

Mils: Wohnen, Arbeiten & Vermieten – ein Marktunikat für Unternehmer und Eigennutzer



Objektnummer: 907

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6068 Mils
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	229,91 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	5
Terrassen:	3
Stellplätze:	8
Keller:	61,99 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	1.890.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.220,61 €
Provisionsangabe:	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GRASL Immobilien

GRASL Immobilien
Münchner Straße 11









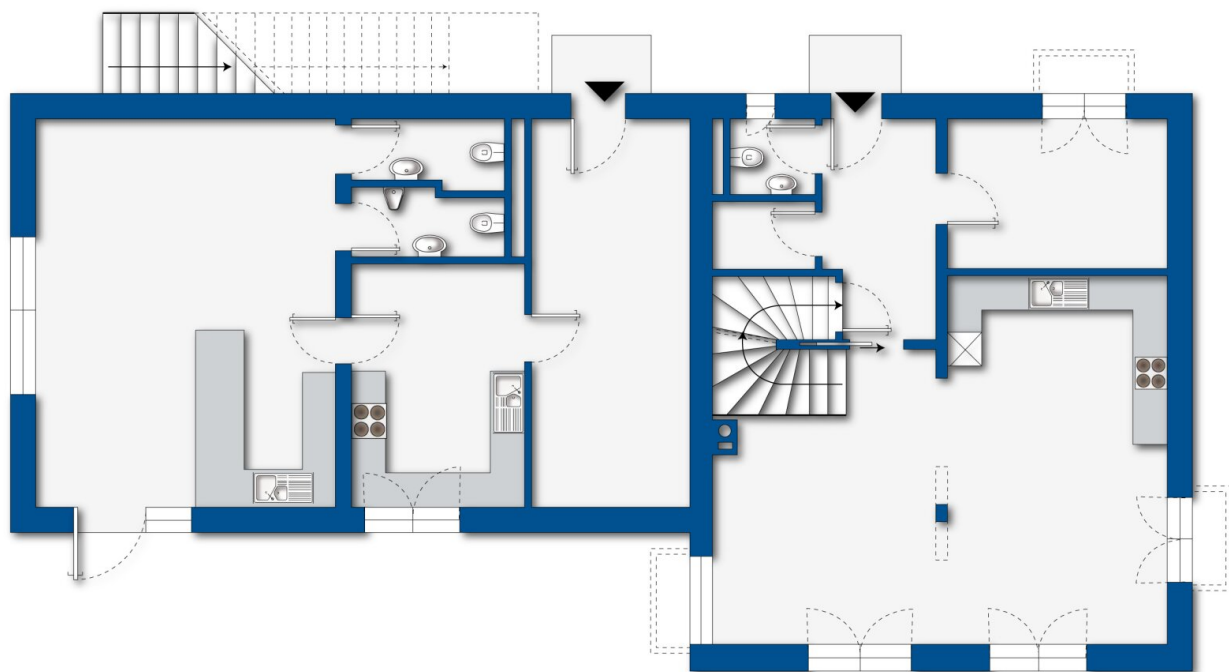


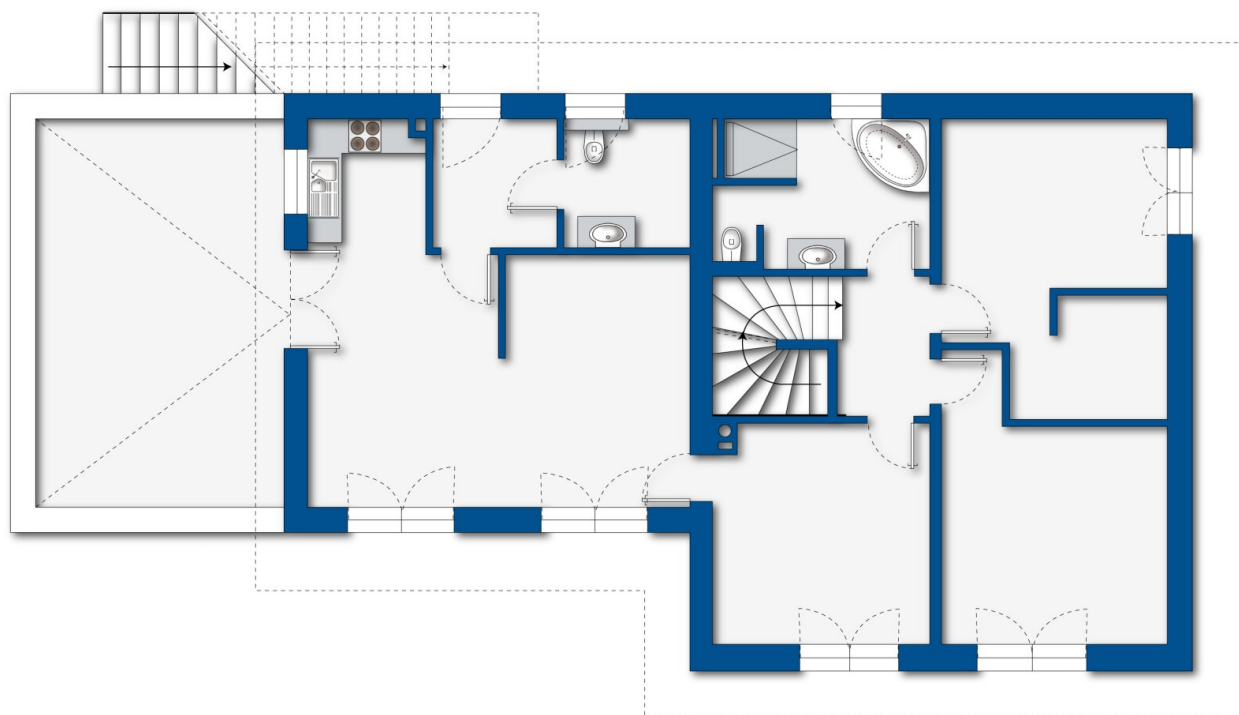


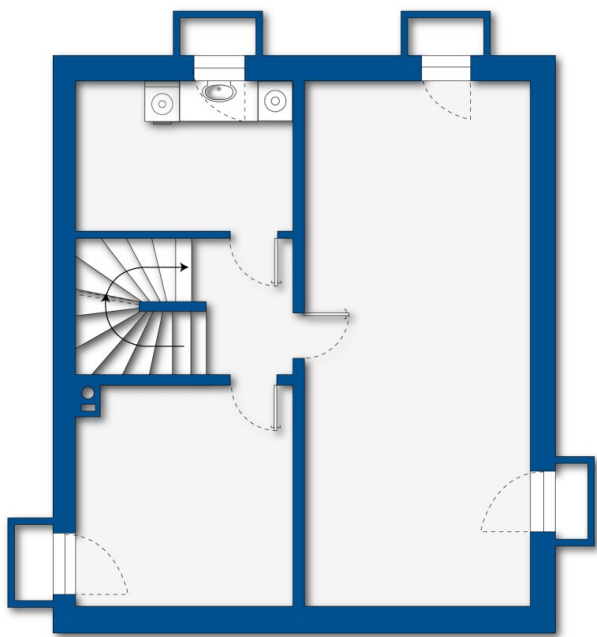












s WOHNFINANZ

Maßgeschneiderte Finanzierungslösungen

Die s Wohnfinanz sorgt für eine maßgefertigte Finanzierung für Ihr Wohnglück. Vom Kredit bis zur Versicherung bieten wir Privatpersonen und Finanzdienstleister:innen alle nötigen Leistungen unter einem Dach. Persönliche Beratung vor Ort, ein hoher Qualitätsanspruch und rasche Entscheidungen machen uns zur ersten Adresse rund um die Finanzierung von Bauen und Wohnen. Dabei können wir auf ein starkes Fundament bauen: die Kompetenz und die Leistungspalette der gesamten Erste Bank und Sparkassengruppe.

★ Ihre Vorteile auf einen Blick

So individuell
wie Ihre
Wünsche

Wir beraten Sie gerne **persönlich** vor Ort oder per Video.

So individuell wie Ihre Wünsche: Wir erstellen Ihnen ein **maßgeschneidertes Finanzierungskonzept**.

