

Elbigenalp

# Viel Platz & Möglichkeiten - Haus mit Charakter in den Lechtaler Alpen

CODE DU BIEN: 25321008



PRIX D'ACHAT: 430.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 860 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25321008 - 6652 Elbigenalp

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25321008 - 6652 Elbigenalp**

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25321008                         |
| Surface habitable      | ca. 190 m²                       |
| Type de toiture        | à deux versants                  |
| Pièces                 | 8                                |
| Chambres à coucher     | 5                                |
| Salles de bains        | 2                                |
| Année de construction  | 1961                             |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 2 x Garage |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 430.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                                  |
| Commission pour le locataire | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.                                                   |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 77 m²                                                                           |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## Informations énergétiques

Source  
d'alimentation

Combustible liquide

Informations  
énergétiques

Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## La propriété

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a large smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. In the background, a desktop monitor and a smaller smartphone show the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' and 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website address 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

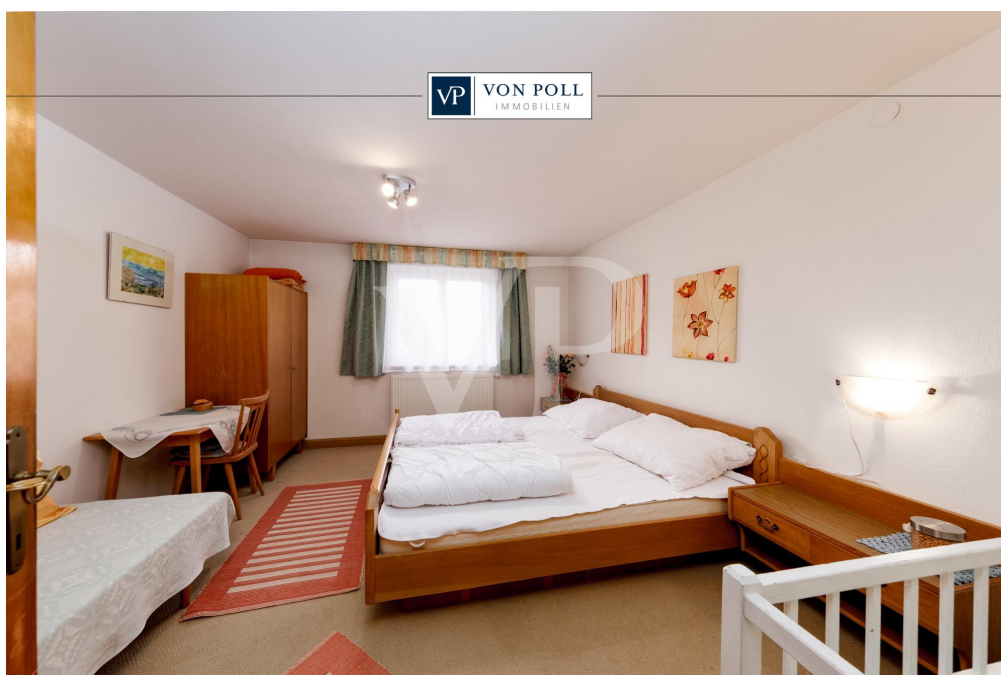
**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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?

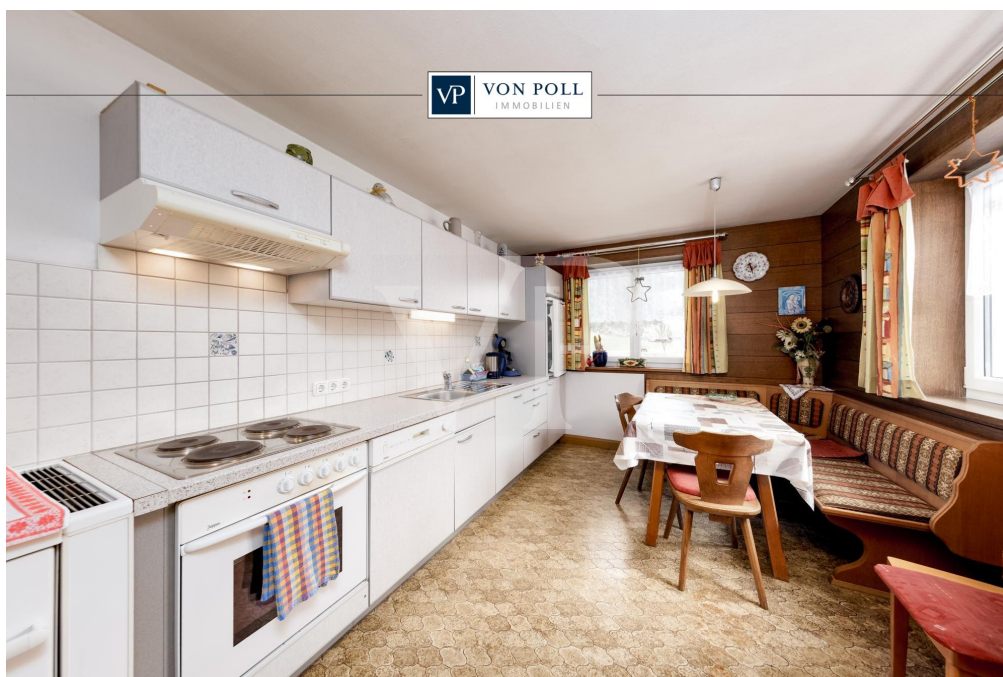
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## Une première impression

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Zweifamilienhaus in der Gemeinde Elbigenalp, idyllisch gelegen inmitten der Lechtaler Alpen. Das Gebäude wurde 1961 in Massivbauweise errichtet und seither regelmäßig modernisiert.

\*Für die derzeitige Eigentümerin (71 Jahre) besteht ein lebenslanges Wohnrecht, das sich ausschließlich auf die Wohnung im Erdgeschoss bezieht.\*

Das Haus ist durch ein zentrales Stiegenhaus in zwei separate Wohneinheiten unterteilt. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, eines davon mit angrenzendem, renoviertem Bad, sowie ein Wohnzimmer und eine Küche. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Bad, ein Wohnzimmer und eine Küche. Auch diese Etage befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Ein großzügiger Keller sowie ein Dachboden bieten zusätzlichen Stauraum. Zur Immobilie gehören außerdem eine Doppelgarage sowie ein großer Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge.

Die ruhige Lage inmitten der Natur sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen das Haus zu einem attraktiven Angebot für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger.

CODE DU BIEN: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## Détails des commodités

- Wohnrecht im Erdgeschoss
- Carport für zwei KFZ
- Doppelgarage
- teilw. modernisiert
- gepflegt
- zwei Balkone
- Terrasse

CODE DU BIEN: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## Tout sur l'emplacement

Elbigenalp (Lechtalerisch auch „Duarf“ genannt) ist eine Gemeinde des Bezirks Reutte in Tirol (Österreich) mit 905 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024). Elbigenalp – der Hauptort des Lechtals – liegt wunderschön eingebettet auf 1040 m Seehöhe, in leichter Hanglage an der nördlichen Talseite der Allgäuer Alpen und ist nur 36 km vom Bezirkshauptort Reutte entfernt. Das allseits bekannte und begehrte Winterskigebiet Lech am Arlberg liegt nur 30 km von Elbigenalp entfernt.

Elbigenalp ist eine malerische Gemeinde, die von einer beeindruckenden alpinen Landschaft umgeben ist. Der Ort legt großen Wert auf die ganzheitliche Entwicklung seiner Bewohner, insbesondere der jüngsten Mitglieder der Gemeinschaft.

Für die Betreuung und Bildung der Kinder steht ein modern ausgestatteter Kindergarten zur Verfügung. Hier werden die Kleinsten spielerisch gefördert und auf ihre schulische Laufbahn vorbereitet. Die Volksschule von Elbigenalp bietet eine solide Grundausbildung, während die Mittelschule den Schülern die Möglichkeit gibt, ihre Fähigkeiten weiter zu vertiefen und sich auf ihre individuellen Interessen zu konzentrieren.

Ein einzigartiges Merkmal von Elbigenalp ist die renommierte Schnitzschule, die kreative Talente fördert und die traditionsreiche Kunst des Schnitzens pflegt. Hier werden nicht nur handwerkliche Fertigkeiten vermittelt, sondern auch die künstlerische Selbstentfaltung gefördert.

### VERKEHR:

Der nächstgelegene Bahnhof ist in Reutte (35 km ab Dorf). Die nächste Tankstelle befindet sich im nächsten Ort (ca. 4 km ab Dorf).

Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Füssen (A7), die längste Autobahn Deutschlands. Die regionale Buslinie fährt in regelmäßigen Abständen.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Friedrichshafen, Innsbruck und München (D) sowie Zürich (CH).

### ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT:

Elbigenalp ist mit Hausärzten im eigenen Ort bestens versorgt. Das Bezirkskrankenhaus Reutte ist schnell erreichbar.

### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

- eigene Volksschule

- Kindergarten
- 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. 130 km / ca. 120 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 35 km / ca. 40 Minuten
- bis Memmingen ca. 120 km / ca. 90 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 78 km / ca. 75 Minuten
- bis München ca. 160 km / ca. 140 Minuten
- bis Kempten ca. 90 km / ca. 65 Minuten
- bis Stuttgart ca. 260 km / ca. 180 Minuten
- bis Zürich ca. 200 km / ca. 180 Minuten

**CODE DU BIEN: 25321008 - 6652 Elbigenalp**

## Plus d'informations

**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, 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.

CODE DU BIEN: 25321008 - 6652 Elbigenalp

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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