

**Großzügige 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung in Reutte |  
81m<sup>2</sup> Wfl. | 6m<sup>2</sup> Loggia mit Südausrichtung | KFZ-Stellplatz  
| Gemeinschaftsgarten - Perfekt für Familien oder Paare!**



Schlafzimmer 1

**Objektnummer: 7939/2300162656**

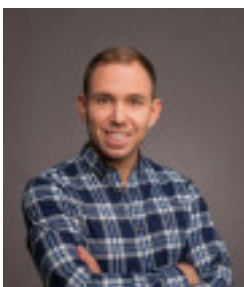
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6600 Reutte
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	409,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

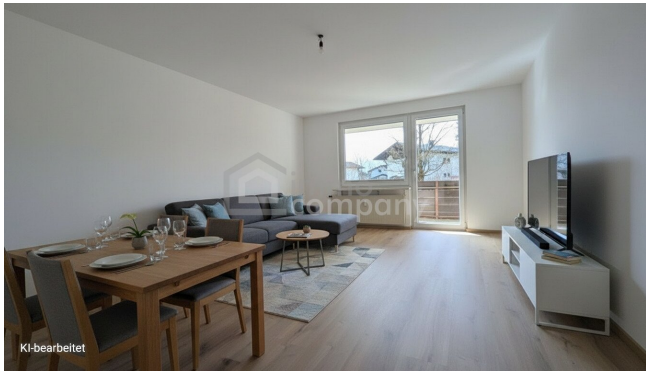
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Günter Kofler

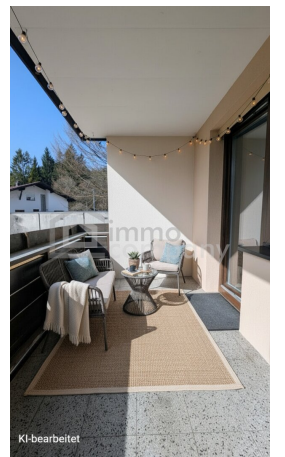
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf





KI-bearbeitet











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

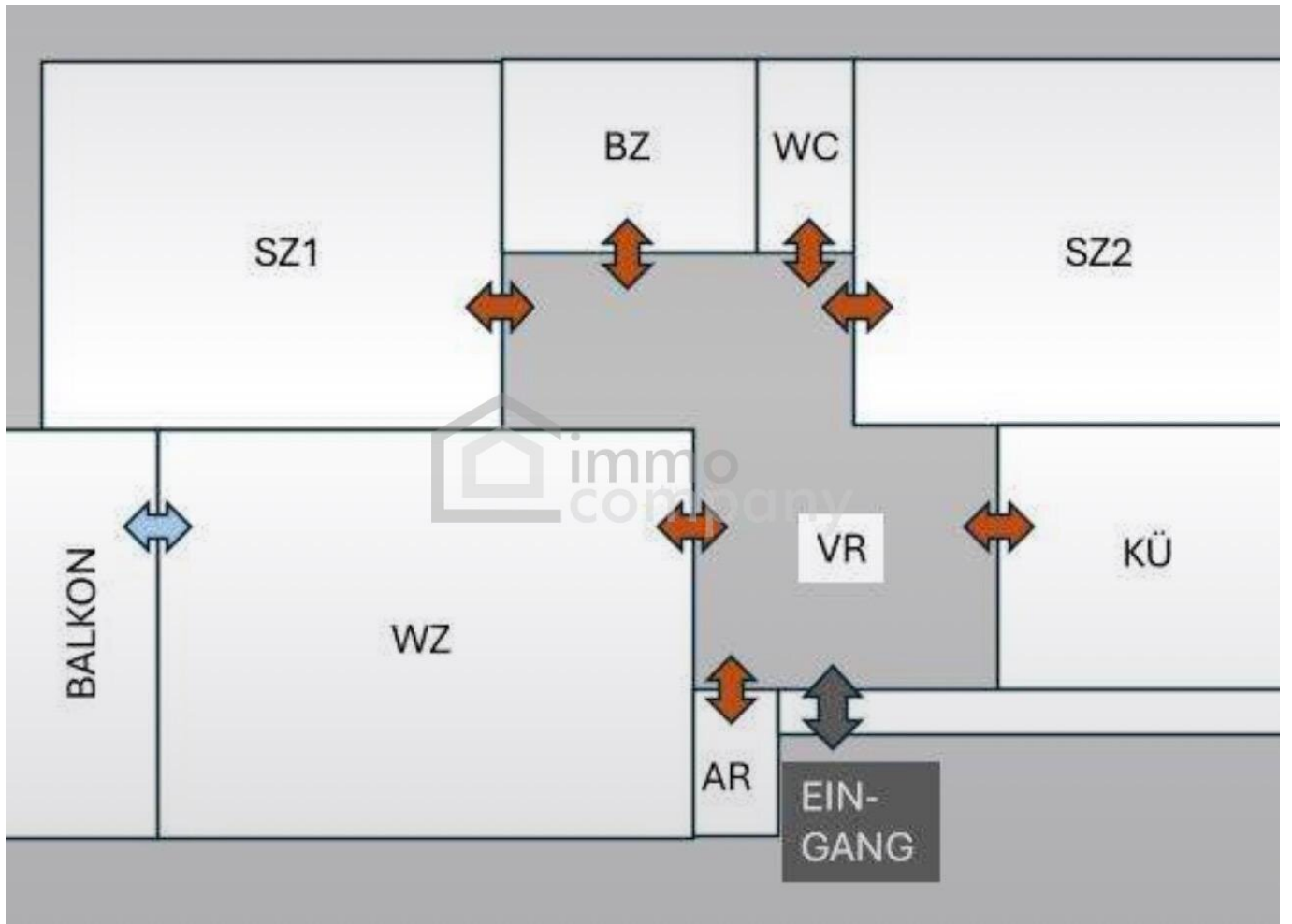
---



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Reutte. Hier erwartet Sie eine einladende und helle 3-Zimmer-Wohnung im Hochpaterre eines gepflegten Mehrparteienhauses. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 87m<sup>2</sup> (inkl. 6m<sup>2</sup> Loggia) bietet diese Immobilie den idealen Raum für Familien oder Paare, die Wert auf Lebensqualität in den Tiroler Alpen legen.

Die Wohnung präsentiert sich in einem hervorragend gepflegten Zustand. Erst vor **drei Monaten wurde in fast der gesamten Wohnung ein hochwertiger, moderner Vinylboden** neu verlegt, der für ein zeitgemäßes Ambiente sorgt. Eines der Schlafzimmer bewahrt sich mit seinem klassischen **Echtholz-Parkett** einen besonders gemütlichen Charme. Passend dazu wurden **alle Wände frisch gestrichen**, sodass die Räume in hellem, freundlichem Glanz erstrahlen.

Die Wohnung verfügt über **zwei große Schlafzimmer**, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die gesamte Wohnung ist mit **hochwertigen, 3-fach verglasten Fenstern** ausgestattet, die für eine exzellente Schall- und Wärmeisolierung sorgen

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige **Wohnbereich** mit direktem Zugang zur **Süd-Loggia**. Von hier aus genießen Sie einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge – eine perfekte Kombination aus Naturidylle und vielen Sonnenstunden.

Ein besonderer Pluspunkt für Individualisten: Der Küchenbereich wird ohne Einbauküche übergeben. Da alle notwendigen Anschlüsse bereits fachgerecht vorhanden sind, haben Sie hier die einmalige Gelegenheit, Ihre Küche exakt nach Ihrem eigenen Geschmack und Ihren Bedürfnissen zu gestalten.

Das Badezimmer mit **Fenster** ist dank der **Badewanne** ein Ort der Erholung und bietet zugleich viel Tageslicht. Für ein Höchstmaß an Privatsphäre ist die **Toilette separat** untergebracht.

Für wohlige Wärme sorgt die Gas-Zentralheizung, die für ein angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten sorgt. Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind ebenfalls vorhanden und ermöglichen Ihnen vielfältige Unterhaltungsmöglichkeiten.

Direkt vor dem Haus steht Ihnen ein zugeordneter KFZ-Stellplatz zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es ein 8,4 m<sup>2</sup> großes **Kellerabteil**, einen **Trockenraum** sowie einen **Fahrradraum**, der Platz für ihr Fahrrad bietet. So können Sie Reutte auch mit dem Rad erkunden.

Die Lage zeigt sich besonders familienfreundlich durch die nahegelegenen Schulen und Kindergärten – ein großer Vorteil für alle, die kurze Wege im Alltag schätzen. Die Umgebung von Reutte lädt zudem zu zahlreichen Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr Stück Tiroler Lebensqualität! Ein Zuhause, das Raum für Ihre eigenen Ideen lässt.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung vor Ort!**

### **Kaufnebenkosten.**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr im Grundbuch (Im Rahmen des Bau- und Wohnpakets wurde eine temporäre Befreiung von den Eintragungsgebühren in den §§ 25a, 25b und 25c Gerichtsgebührengesetz beschlossen die Eintragung des Eigentumsrechts einer Eintragungsgebühr von 1,1 % bzw. die Grundbucheintragung eines Pfandrechts (Hypothek) für die Finanzierung der Liegenschaft einer Eintragungsgebühr von 1,2 % - bei Erwerb bis € 500.000,-/Hauptwohnsitz)

Vertragserrichtungsgebühr / Barauslagen

Beglaubigungsgebühr

3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % gesetzlicher USt. gemäß Maklerverordnung

### **Rechtlicher Hinweis.**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von Haas & Urban Immobilien GmbH überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und Dritten übermittelt worden sind und sind ohne Gewähr.

Ihr Team von der IMMO-COMPANY - Eine gute Adresse für Ihre Zufriedenheit, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Vertrauen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und**

**erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <1.500m

Supermarkt <1.500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap