

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	5
Terrassen:	3
Stellplätze:	8
Keller:	61,99 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 65,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	1.890.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.220,61 €
Provisionsangabe:	

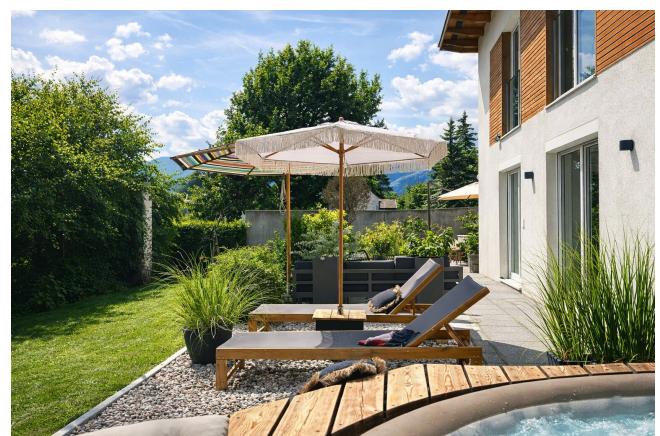
3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

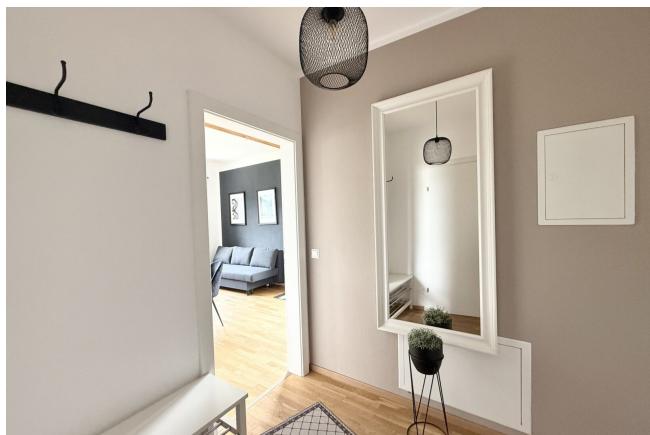
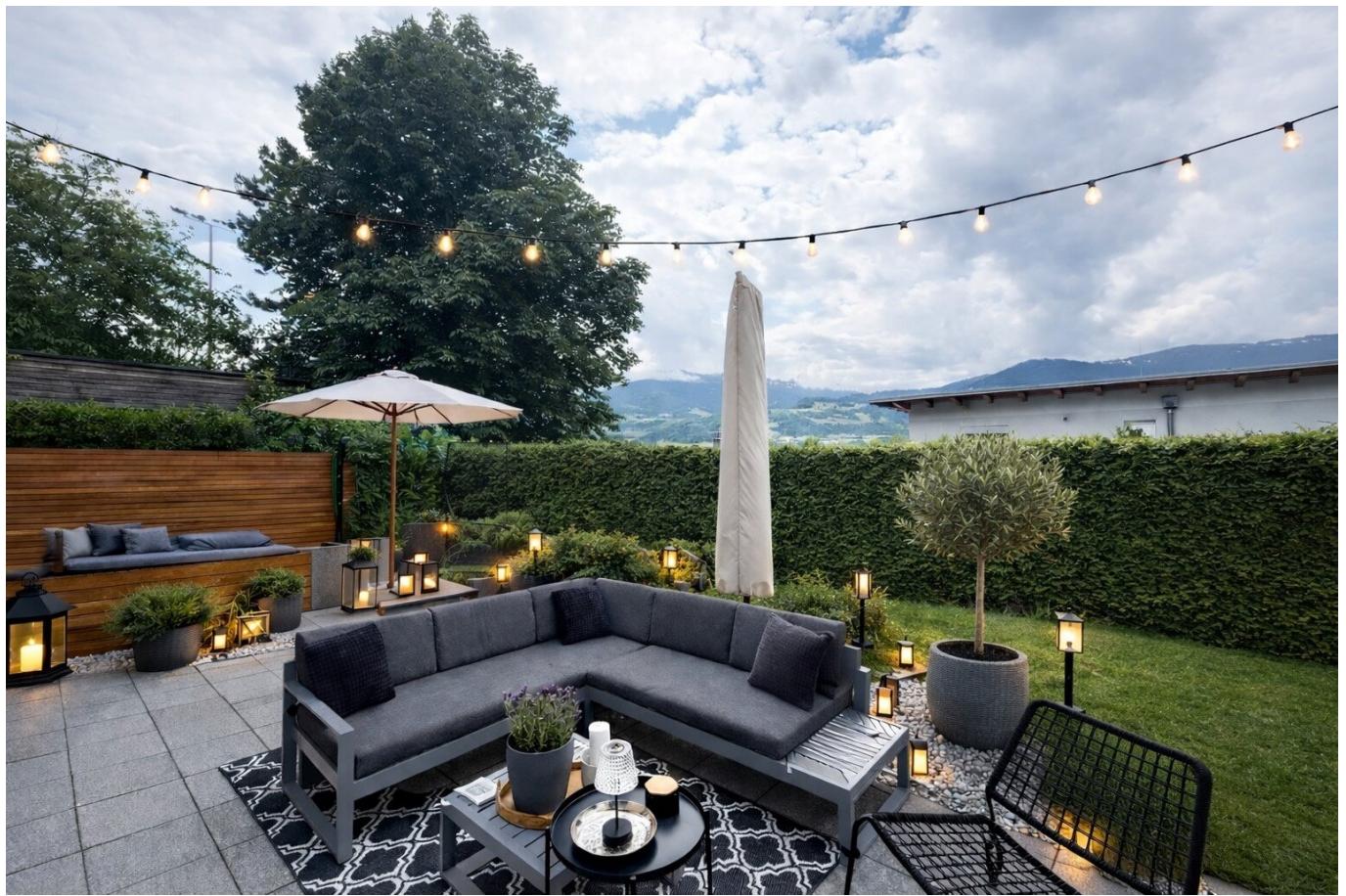
## Ihr Ansprechpartner



