MILS - Charmante Garçonnière mit großer Terrasse und eigenem Zugang

Objektnummer: 7044/2956

Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6068 Mils
Wohnfläche:	40,00 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

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 Mils!

In **gefragter Wohnlage von Mils** gelangt diese kompakte und sehr gut nutzbare **Garçonnière mit ca. 39,7 m² Wohnnutzfläche**, großzügiger **Terrasse mit ca. 30 m²** und optional verfügbaren Außenstellplätzen zum Verkauf. Die Einheit überzeugt durch einen **eigenen Zugang**, eine helle Wohnatmosphäre, eine praktische Raumaufteilung sowie eine außergewöhnlich große Außenfläche.

Objektbeschreibung:

In Mils wird diese gepflegte und **eigenständig nutzbare Garçonnière im Obergeschoß** einer gepflegten Liegenschaft zum Verkauf angeboten. Die Wohnung verfügt über rund **39,7 m² Wohnnutzfläche** und bietet trotz kompakter Größe ein sehr angenehmes Wohngefühl.

Über einen **eigenen Zugang** gelangt man in die Diele mit Garderobenbereich. Von hier aus erschließen sich das Badezimmer mit Dusche und WC sowie der offen gestaltete **Wohn-, Koch- und Schlafbereich**. Die Einheit wirkt durch die gute Belichtung, die hellen Oberflächen und den warmen Holzboden freundlich, ruhig und wohnlich.

Der kombinierte Wohn-, Ess- und Schlafbereich bietet ausreichend Platz für Bett, Sofa, Essplatz und Stauraum. Die Küche ist kompakt in den Wohnraum integriert und ermöglicht eine praktische, alltagstaugliche Nutzung. Aufgrund der Raumstruktur wäre auch eine **Abtrennung zur kleinen 2-Zimmer-Wohnung** grundsätzlich denkbar.

Ein besonderes Highlight ist die vorgelagerte **Terrasse mit ca. 30 m²**. Diese erweitert den Wohnraum spürbar nach außen und bietet ausreichend Platz für einen Sitzbereich, Pflanzen und entspannte Stunden im Freien. Gerade bei einer kompakten Einheit stellt diese **großzügige Außenfläche** einen besonderen Mehrwert dar.

Die Garçonnière eignet sich ideal für **Singles, Pendler, junge Erwachsene, Gäste, Mitarbeiter oder als kompakte Anlegerwohnung**. Durch den eigenen Zugang, die gute Raumaufteilung und die attraktive Terrasse entsteht eine **flexible Wohneinheit mit sehr guter Vermietbarkeit**.

Highlights:

- **ca. 39,7 m² Wohnnutzfläche**

- separate Wohneinheit im Obergeschoß
- **eigener Zugang**
- Diele mit Garderobenbereich
- **heller Wohn-, Koch- und Schlafbereich**
- **moderne, kompakte Küchenzeile**
- Badezimmer mit Dusche und WC
- warme Holzdetails und gemütliche Atmosphäre
- **sehr gute und praktische Raumaufteilung**
- **Abtrennung zur kleinen 2-Zimmer-Wohnung denkbar**
- ca. **30 m² großzügige Terrasse**
- schöne Ausblicke in die Umgebung
- ideal für Singles, Pendler oder Gäste
- auch als Mitarbeiterwohnung geeignet
- **attraktive Anlegerwohnung**
- Betriebs- und Heizkosten ca. **€ 65 / Monat**

- **gepflegte Liegenschaft in gefragter Lage von Mils**

Lage:

Mils zählt zu den gefragten Wohngemeinden im direkten Umfeld von **Hall in Tirol**. Die Gemeinde verbindet **ruhiges, naturnahes Wohnen** mit einer sehr guten Anbindung nach Hall, Innsbruck und in die umliegenden Erholungsräume.

Die Wohnung befindet sich in einer **gepflegten und ruhigen Wohnlage** mit angenehmem Wohnumfeld. Die genaue Adresse wird aus Diskretionsgründen erst im Zuge einer konkreten Anfrage bzw. nach Übermittlung der Unterlagen bekanntgegeben.

Schulen, Kindergarten, Nahversorgung, Ärzte sowie Freizeitmöglichkeiten befinden sich in angenehmer Erreichbarkeit.

Gerne lasse ich Ihnen auf Anfrage die **vollständigen Verkaufsunterlagen** mit allen Details zu Lage, Ausstattung und Kaufpreis zukommen.

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