

Vils

## Signorile villa di campagna con ampio giardino

*Codice oggetto: 25321048*



**PREZZO D'ACQUISTO: 999.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 372 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.315 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25321048               |
| Superficie netta    | ca. 372 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a padiglione           |
| Vani                | 8                      |
| Camere da letto     | 5                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1952                   |
| Garage/Posto auto   | 3 x Garage             |

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 999.000 EUR                                                                                |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.                                                          |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

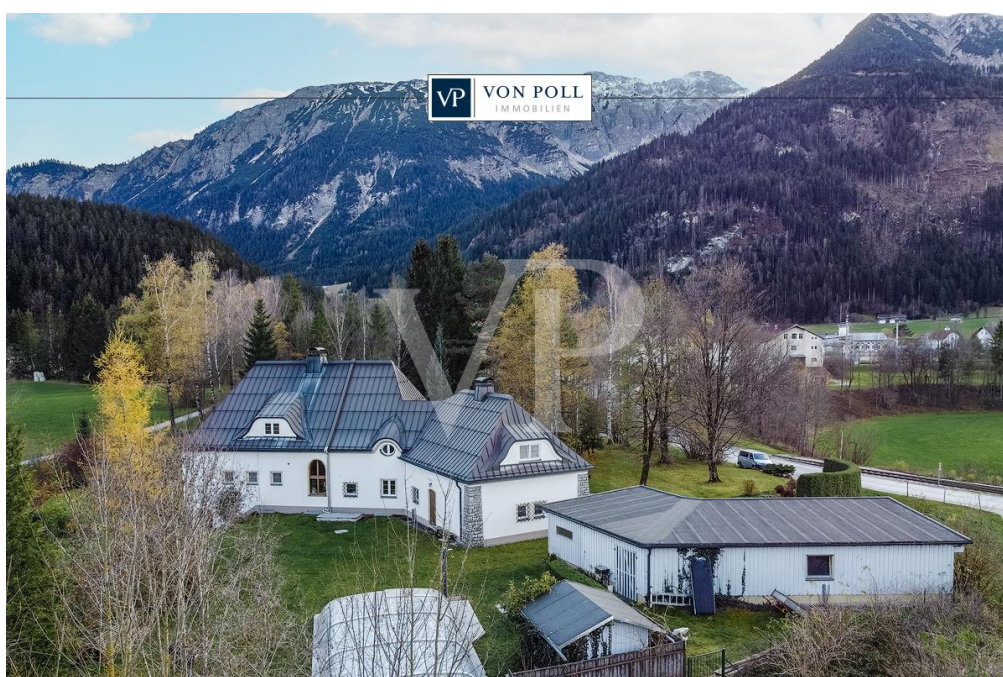
**Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils**

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |                                 |   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                                                                                     | Classe di efficienza energetica | D |
| Fonte di alimentazione     | Combustibile liquido                                                                              |                                 |   |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |                                 |   |

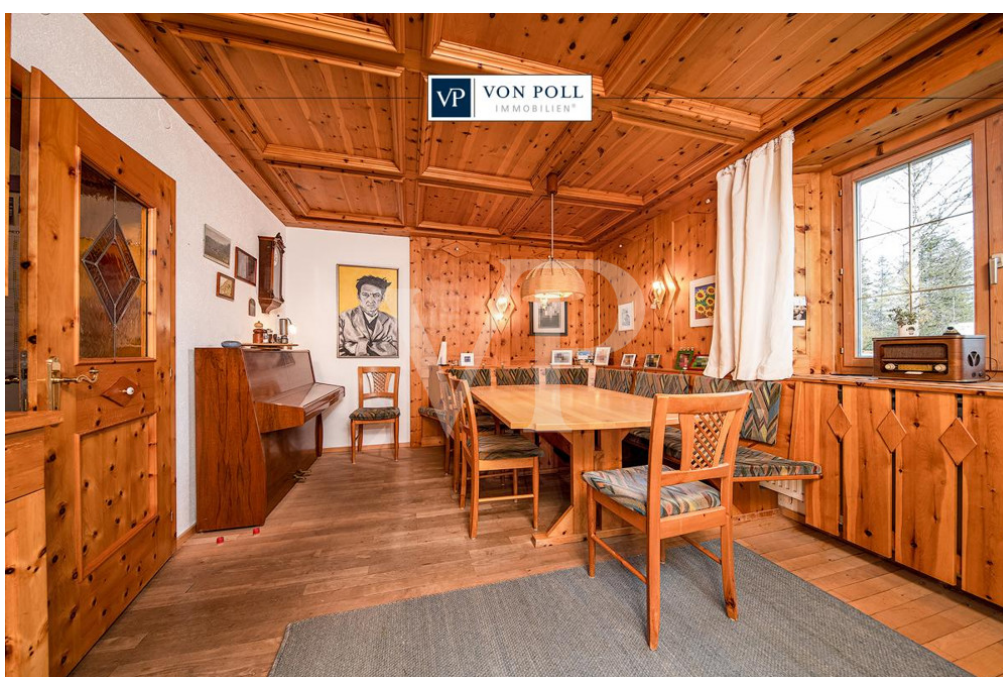
Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils

## La proprietà



Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils

## La proprietà



Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

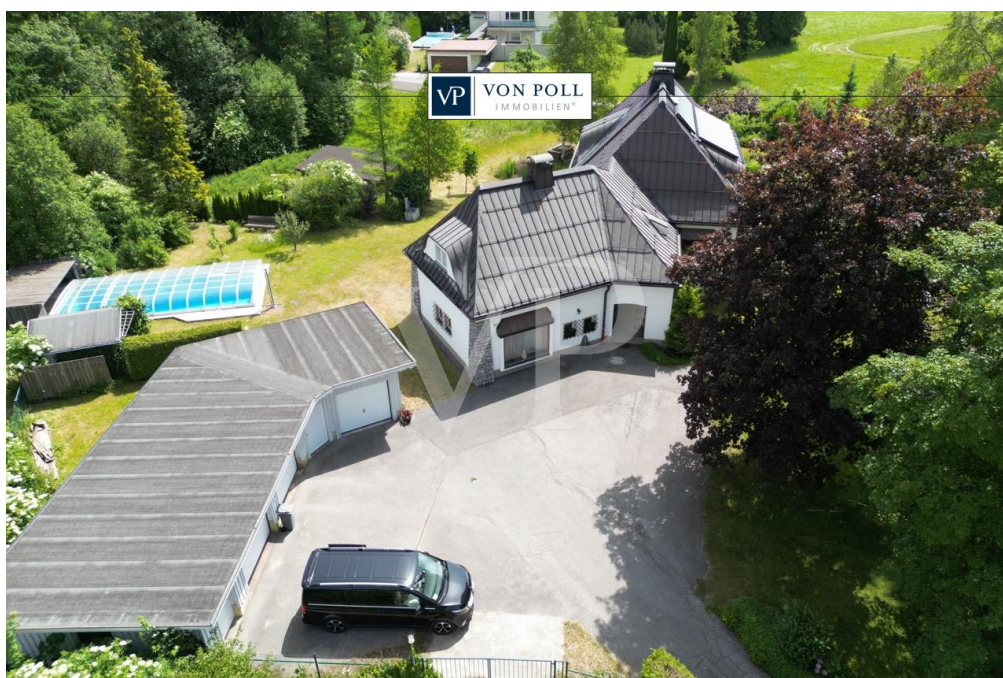
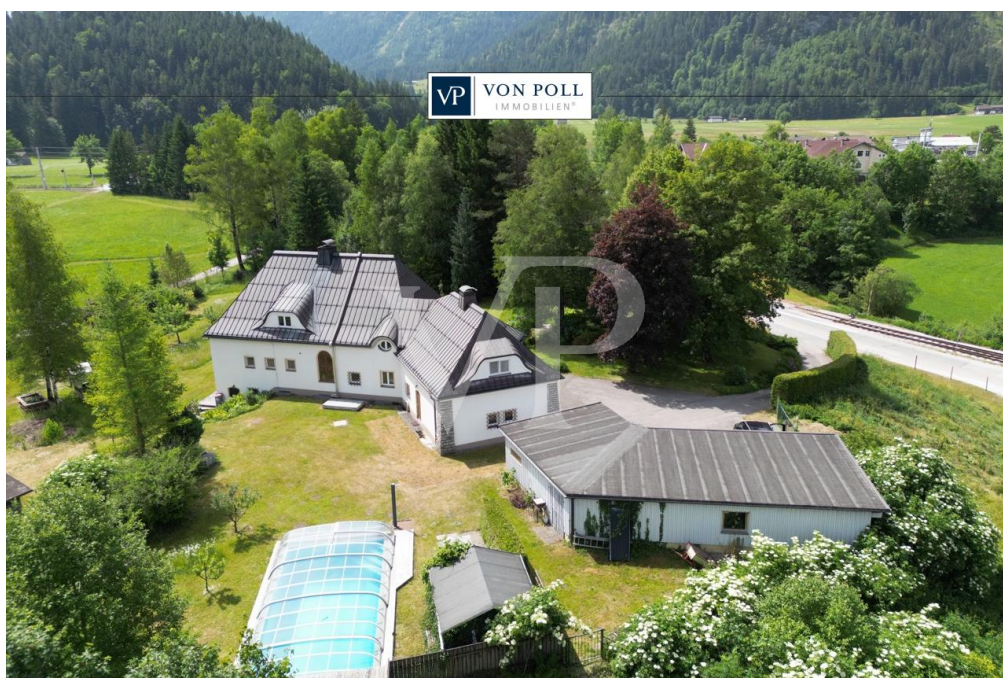
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils

## La proprietà



Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils

## La proprietà



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf dem Markt geschätzt. Der Preis wird automatisch zwischen 100.000 und 200.000 € liegen.

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf dem Markt geschätzt. Der Preis wird automatisch zwischen 100.000 und 200.000 € liegen.

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

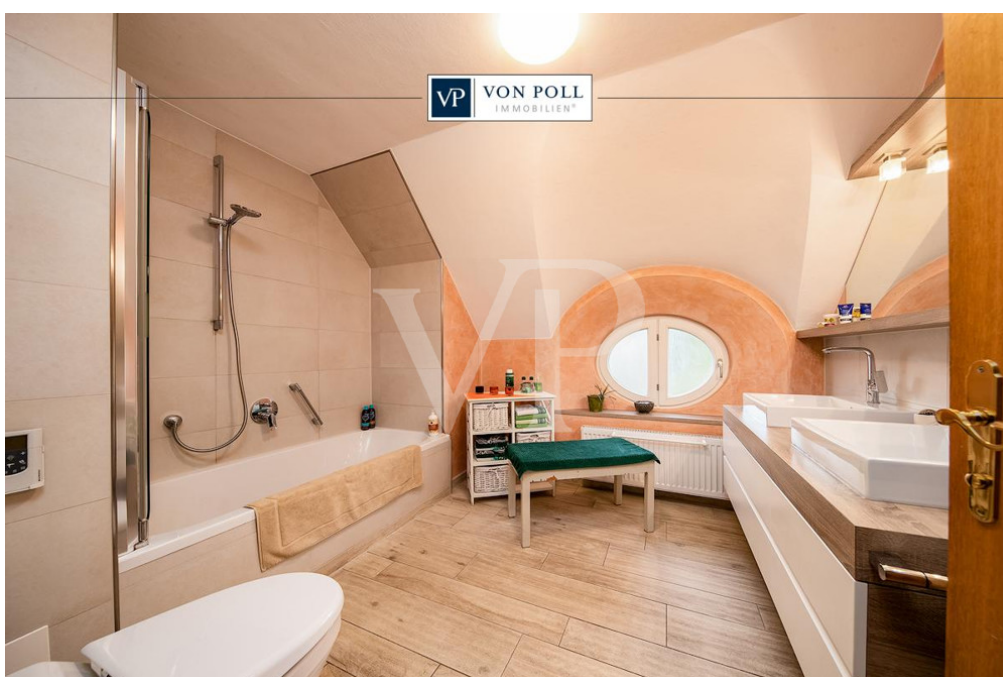
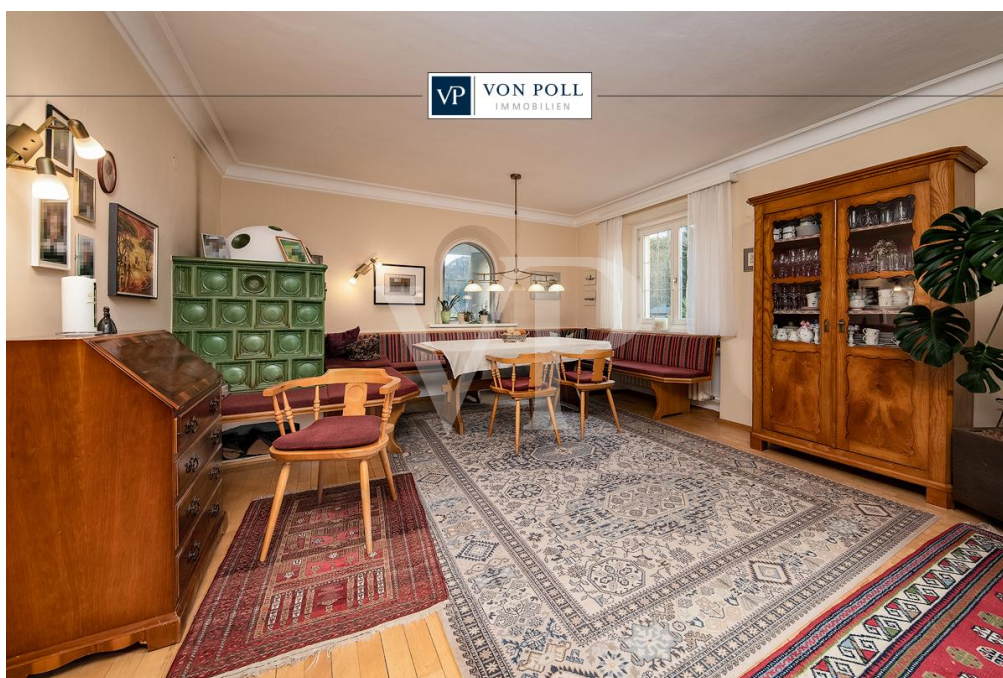
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

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

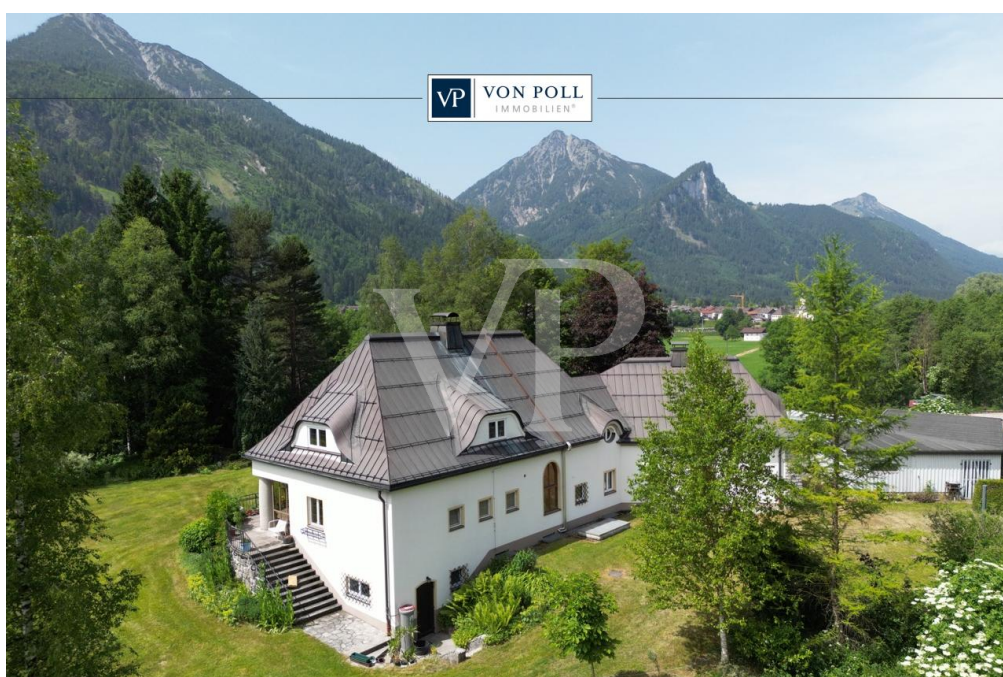
Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils

## La proprietà



Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils

## La proprietà



Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils**

## Una prima impressione

Una proprietà storica a meno di 1 milione di euro? Quasi ridicolmente conveniente, una vera rarità! Nella pittoresca periferia di Vils, a pochi minuti dalle rinomate località turistiche di Füssen e Pfronten, questa signorile proprietà dal fascino incomparabile attende di essere riscoperta. Immersa in un parco, coniuga il carattere storico con uno stile di vita di lusso, il tutto a un prezzo incredibile in questa posizione. La proprietà comprende un'elegante casa principale, un garage per un massimo di tre veicoli, un'idilliaca casetta da giardino e una piscina esterna riscaldata e coperta, perfetta per ore di relax in qualsiasi stagione. La casa principale, originariamente costruita nel 1952, colpisce per la sua eleganza senza tempo e i dettagli amorevolmente conservati: pavimenti in parquet in vero legno, elementi in stucco artistico e soffitti altissimi conferiscono alla proprietà un'atmosfera speciale. Il cuore della casa è l'imponente galleria con camino aperto, un luogo di ritrovo e comfort. Il tradizionale soggiorno rivestito in legno di pino e una stufa contadina originale conferiscono alla vostra casa l'autentico fascino tirolese. Ampie camere da letto, un bagno padronale modernizzato e due camere separate per gli ospiti, una delle quali con bagno privato, garantiscono il comfort per la famiglia e gli ospiti. La cucina offre spazio per un design personalizzato e la casa dispone di un seminterrato completo. Un appartamento separato e tecnologie moderne come pannelli solari termici e un addolcitore d'acqua completano l'offerta. Scoprite una proprietà di carattere, presentata digitalmente con un tour virtuale a 360°. Interessati? Non vediamo l'ora di sentirvi!

**Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils**

## **Dettagli dei servizi**

- Solarthermie
- offener Kamin
- Bauernofen
- Zirbenholzstube
- Echtholzparkett
- bedachter und beheizter Außenpool
- Wasserenthärtungsanlage
- Garagen für 3 PKW
- Einliegerwohnung
- Gästezimmer

**Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils**

## Tutto sulla posizione

Die kleine Stadt Vils mit seinen 1.633 Einwohnern (Stand 01.Jänner.2024) liegt 821m ü.d.M. in besonders reizvoller Landschaft.

Durch die außergewöhnliche Lage der kleinen Stadt Vils zwischen den bekannten Urlaubsregionen Tannheimertal, Lechtal und dem Allgäu, bietet sich hier hohe Lebensqualität.

### VERKEHR:

Der nächstgelegene Bahnhof ist zentral im Ort (ca. 1km ab Haus) und verkehrt alle 30 Minuten Richtung Reutte oder Pfronten. Die nächste Tankstelle ist im Ort (ca. 2,5 km). Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Füssen (A7). Die regionale Buslinie fährt in regelmäßigen Abständen. Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Friedrichshafen, Innsbruck und München (D) sowie Zürich (CH).

### INFRASTRUKTUR:

Sie finden in Vils eine Vielzahl an Dienstleistern (Bank, Post, etc.), Einkaufsmöglichkeiten sowie kleinere und größere Gewerbetreibende. Das Bezirks-Krankenhaus in Reutte ist rasch erreichbar.

### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

- eigene Volks- und Mittelschule
- Kindergarten, Kinderhort
- Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen im Bezirkshauptort Reutte.

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. 100 km / ca. 70 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 60 km / ca. 60 Minuten
- bis Memmingen ca. 80 km / ca. 60 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 47 km / ca. 55 Minuten
- bis München ca. 125 km / ca. 105 Minuten
- bis Kempten ca. 55 km / ca. 50 Minuten
- bis Stuttgart ca. 230 km / ca. 140 Minuten
- bis Zürich ca. 240 km / ca. 160 Minuten

**Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils**

## Ulteriori informazioni

**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, vertreten durch Alpenwelt 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.

**Codice oggetto: 25321048 - 6682 Vils**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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