Wir berechnen für Sie die mögliche **Förderhöhe** und unterstützen sie bei der Abwicklung

Ihre **Sicherheit** ist uns wichtig: Durch Absicherung der Zinsen, des Projektes und der Personen sorgen wir dafür, dass Ihre Finanzierung auch in schwierigen Zeiten sicher und stabil bleibt.

Wir garantieren Ihnen eine **kompetente** und **rasche Abwicklung**.

Der Vergleich macht sicher: Sie erhalten von uns einen **umfassenden Marktvergleich** und sehen somit, dass Sie von uns Ihr ideales Angebot bekommen.

FinanzCheck: Gerne überprüfen wir auch Ihre bestehende Finanzierung oder Versicherung von anderen Anbietern. Gemeinsam finden wir die beste Lösung für Sie.

FINANZIEREN

Wir bieten alles rund um die Finanzierung von Ihrem Wohnglück: Bauspardarlehen, Wohnkredit, Bau- und Wohnkonto, Gesamtfinanzierung, Förderung



ABSICHERN

Ihre Sicherheit ist uns wichtig: bedarfsgerechte Sicherheit für die Finanzierung, Ihr Projekt und Ihre Familie.



VORSORGEN

Nehmen Sie Ihre Zukunft in die Hand: egal ob Bausparen, Pensionsvorsorge oder Vorsorge mit Immobilien.



Ihre Spezialist:in
vor Ort



Rudolf Eller
Spezialist:in Wohnraumfinanzierung



Büro Standort
Sparkassenplatz 5
6020 Innsbruck



Kontaktdaten
05 0100 – 26963
0664 8386404
rudolf.eller@swohnfinanz.at

Impressum:

Medieninhaber, Hersteller, Herausgeber und Redaktion: Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft, Postanschrift: Am Belvedere 1, 1100 Wien. Die s Wohnfinanz ist gemäß §136a Gewerbeordnung zur Vermittlung (Vorstellen, Anbieten und Vorarbeiten) von Personal- und Hypothekarkrediten für ausgewählte Kreditinstitute befugt.

Objektbeschreibung

Wohnen | Arbeiten | Vermieten | Entscheiden

Ein Marktunikat für Menschen mit Anspruch, Weitblick und unternehmerischem Denken

Es gibt Immobilien, die Räume bieten.

Und es gibt Immobilien, die **Möglichkeiten eröffnen**.

Dieses Objekt gehört zur zweiten Kategorie.

Es vereint hochwertiges Wohnen, vollwertige gewerbliche Nutzung und echte Zukunftsfähigkeit in einem durchdachten Gesamtkonzept – selbstbewusst, flexibel und kompromisslos.

Hier entsteht kein Entweder-oder.

Hier entsteht **ein Lebens- und Geschäftsmodell unter einem Dach**.

Zwei Zielgruppen | Ein außergewöhnlicher Mehrwert.

Für Unternehmer & Selbstständige

Endlich Wohnen und Arbeiten sinnvoll verbinden – ohne Reibungsverluste, ohne externe Mieten, ohne Umwege.

Für Privatpersonen

Luxuriös leben und gleichzeitig durch die Vermietung der Gewerbeinheit **zusätzliche Einnahmen generieren** – planbar, eigenständig und wertstabil.

Diese Immobilie passt sich nicht an – **sie passt sich Ihnen an**.

Die Gewerbeinheit – Raum für Ideen, Kunden und Wachstum

Die separat nutzbare Gewerbeinheit ist das strategische Herzstück dieser Immobilie.

Sie eröffnet eine außergewöhnliche Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten und ist **ausdrücklich auf Kundenverkehr ausgelegt**.

Ideal geeignet für:

- Büro oder Kanzlei
- Therapie- oder Praxisräume
- Café / Tagesgastronomie
- Kosmetik, Coaching & Beratung
- Yoga- oder Gesundheitsstudio
- Kreativstudio oder Showroom
- Technisches Gewerbe
- Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen

Ob diskrete Einzeltermine, laufender Kundenbetrieb oder repräsentativer Auftritt –

die Struktur ermöglicht professionelle Nutzung **ohne Eingriffe in den privaten Wohnbereich.**

Ein klarer Vorteil für Unternehmer: Arbeiten mit Präsenz. Wohnen mit Rückzug. Beides sauber getrennt – und doch perfekt verbunden.

