MILS - Vielseitige Gewerbeeinheit mit Terrasse und Gartenanteil



Objektnummer: 7044/3045

Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6068 Mils
Nutzfläche:	69,00 m²
Garten:	60,00 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.









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 Lage von Mils** gelangt diese **separate Gewerbeeinheit mit ca. 68,9 m² Nutzfläche**, großzügiger **Terrasse bzw. Außenfläche mit ca. 62 m²**, Gartenanteil und optional verfügbaren Außenstellplätzen zum Verkauf. Die Einheit überzeugt durch einen eigenen Zugang, eine klare Raumstruktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für **Büro, Praxis, Friseur, Dienstleistung, Studio oder ein kleines Café**.

Objektbeschreibung:

In Mils wird diese gepflegte und eigenständig nutzbare **Gewerbeeinheit im Erdgeschoß** einer gepflegten Liegenschaft zum Verkauf angeboten. Die Einheit verfügt über rund **68,9 m² Nutzfläche** und bietet durch ihre Raumaufteilung, den separaten Zugang sowie die vorgelagerten Außenflächen eine besonders vielseitige Nutzungsmöglichkeit.

Der zentrale Bereich wird derzeit als **Café bzw. Gastraum** genutzt und bietet mit ca. **33 m²** eine angenehme Größe für Kunden, Gäste oder Klienten. Große Glasflächen und der direkte Bezug nach außen schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Ergänzt wird der Hauptraum durch eine **funktionale Küche mit ca. 12 m²**, einen Lagerbereich sowie weitere Nebenräume, die bisher als Kühl- bzw. Tiefkühlbereiche vorgesehen waren. Zusätzlich stehen **getrennte WC-Bereiche** zur Verfügung.

Durch diese Aufteilung eignet sich die Fläche nicht nur für ein kleines Café oder eine Tagesgastronomie, sondern ebenso sehr gut für **Büro, Praxis, Beratung, Friseur, Kosmetik, Dienstleistung, Studio oder einen kleinen Schauraum**.

Ein besonderer Mehrwert liegt in der vorgelagerten **Terrasse bzw. Außenfläche mit ca. 62 m²** sowie dem zugeordneten **Gartenanteil mit ca. 60 m²**. Diese Flächen erweitern die Nutzungsmöglichkeiten deutlich und eignen sich ideal für Sitzplätze, Wartebereiche, Präsentation, Begrünung oder eine attraktive Aufenthaltszone im Freien.

Die Gewerbeeinheit kann eigenständig betrachtet und genutzt werden. Außenstellplätze können optional erworben werden, wodurch die Einheit auch für Kundenverkehr und Mitarbeiter sehr gut nutzbar ist.

Der gepflegte Gesamtzustand, die flexible Raumstruktur und die Kombination aus Geschäftsfläche, Außenbereich, Gartenanteil und optionalen Stellplätzen machen diese

Einheit zu einer interessanten Möglichkeit für Eigennutzer, Unternehmer, Dienstleister oder Anleger.

Highlights:

- **ca. 68,9 m² Nutzfläche**
- **separate Gewerbeeinheit im Erdgeschoß**
- **eigener Zugang**
- sichtbare und gut erreichbare Lage
- derzeit als **Café / Geschäftsfläche** genutzt
- **heller Gastraum mit ca. 33 m²**
- **funktionale Küche mit ca. 12 m²**
- zusätzlicher Lagerbereich
- Nebenräume für Kühlung / Lagerung
- **getrennte WC-Bereiche**
- vielseitig nutzbar als **Büro, Praxis, Friseur oder Dienstleistung**
- **ca. 62 m² Terrasse / Außenbereich**
- **ca. 60 m² Gartenanteil**

- attraktive Außenflächen für Kunden oder Gäste
- gute Alltagstauglichkeit für Kundenverkehr
- **Anleger- oder Eigennutzungsmöglichkeit**
- Betriebs- und Heizkosten ca. **€ 125 / Monat**
- **gepflegte Liegenschaft in gefragter Lage von Mils**

Lage:

Mils zählt zu den gefragten Gemeinden im direkten Umfeld von **Hall in Tirol**. Die Gemeinde verbindet eine gewachsene Struktur, gute Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung nach Hall, Innsbruck und in die umliegenden Orte.

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einer gepflegten Lage mit angenehmem Umfeld. Die genaue Adresse wird aus Diskretionsgründen erst im Zuge einer konkreten Anfrage bzw. nach Übermittlung der Unterlagen bekanntgegeben.

Nahversorgung, Ärzte, Schulen, Kindergarten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in angenehmer Erreichbarkeit. Auch die Anbindung an Hall in Tirol und Innsbruck ist sehr gut.

Eine allfällige Umsatzsteuerpflicht bzw. Option zur Umsatzsteuer wird im Zuge der steuerlichen und vertraglichen Ausarbeitung geprüft und hängt von der konkreten Käuferstruktur ab.

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
Polizei <2.500m
Post <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap