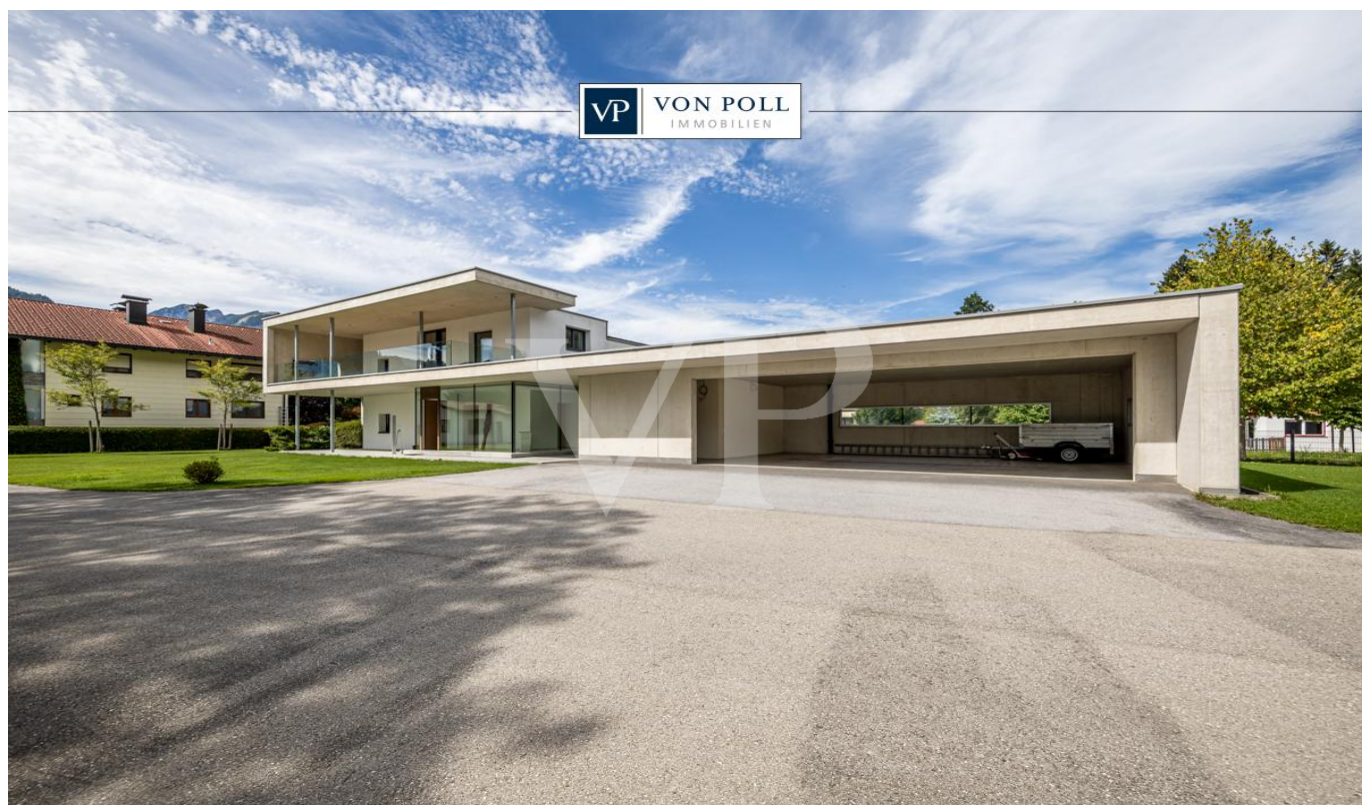


Pflach

# Architektenhaus mit Stil: Bergblick, Luxus und Erweiterungspotenzial inklusive!

CODE DU BIEN: 25321025



PRIX D'ACHAT: 1.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 228 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.015 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach**

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25321025   |
| Surface habitable      | ca. 228 m² |
| Pièces                 | 5          |
| Chambres à coucher     | 4          |
| Salles de bains        | 2          |
| Année de construction  | 2013       |
| Place de stationnement | 4 x Garage |

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.650.000 EUR                      |
| Type de bien                 | Villa                              |
| Commission pour le locataire | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.  |
| État de la propriété         | Excellent Etat                     |
| Technique de construction    | massif                             |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

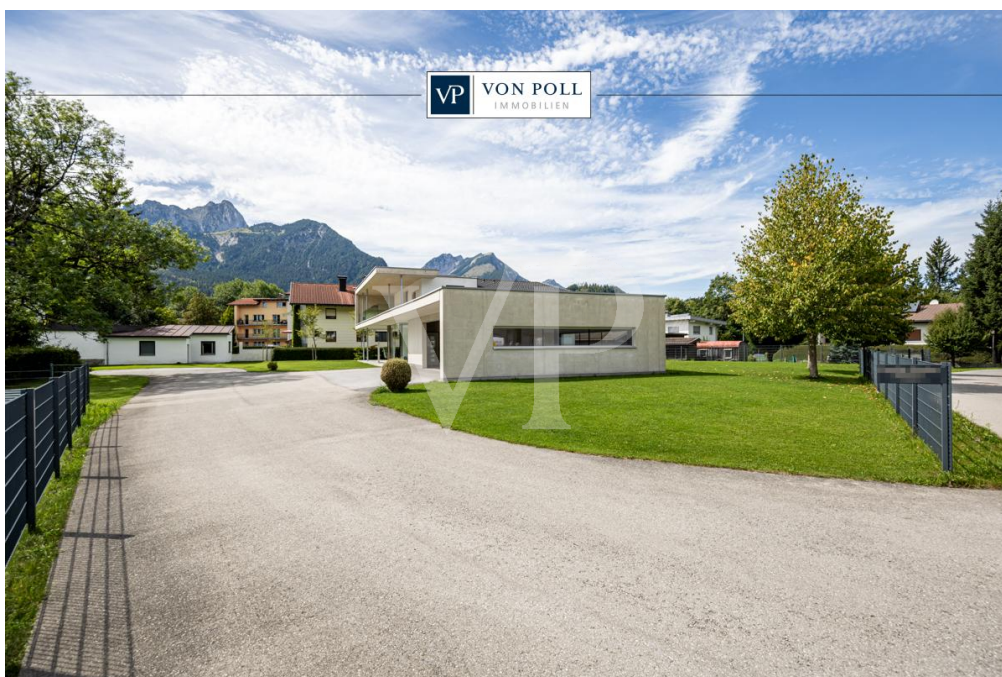
## Informations énergétiques

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Type de chauffage     | Chauffage par le sol |
| Chauffage             | Gaz                  |
| Source d'alimentation | Gaz                  |

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie    | 41.00 kWh/m²a          |
| Classement énergétique    | B                      |

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

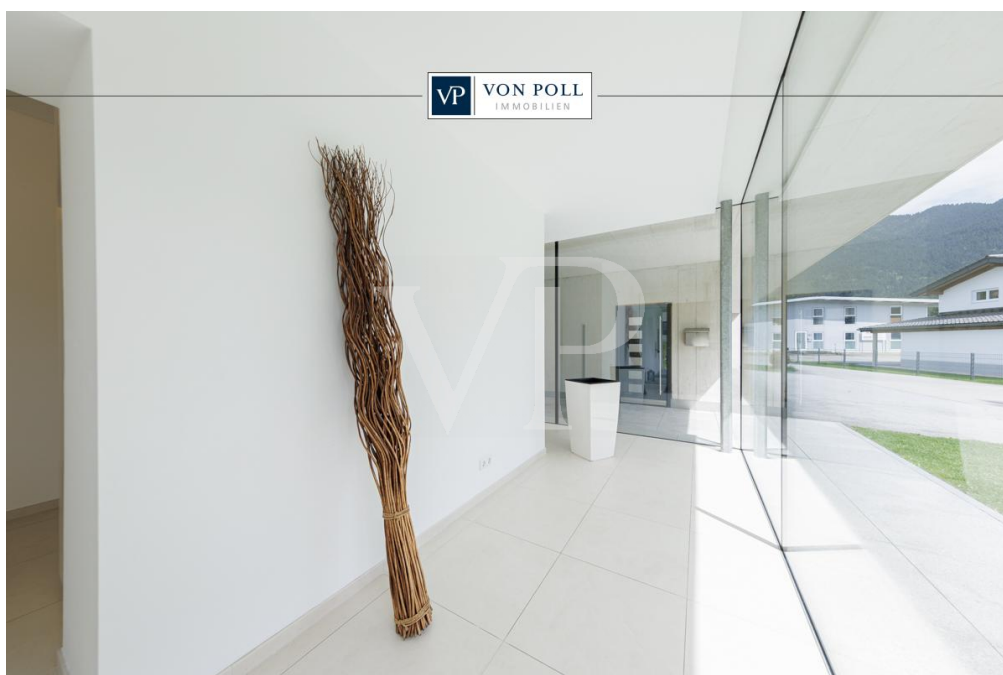
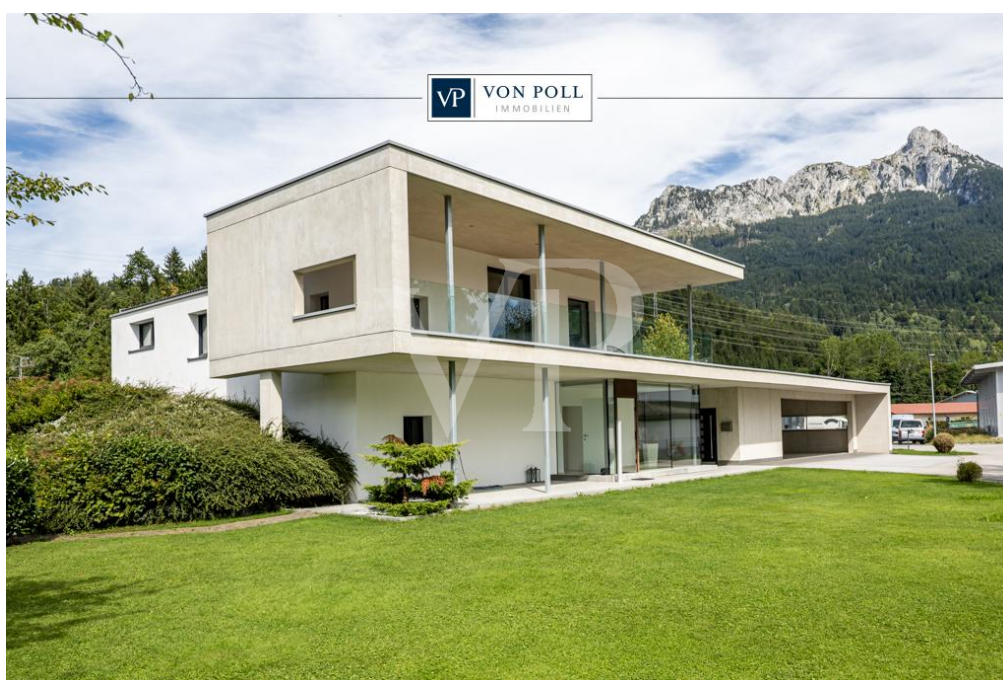
**+43 5672 90200**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

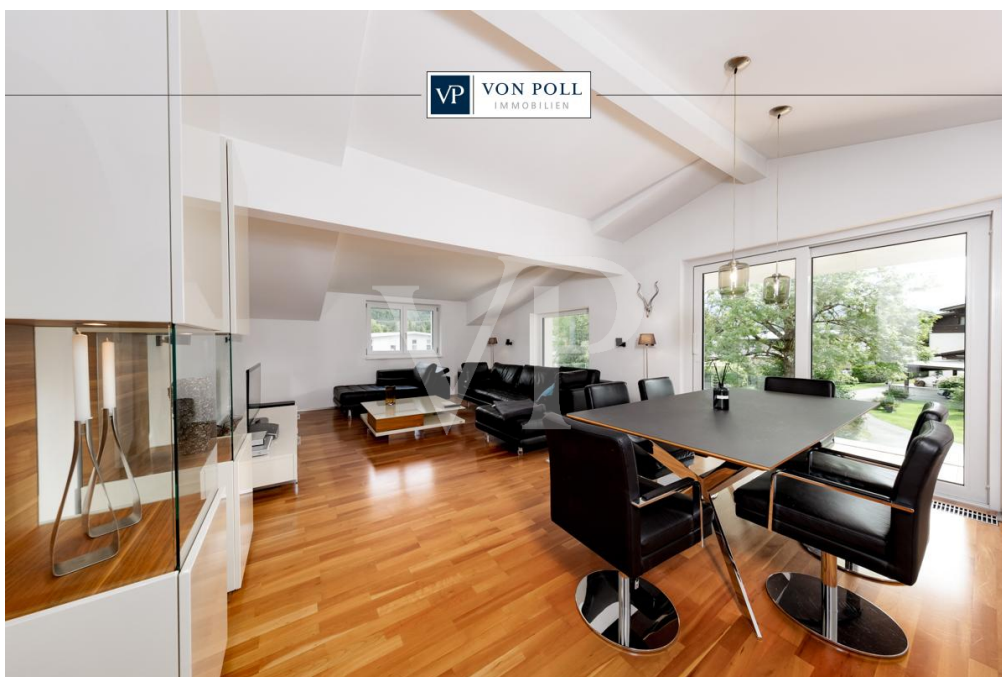
CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

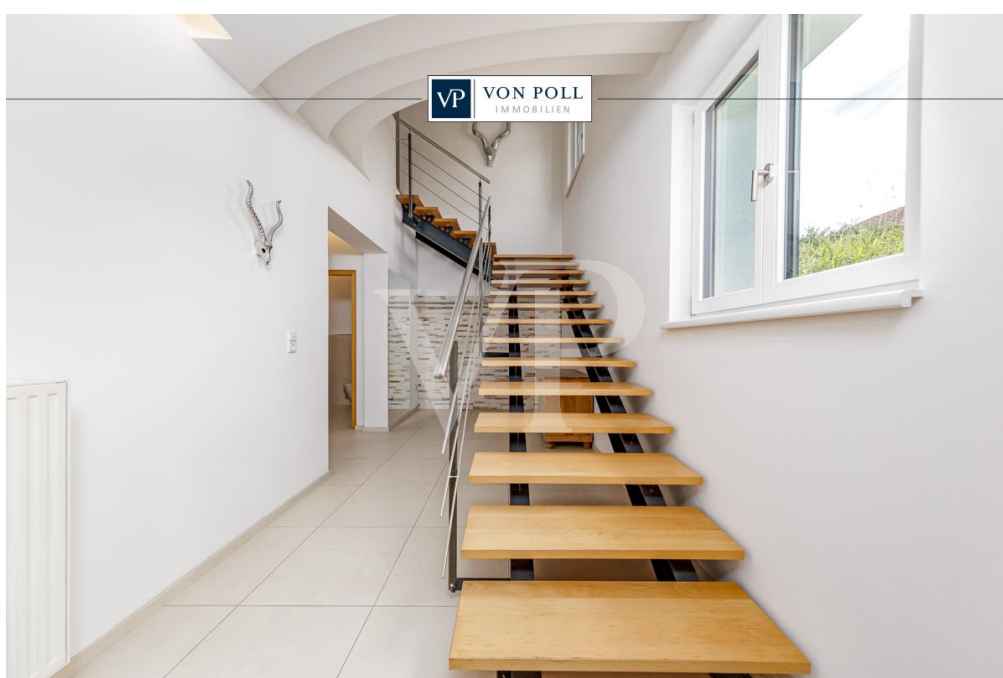
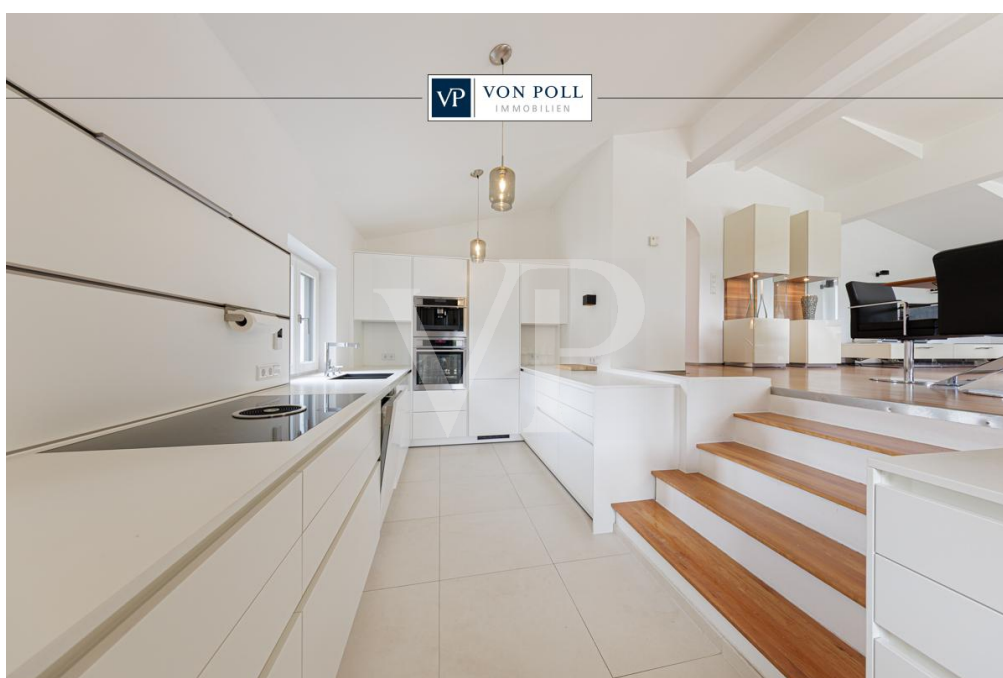
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## Une première impression

Dieses neuwertige Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit großzügigem Raumangebot und hochwertiger Ausstattung. Nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2013 präsentiert sich die Immobilie in exzellentem Zustand – geschmackvoll eingerichtet, durchdacht geplant und sofort bezugsbereit.

Auf ca. 190m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie helle, weitläufige Räume mit einer harmonischen Kombination aus Parkett, Fliesen und Teppich. Die stilvolle Möblierung schafft ein behagliches Ambiente, das sowohl funktional als auch einladend wirkt. Die südostseitige Terrasse und der große Garten bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien – ob beim Sonnenbaden, Grillen oder als Spielfläche für Kinder.

Im Obergeschoss bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Direkt angeschlossen: eine überdachte Sonnenterrasse, die sich bei Bedarf in einen Wintergarten verwandeln lässt – ein Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Großzügige Fensterflächen lassen viel Licht herein und bieten herrliche Ausblicke ins Grüne.

Das Haus verfügt über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, zwei moderne Bäder mit Dusche und Badewanne sowie zwei separate WCs – ideal für Familien oder auch zwei Wohneinheiten. Die Raumaufteilung erlaubt eine flexible Nutzung, zusätzlich ist auf der Nordseite weiterer Wohnraum realisierbar (Kanalanschluss vorhanden).