Privates Wohnen – Rückzug, Raumgefühl und Lebensqualität

Die Hauptwohnung ist ein Ort, an dem man bewusst ankommt.

Großzügige Räume, klare Linien und hochwertige Materialien schaffen ein Wohngefühl, das nicht laut ist – sondern überzeugend.

Hier geht es nicht um Quadratmeter, sondern um **Atmosphäre:**

- Rückzugsorte mit Weite

- fließende Übergänge zwischen Innen und Außen
- ein Wohnkonzept, das Ruhe und Alltagstauglichkeit vereint

Ein Zuhause, das nicht imponieren muss – weil es **selbstverständlich hochwertig** ist.

Ein besonderes Highlight: Wärme, die bleibt

Ein hochwertig integrierter, holzbefuerter **Wärmespeicherofen** sorgt für eine Form von Komfort, die man spürt – nicht erklären muss.

- Einmal beheizt
- Speicherung der Wärme für bis zu **zwei Tage**
- gleichmäßige, angenehme Abgabe in den Wohnräumen

Das Ergebnis: Eine ruhige, behagliche Wärme, die den Wohnraum prägt und Atmosphäre schafft.

Ein echtes **Lifestyle-Feature**, das den Alltag spürbar aufwertet – ohne Technikdominanz, ohne Aufwand.

Außenbereiche – Freiheit, Ruhe und Perspektive

Garten- und Terrassenflächen sind hier keine Zugabe, sondern **integraler Bestandteil des Wohnkonzepts**.

Sie bieten:

- Rückzugsorte für entspannte Stunden inkl. Whirlpool
- Raum für Begegnung, Erholung und Inspiration

- einen bewussten Kontrast zum Arbeitsalltag

Ein Ort zum Abschalten.

Ein Ort zum Auftanken.

Ein Ort, an dem Wohnen Tiefe bekommt.

Stellplätze – ein unterschätzter, aber entscheidender Vorteil

Mit insgesamt **acht Stellplätzen** bietet diese Immobilie ein Maß an Komfort und Funktionalität, das in dieser Kombination selten ist.

- Ideal für Kunden- und Klientenverkehr
- komfortabel für Mitarbeiter, Familie oder Besucher
- ein echter Mehrwert für Vermietbarkeit und Alltag

Ein Detail, das im täglichen Betrieb den Unterschied macht.

Warum dieses Objekt ein echtes Markttunikat ist

Nicht ein einzelnes Merkmal macht diese Immobilie besonders – sondern das **Zusammenspiel aller Faktoren**:

- hochwertiges Wohnen
- vollwertige, flexibel nutzbare Gewerbeeinheit
- klare Trennung von Arbeit und Privatleben
- Einnahmepotenzial für Eigennutzer

- großzügige Außenflächen
- außergewöhnliche Stellplatzsituation

Solche Immobilien entstehen nicht zufällig.

Und sie kommen nicht oft auf den Markt.

Fazit – eine Entscheidung mit Weitblick

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die **mehr wollen als Standard**.

- Unternehmer, die Effizienz und Lebensqualität verbinden möchten
- Privatpersonen, die Wert auf Raum, Freiheit und zusätzliche Einnahmen legen
- Käufer, die langfristig denken und bewusst entscheiden

Ein Objekt mit Substanz.

Ein Konzept mit Zukunft.

Ein Marktunikat mit Seltenheitswert.

Ihr nächster Schritt

Solche Immobilien werden nicht verglichen – sie werden **erkannt**.

Wenn Sie das Potenzial dieses Objekts sehen, laden wir Sie ein, es persönlich zu erleben.

Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung und entdecken Sie, wie Wohnen, Arbeiten und Vermieten auf höchstem Niveau zusammenfinden. Beim angegebenen Kaufpreis handelt es sich um einen **Fixpreis**, der **nicht verhandelbar** ist.

Kontaktieren Sie uns – bevor diese Gelegenheit jemand anderes nutzt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap