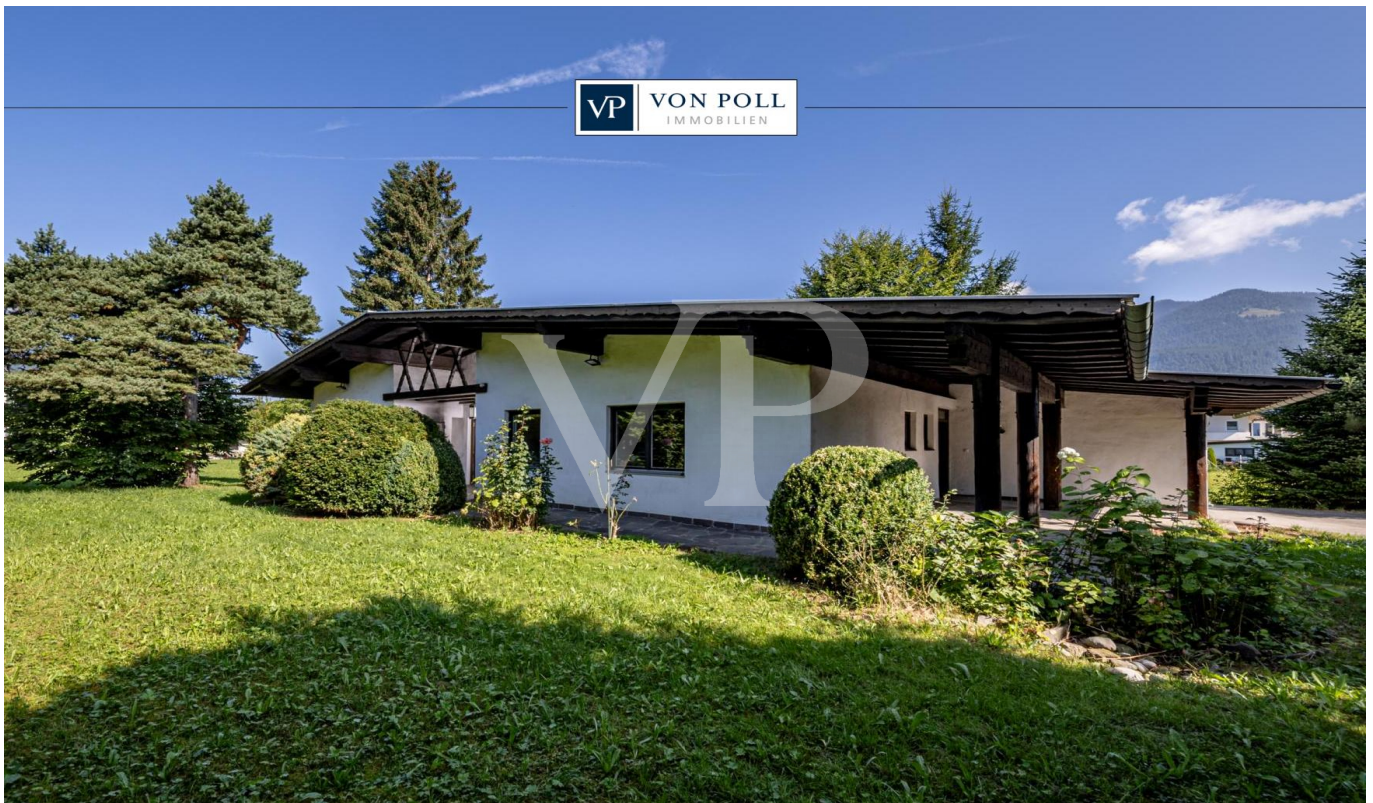


Reutte

Reserviert: Zentral gelegener Bungalow mit großem Garten und überdachter Terrasse

Objektnummer: 25321022



KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.171 m²

Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

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

Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

Auf einen Blick

Objektnummer	25321022
Wohnfläche	ca. 170 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	780.000 EUR
Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 233 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf		Endenergiebedarf	253.66 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.04.2029	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

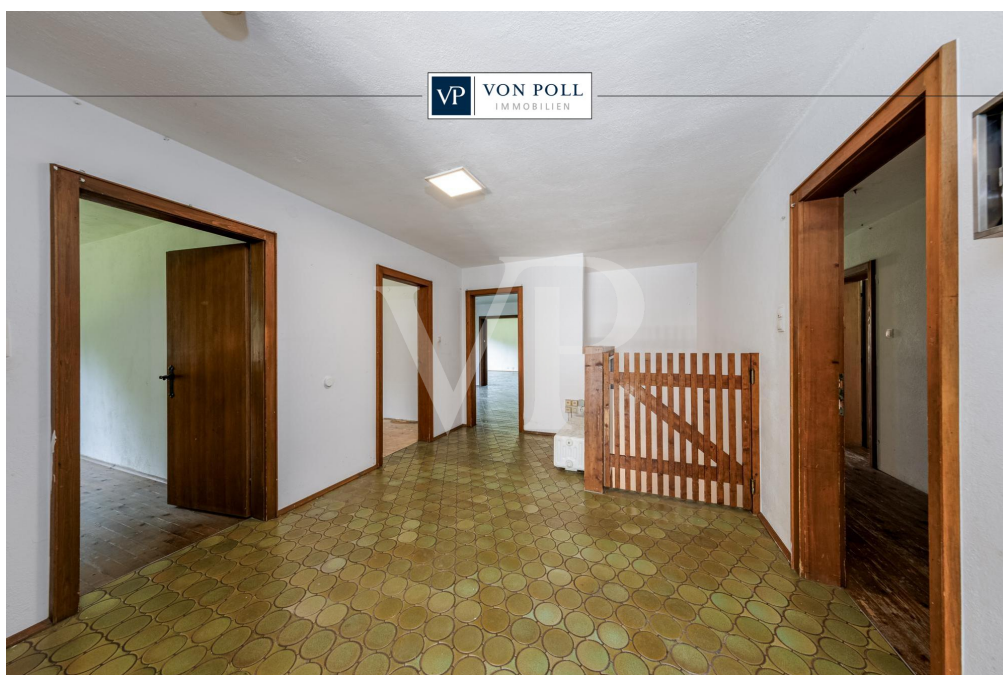
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

Die Immobilie



Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

Die Immobilie





**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

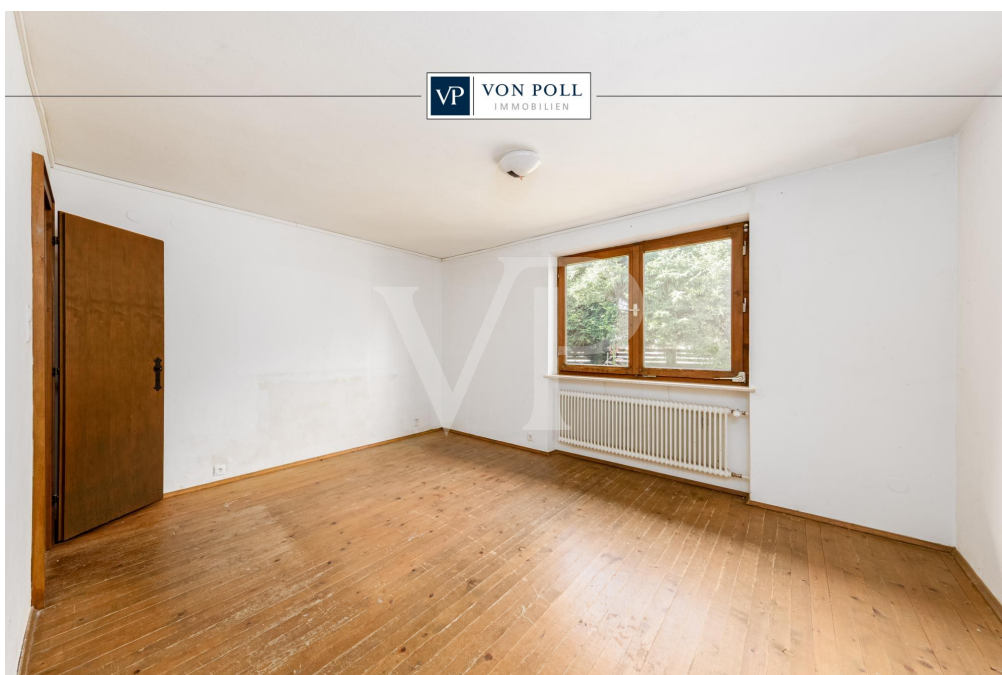
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

Die Immobilie



Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

Die Immobilie



Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

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

Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

Ein erster Eindruck

Dieser attraktive Bungalow in zentraler Lage von Reutte bietet eine einzigartige Kombination aus komfortablem Wohnen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Optional kann die Liegenschaft gemeinsam mit dem angrenzenden, rund 748 m² großen Grundstück erworben werden. Dadurch eröffnen sich außergewöhnliche Gestaltungs- und Erweiterungsspielräume.

Der Bungalow besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, die den Wohnbereich geschickt von den Schlafräumen trennt. Im Südteil des Hauses befinden sich der helle Wohn- und Essbereich sowie die Küche. Hier sorgen zwei historische Kachelöfen für eine besonders gemütliche Atmosphäre an kühlen Tagen. Vom Essbereich aus haben Sie direkten Zugang zu einer ca. 7,5 m² großen überdachten Terrasse.

Der Nordteil beherbergt die Schlafräumlichkeiten mit einem großzügigen begehbaren Kleiderschrank und einem Hauptbadezimmer, das sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne verfügt. Ein separates Gästezimmer mit eigenem Duschbad und zwei separate WCs runden das Raumangebot ab.

Das Grundstück umfasst eine großzügige Grünanlage und eine weitläufige ca. 54 m² große offene Südwest-Terrasse, die zum Verweilen und Genießen der Sonnenstunden einlädt. Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit einem großen Vorplatz zur Verfügung, die ausreichend Parkmöglichkeiten bietet.

Der vollständig unterkellerte Rohbau bietet enormes Potenzial und kann ganz nach Ihren Vorstellungen als Lagerfläche, Hobbyraum oder sogar als privater Wellnessbereich mit dem bereits vorbereiteten Schwimmbecken gestaltet werden.

In den letzten Jahren wurden bereits Sanierungen durchgeführt:

- 2017: Erneuerung der Heizungsanlage (Gastherme)
- 2017: Komplette Erneuerung der Elektroinstallation
- 2015-2016: Dachbodendämmung und Dachblechbeschichtung

Eine ideale Kombination aus zentraler Lage, großzügigem Wohnraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen einen virtuellen 360°-Rundgang bequem von zu Hause aus an.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren!

Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

Ausstattung und Details

- Große ebenerdige ca. 170m² Wohnfläche
- Doppelgarage mit großem Vorplatz
- Große Grünanlage
- Überdachte Terrasse
- Vorbereitetes Betonbecken im Keller
- Gästezimmer mit Duschbad
- Optional mit angrenzendem Grundstück ca. 748 m²

Objektnummer: 25321022 - 6600 Reutte

Alles zum Standort

Reutte (853 m ü. NN) ist eine Stadtgemeinde mit ca. 7308 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Tiroler Außerfern und Hauptort des Tiroler Bezirks Reutte in Österreich.

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. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in Reutte reichlich vorhanden. Nur wenige Minuten entfernt laden Spazier- und Radwege entlang des Lechs zur Bewegung in der Natur ein. Das beliebte Alpentherme Ehrenberg mit Sauna- und Badebereich liegt ebenfalls in kurzer Entfernung und sorgt für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit. Für Wanderfreunde und Naturbegeisterte bietet die unmittelbare Umgebung mit der Burgruine Ehrenberg, der Highline179 sowie dem Naturparkregion Reutte vielfältige Ausflugsmöglichkeiten.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR:

Sie finden 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.

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. 90 km / ca. 101 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 65 km / ca. 70 Minuten
- bis Füssen ca. 17 km / 22 Minuten
- bis Memmingen ca. 81 km / ca. 53 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

Objektnummer: 25321022 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com