Ein Vollwärmeschutz, eine effiziente Gaszentralheizung, dreifach verglaste Fenster sowie außenliegende Raffstores sorgen für hohen Wohnkomfort. Für Ihre Fahrzeuge steht eine riesige, überbaubare Garage mit Platz für bis zu vier Autos bereit, ergänzt durch weitere Stellplätze im Freien.

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 in den Alpen!

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## Détails des commodités

- Kernsaniert (2013), neuwertiger Zustand
- Luxuriöse Grundausstattung
- Einzigartige Architektur mit klarer Designlinie
- Hochwertige Materialien
- Lichtdurchflutete Räume durch große Glaselemente
- Indirekte Beleuchtung
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Außenliegende Raffstores
- Südostseitige, überdachte Sonnenterrasse (ausbaubar zum Wintergarten)
- Riesige, überbaubare Garage (bis zu 4 Autos)
- Insgesamt 3 Garagenstellplätze + 4 Parkmöglichkeiten
- Zwei getrennte Wohneinheiten möglich
- Kanalanschluss für möglichen Ausbau vorhanden
- Gewerbliche Vermietbarkeit möglich

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## Tout sur l'emplacement

Pflach ist eine Gemeinde mit 1626 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Bezirk Reutte in Tirol (Österreich).

Dort bietet sich eine wunderschöne Natur mit etlichen Seen, bewirtschafteten Almen, abwechslungsreichen Wintersportangeboten und mehreren historischen Sehenswürdigkeiten. Die Gemeinde Pflach liegt auf 840 m Seehöhe im Reuttener Becken und erstreckt sich über eine Fläche von 13,8 km².

Pflach ist Teil der Ferienregion Reutte. Das Gebiet wird auch als "Tor zu Tirol" genannt. Pflach ist örtlich mit dem Bezirkshauptort Reutte verbunden, in dem alle erdenklichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufszentren, Krankenhaus, Ämter, Behörden usw. vorhanden sind. Zusätzlich bietet Pflach ein modernes Ärztezentrum.

Die Infrastruktur in Reutte ist hervorragend: Zahlreiche große und kleine Ladengeschäfte und diverse Discounter (bspw. Hofer) decken das gesamte Spektrum des üblichen Bedarfs ab.

Hotels und Restaurants gibt es in großer Zahl. Alle allgemein- und weiterführenden Schulen sind vor Ort. Für den Fall der Fälle steht ein leistungsfähiges Krankenhaus mit dauerhaft stationiertem Rettungshubschrauber bereit.

Die historische Stadt Füssen mit ihren weltbekannten Schlössern, das Allgäu sowie die Stadt Garmisch-Partenkirchen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Reutte.

### VERKEHR/INFRASTRUKTUR:

In Reutte finden Sie hier die komplette Infrastruktur einer modernen Gemeinde vor. Einkaufsmöglichkeiten in den verschiedensten Sparten, Kindergärten, sämtliche Schulen, sowie Verwaltungseinrichtungen sind vorhanden. Reutte verfügt über einen Bahnhof, Buslinien sowie Anbindung an die Fernpass-Bundesstraße in Richtung Inntal. Nach Norden sind es ca. 10km bis zur deutschen Autobahn A7. Die umliegenden Flughäfen (München, Memmingen, Innsbruck, Stuttgart) sind in 45-100min erreichbar.

### ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT:

Hausärzte befinden sich in der Gemeinde Reutte.

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, Augsburg, Stuttgart und München (D).

ENTFERNUNGEN:

- bis Innsbruck ca. 90 km / ca. 101 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 65 km / ca. 70 Minuten
- bis Füssen ca. 17 km / 22 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 45 km / ca. 56 Minuten
- bis München ca. 125 km / ca. 113 Minuten
- bis Kempten ca. 54 km / ca. 39 Minuten
- bis Stuttgart ca. 226 km / ca. 150 Minuten
- bis Zürich ca. 239 km / ca. 181 Minuten

CODE DU BIEN: 25321025 - 6600 Pflach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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