

# Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler  
allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

*Ihr Fachmann in  
Sachen Immobilien! ... einfach Zuhause*



## *„Tiroler Wohntraum“*

# *Stilvolles Einfamilienhaus in Pflach zu verkaufen*



### *Lage*

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer Neubausiedlung im Gemeindegebiet von Pflach, am Fuße des Hausbergs „Säuling“. Im Jahre 2001 wurde diese Liegenschaft durch den jetzigen Eigentümer erworben und über die Jahre in zwei Bauabschnitte kernsaniert. Die Widmung des Grundstücks ist Mischgebiet und ermöglicht, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden.

Durch die Neubausiedlung gewinnt das Gemeindegebiet von Pflach zunehmend an Attraktivität und verzeichnet hier eine beachtliche Einwohnerzahl von derzeit ca. 1.626 Personen. Die kurze Entfernung des Bezirkshauptortes Reutte sowie des angrenzenden Allgäus spricht für sich. Des Weiteren gibt es eine Vielzahl an infrastrukturelle Einrichtungen, wie z.B. das Gemeindeamt, einen Kindergarten, eine Volksschule, ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei, eine Sportstätte, eine ÖBB-Haltestelle sowie ein Ärztehaus. Zudem verfügt die Gemeinde Pflach über mehrere Klein- und Mittelbetriebe.

# Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler  
allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger



## Ausstattung

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus wurde in massiver Bauweise kernsaniert und befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Aufgrund der Größe und den vorhandenen Räumlichkeiten besteht die Möglichkeit das Einfamilienhaus in 2 separate Einheiten aufzuteilen.

Das Einfamilienhaus verfügt über einen Vollwärmeschutz und wird das Haus über eine Gaszentralheizung beheizt. Die Fenster sind allesamt aus Kunststoff und 3-fach verglast. Teilweise sind an den Fensterfronten Raffstore für die Verdunkelung und Beschattung der Räumlichkeiten angebracht. Die Inneneinrichtung ist geschmackvoll und schlicht gehalten. Der offene Küchenbereich, ein Traum für alle, die gerne kochen und Gäste bewirten. Mit viel Platz zum Zubereiten von Mahlzeiten und einem offenen Konzept, das den Kochbereich in den Wohn- und Essbereich integriert. Die Sonnenterrasse, ein perfekter Ort für entspannte Nachmittage oder Sommerabende. Viele Möglichkeiten eröffnet der große Garten. Einen Spielbereich für Kinder, Platz für einen Gemüsegarten oder einfach nur einen schönen Ort zum Entspannen.

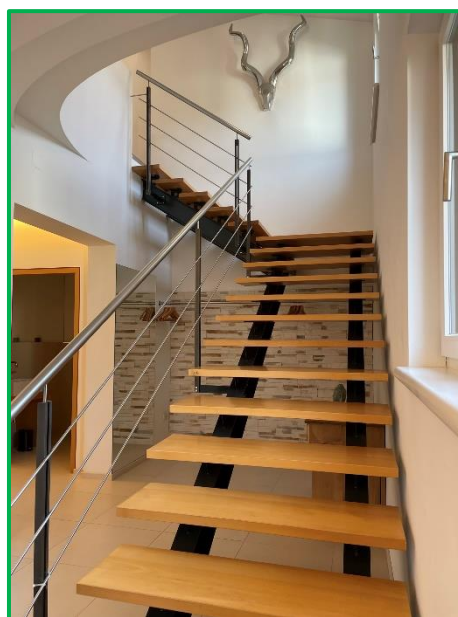
## Aufteilung Einfamilienhaus

### Erdgeschoss ca. 114,55 m<sup>2</sup>

Windfang, Hausgang, Badezimmer mit Badewanne/Dusche, WC, 2 Schlafzimmer, Heizraum, Abstellraum

### Obergeschoss ca. 100,91 m<sup>2</sup>

Hausgang, Galerie, Badezimmer mit Badewanne/Dusche, WC, Schlafzimmer, Küche, Wohn-/Essbereich



# Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler  
allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger



## Größe

Grundstück Mischgebiet	2.015,00 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	ca. 190,17 m <sup>2</sup>
Nebenträume	ca. 25,29 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 38,01 m <sup>2</sup>
Garage & Lagerraum	ca. 94,95 m <sup>2</sup>
Gartenraum	ca. 15,00 m <sup>2</sup>
zzgl. Gartenfläche	

## Kaufpreis

€ 1.650.000, --

## Energieausweis

HWB 41,00 kWh/m<sup>2</sup>a – fGEE 1,29

## Kaufnebenkosten

ausgehend vom Kaufpreis:  
3.5% Grunderwerbsteuer  
1.1% Grundbuchseintragungsgebühr  
3% + 20% MwSt. Vermittlungsgebühr  
ca. 2% + 20% MwSt. Kaufvertragskosten  
Barauslagen (Beglaubigungskosten)



**Unsere Bürozeiten: Montag – Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr, nachmittags nach Vereinbarung.  
Weitere Angebote können Sie auch unserer Homepage – [www.trs.at](http://www.trs.at) entnehmen.**

**Maklerprovision:** Bei Kaufvertragsabschluss bezahlt der Käufer an uns eine Provision von 3,6% inkl. MwSt., ausgehend von dem tatsächlichen Kaufpreis. Die Provision ist fällig mit der rechtmäßigen Unterzeichnung des Kaufvertrages. Eine spätere Wandlung, Änderung oder Rücknahme des Vertrages (Kaufanbotes) beeinträchtigen die Provisionsleistungen nicht. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass auch der Verkäufer eine Maklerprovision an uns zu bezahlen hat. Der Kaufpreis oder Teile hiervon ist ausschließlich an den Verkäufer oder dessen Treuhänder zu leisten. Zu beachten: Die Angaben dieses Exposé basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Unser Angebot erfolgt freibleibend. Die Angaben und Daten in diesem Exposé sind ausschließlich für Sie persönlich, eine Weitergabe ist ohne schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Die Verhandlungen sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Name und Anschrift des Objekteigentümers geben wir Ihnen gerne auf Anfrage bekannt. Gerichtsstand Reutte.