# MILS - Modernes Reiheneckhaus in absoluter Ruhelage am Waldrand von Mils

**Objektnummer: 7044/2962**

**Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6068 Mils |
| **Wohnfläche:** | 180,00 m² |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Stellplätze:** | 3 |
| **Garten:** | 100,00 m² |
| **Keller:** | 59,00 m² |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner


**Bmstr. Ing. Matthias Gritsch**

GRITSCH Immobilien
Einhornweg 2
6068 Mils

T +43 676 6673674


Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

GRITSCH
Immobilien

GRITSCH
Immobilien

GRITSCH
Immobilien

# Vielen Dank

für Ihr geschätztes Interesse an meinem Verkaufsobjekt !
Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder eine
Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

Nicht das Richtige dabei ?
Kein Problem - gerne kann ich Ihnen per Anfrage weitere spannende
Immobilien zukommen lassen oder Sie für Ihre Wunschimmobilie vormerken.
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

GRITSCH
Immobilien

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSc. Arch EUR-ING
Gewerbepark Süd 6, 6068 Mils
0043 676 6673674
office@gritsch.immo
www.gritsch.immo

# Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an meinem Verkaufsobjekt !

In **absolut ruhiger Lage am Waldrand von Mils** gelangt dieses **architektonisch hochwertige Reiheneckhaus** mit **separater Einheit**, **großzügiger Terrasse**, **Gartenfläche** sowie **zwei Garagenabstellplätzen** zum Verkauf.

Die Liegenschaft befindet sich im **Verlauf einer Sackgasse** in einer kaum befahrenen Zufahrtsstraße und überzeugt durch ihre besondere Kombination aus **Natur, Privatsphäre und hervorragender Anbindung**. Die Nähe zum Wald sowie die erhöhte Lage sorgen für ein **außergewöhnlich ruhiges und naturnahes Wohngefühl** mit **beeindruckendem Weitblick über das Inntal**.

Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. **180 m²** und verteilt sich auf das Hauptgebäude sowie eine **separat zugängliche Einheit im Untergeschoss**. Davon entfallen rund **150 m² auf das Haus** (EG+OG) sowie ca. **30 m² auf die abgetrennte Einheit im Kellergeschoss** mit **eigenem Zugang und Lichthof**.

Das Herzstück des Hauses bildet der **offen gestaltete Wohn- und Essbereich im Obergeschoss** mit **großen Fensterelementen**, **moderner Einbauküche** sowie einem **stilvollen Designofen**. Von hier aus gelangt man direkt auf die **großzügige Terrasse mit beeindruckender Aussicht** und **hoher Privatsphäre**.

Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Schlafzimmer, darunter ein **großzügiges Hauptschlafzimmer** mit direktem Zugang zum **Ankleidebereich** sowie zu einer **eigenen Terrasse**. Die **klare, moderne Architektur** mit Sichtbetonelementen und **maßgefertigten Einbaumöbeln** setzt sich im gesamten Haus konsequent fort.

Die **separate Einheit im Untergeschoss** bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als **Garçonnière, Büro, Praxis oder Einliegerbereich** – und stellt einen **besonderen Mehrwert** dieser Immobilie dar.

Beheizt wird das Haus mittels **moderner Luftwärmepumpe in Kombination mit Solaranlage**. Ergänzend verfügt das Haus über eine **zentrale Staubsaugeranlage**.

**Zwei Garagenabstellplätze** sowie ein **großzügiger Vorplatz** bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, die ein **modernes Zuhause in außergewöhnlicher Ruhelage** suchen, ebenso wie für Käufer, die Wert auf **Architektur, Privatsphäre und hochwertige Wohnqualität** legen.

Gerne übermittle ich Ihnen bei Interesse die ausführlichen Verkaufsunterlagen und stehe für eine persönliche Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme,

Mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch, BSc. Arch. EUR-Ing

Staatl. Gepr. Immobilientreuhänder, Geschäftsführung,

GRITSCH Immobilien | Gewerbepark Süd 6 | 6068 Mils | www.gritsch.immo

**Courtagepassus**

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Kaufnebenkosten Lt. Beiblatt und insbesondere:

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr, 3,0 % zzgl. 20 % USt Erfolgshonorar,

1,5% zzgl. 20 % USt Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt. Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.000m
Universität <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap