

Steeg / Hägerau - Lechtal

# Nuovissimo chalet con impianto fotovoltaico, sauna e casa intelligente – Ski Arlberg facilmente raggiungibile

*Codice oggetto: 25321014*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 252 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 354 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

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

**Codice oggetto: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25321014               |
| Superficie netta    | ca. 252 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 9                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 2016                   |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera  |

|                        |                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.100.000 EUR                                                     |
| Casa                   | Chalet                                                            |
| Compenso di mediazione | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.                                 |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                        |
| Tipologia costruttiva  | legno                                                             |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile |

**Codice oggetto: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Solare      | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.07.2025  | Consumo energetico                                    | 41.02 kWh/m²a                    |
| Fonte di alimentazione                  | Alternativo | Classe di efficienza energetica                       | B                                |
|                                         |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2015                             |



Codice oggetto: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## La proprietà



Codice oggetto: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

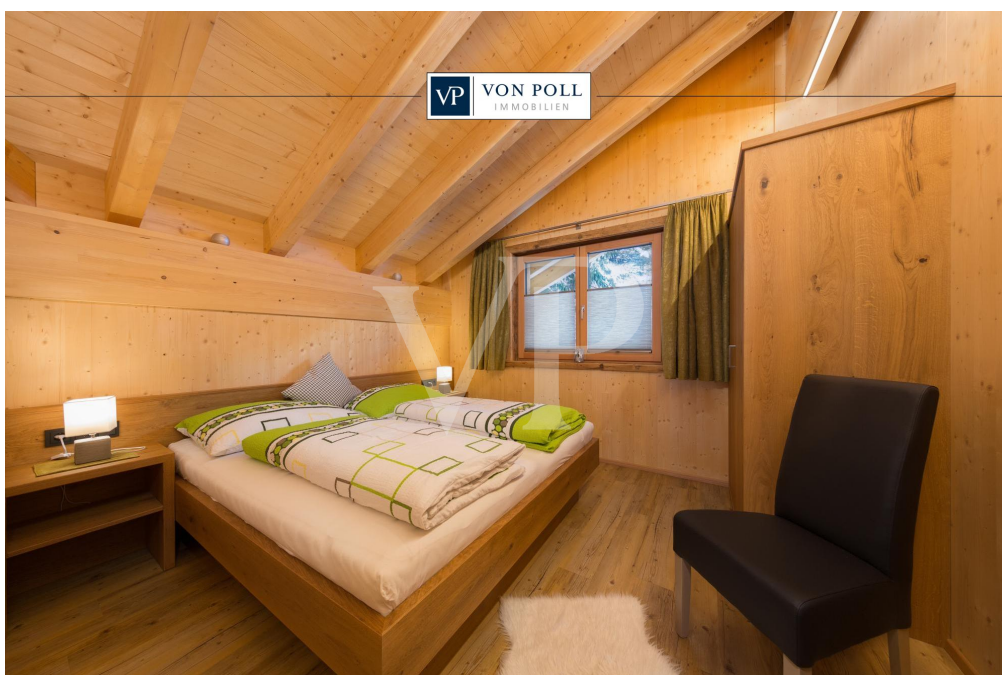
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Codice oggetto: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## La proprietà



Codice oggetto: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

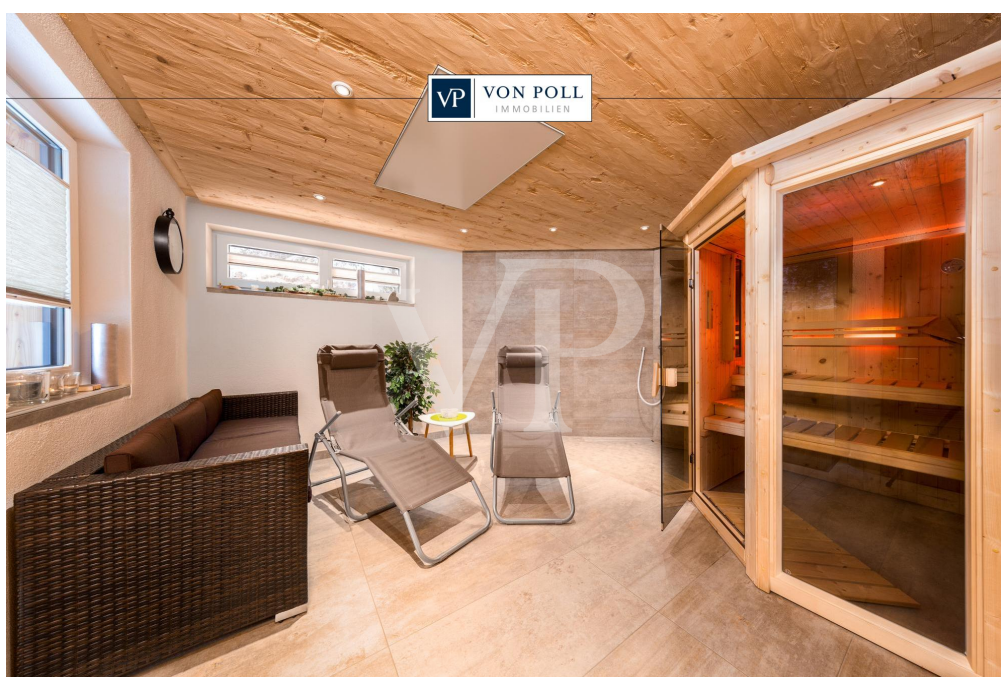
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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.

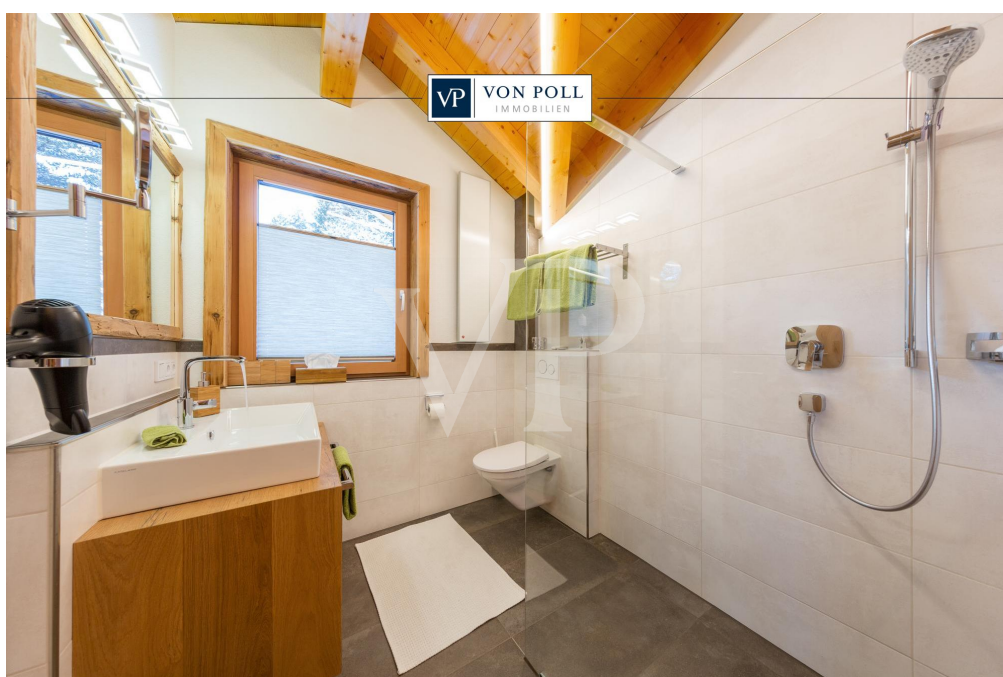
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Codice oggetto: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Una prima impressione

Chalet esclusivo con stile alpino e tecnologia all'avanguardia: utilizzo flessibile e pronto per essere abitato immediatamente. Questo chalet, di nuova costruzione nel 2016, è stato realizzato con materiali di alta qualità in collaborazione con aziende specializzate della regione. Combina il comfort abitativo moderno con l'inconfondibile fascino alpino. Con una superficie abitabile di circa 252 m<sup>2</sup> su un terreno di circa 354 m<sup>2</sup>, questa proprietà offre non solo ampi spazi, ma anche versatili possibilità di utilizzo: come residenza multigenerazionale, come combinazione di spazio abitativo e lavorativo o, come attualmente, come affitto turistico commerciale. Lo chalet è suddiviso in tre unità abitative separate e dispone di quattro ampie camere da letto, nonché di diversi balconi e terrazze, tra cui una soleggiata terrazza esposta a sud, ideale per rilassarsi e godersi il tempo libero. All'interno, gli ambienti luminosi colpiscono per i pregiati pavimenti di design, due accoglienti caminetti e una sauna a vapore con tecnologia a infrarossi, un vero gioiello per ore di relax. Dal punto di vista tecnico, la casa è all'avanguardia: il riscaldamento a infrarossi fornisce un calore piacevole e costante, un sistema di aspirazione centralizzato integrato semplifica le pulizie e un impianto fotovoltaico riduce i costi di gestione. Il controllo centralizzato tramite il sistema LOXONE Smart Home consente una gestione intelligente e pratica dell'immobile. Un sistema di accesso senza chiavi sottolinea il fascino moderno dell'immobile. L'IIVA è già inclusa nel prezzo di acquisto e può essere indicata separatamente, ideale per uso commerciale e agevolazioni fiscali. La combinazione di costruzione di alta qualità, caratteristiche tecniche e stile alpino rende questo chalet un immobile solido e a prova di futuro, per uso privato o come investimento. Saremo lieti di offrirvi una visita personale o di fornirvi un tour virtuale a 360° comodamente da casa vostra. Scoprite la vostra nuova casa vicino al miglior comprensorio sciistico del mondo, Ski Arlberg!



**Codice oggetto: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Dettagli dei servizi

- 3 Wohneinheiten
- Sonnenterrasse
- 2x Kaminofen
- Dampfsauna mit Infrarotanwendung
- hochwertiges Vinylparkett
- Staubsaugersystem
- Infrarotheizung
- Photovoltaikanlage
- LOXONE - Smart Home - Haussteuerung
- Keyless- Zugangssystem

**Codice oggetto: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## Tutto sulla posizione

Begibt man sich vom Talkessel Reutte aus in Richtung Vorarlberg, so durchquert man das wunderschöne Lechtal, jenes Tal, das seinen Namen vom Wildfluss geerbt hat, der es durchströmt. Am Ende dieses Tals erreicht man schließlich Steeg mit seinen ca. 680 Einwohnern.

Das idyllische Bergdorf liegt auf 1122 m Seehöhe und ist der optimale Rückzugsort für alle Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Im Sommer ist Steeg ein beliebtes Wandergebiet. Mitten in der Tiroler Naturparkregion befinden sich zahlreiche, gut markierte, Wander- und Spazierwege, Almen und Hütten, sowie bis zu 3.000 Meter hohe Berggipfel.

Bekannt ist das Lechtal auch für die hiesige Holzschnitzkunst und die Geierwally Freilichtbühne!

Hat man genug Ruhe und Kraft getankt, so ist das lebhafteste und durchaus bekannte Skigebiet St. Anton, Lech-Zürs und Warth-Schröcken nur wenige Fahrminuten entfernt.

### INFRASTRUKTUR:

Sie finden in Steeg/ Hägerau und in unmittelbarer Umgebung eine ortsansässige Bäckerei, mehrere sehr gut geführte und urige Gasthäuser, ein Lebensmittelgeschäft, sowie ein Erlebnisbad und einen Friseur. Eine Sparkassenfiliale ist in Elbigenalp ansässig.

### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

Eine eigene Volksschule sowie ein Kindergarten befinden sich in Steeg.

Die Kinderkrippe, eine Fachschule für Kunsthandwerk und Design sowie eine Mittelschule befinden sich im 13 km entfernten Elbigenalp.

Gymnasium und weitere höher bildende Schulen sind im Bezirkshauptort Reutte ansässig.

In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) finden sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen. Die nächstgelegenen Universitäten befinden sich in Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm und Stuttgart (D).

### VERKEHR:

Der nächstgelegene Bahnhof ist in Reutte (48 km ab Dorf)

Die nächste Tankstelle ist in Holzgau (ca. 5 km).

Steeg ist über die Landesstraße B 198 von Reutte, oder die B 200 von Vorarlberg aus zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle sind (A7) Füssen, die (A12) bei St. Anton am Arlberg und die (A14) Bludenz.. Die regionale Buslinie fährt in regelmäßigen Abständen. Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Friedrichshafen, Innsbruck und München

**(D) sowie Zürich (CH).**

**ENTFERNUNGEN:**

- bis Innsbruck ca. 100 km / ca. 70 Minuten
- bis Bregenz ca. 82 km / ca. 80 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 10 km / ca 10 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 90 km / ca. 90 Minuten
- bis München ca. 179 km / ca. 150 Minuten
- bis Kempten ca. 101km / ca. 60 Minuten
- bis Zürich ca.192 km / ca. 130 Minuten



**Codice oggetto: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## 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 die 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: 25321014 - 6655 Steeg / Hägerau - Lechtal**

## 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**

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

---

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