## GRASL Immobilien

GRASL Immobilien  
Münchner Straße 11







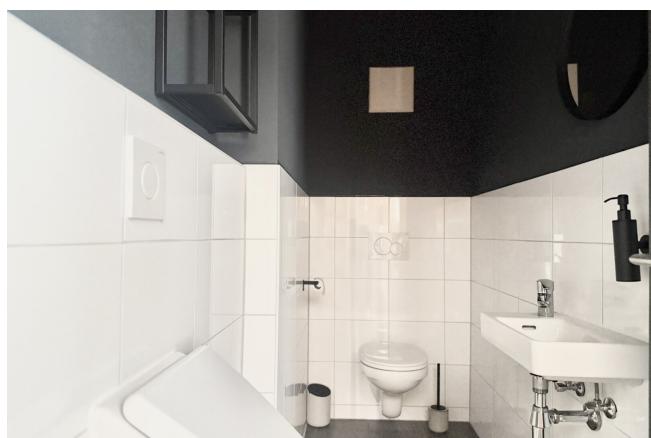




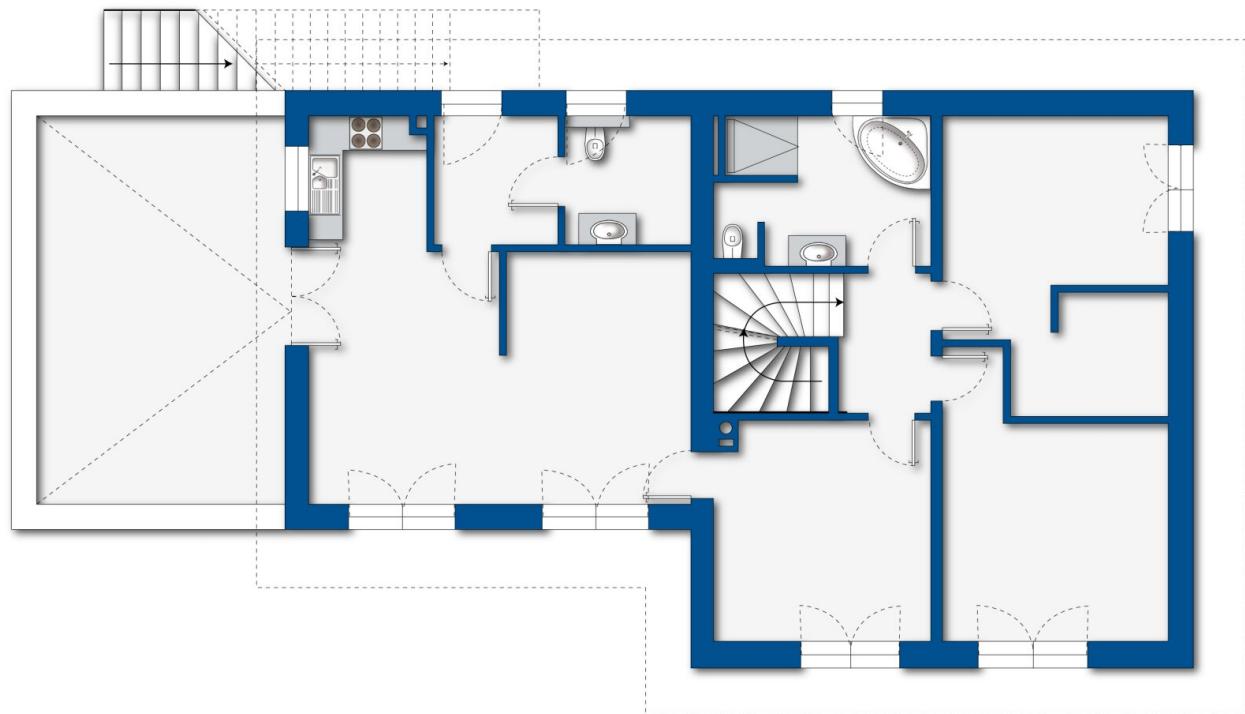


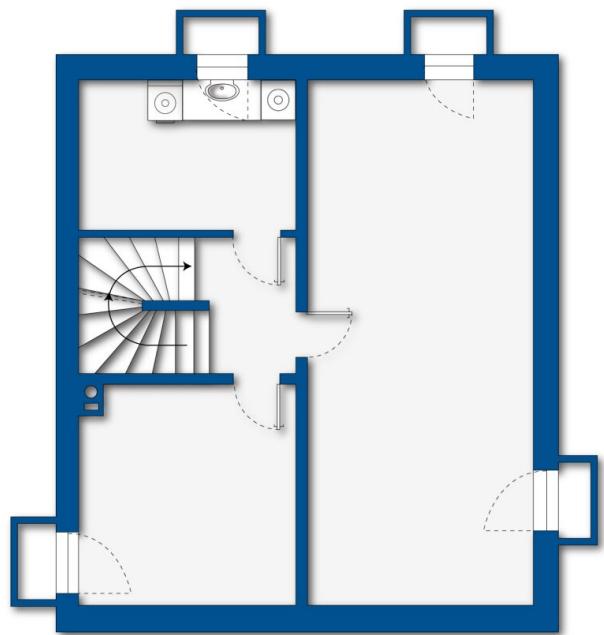












s WOHNFINANZ

## 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

## 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 Gewerbeeinheit **zusätzliche Einnahmen generieren** – planbar, eigenständig und wertstabil.

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

#### Die Gewerbeeinheit – Raum für Ideen, Kunden und Wachstum

Die separat nutzbare Gewerbeeinheit 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, holzbefeueter **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 Marktunikat 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