# MILS - Wohnen, Arbeiten & Investieren: Einfamilienhaus mit Garçonnière und Gewerbeeinheit




**Objektnummer: 7044/3043**

**Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6068 Mils |
| **Wohnfläche:** | 161,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 69,00 m² |
| **Garten:** | 187,00 m² |
| **Keller:** | 65,00 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 Mils!

In **gefragter Lage von Mils** gelangt eine außergewöhnlich vielseitige **Wohn- und Anlageimmobilie** zum Verkauf. Die Liegenschaft besteht aus einem hochwertigen **Einfamilienhaus**, einer separaten **Garçonnière im Obergeschoß** sowie einer eigenständig nutzbaren **Gewerbeeinheit im Erdgeschoß**.

Durch diese besondere Kombination eignet sich die Immobilie ideal für **Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungspotenzial**, Unternehmer, Selbstständige, Anleger oder Familien, die Wohnen, Arbeiten und Investieren an einem Standort verbinden möchten.

## Objektbeschreibung:

In Mils wird diese gepflegte und hochwertig ausgeführte Liegenschaft mit drei eigenständig nutzbaren Einheiten zum Verkauf angeboten. Das Gesamtobjekt verbindet **modernes Wohnen**, kompakte Vermietungsmöglichkeit und flexible gewerbliche Nutzung in einer attraktiven Gesamtkonzeption.

Das **Einfamilienhaus** bildet den großzügigen Wohnbereich der Liegenschaft. Es verfügt über rund **121 m² Wohnnutzfläche** auf Erdgeschoß und Obergeschoß sowie zusätzlich über ca. **64,5 m² Kellerfläche**. Im Erdgeschoß befindet sich ein heller, offen gestalteter **Wohn-, Koch- und Essbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse. Die moderne Küche, warme Materialien und ein gemauerter Ofen schaffen ein sehr wohnliches Ambiente. Ergänzt wird diese Ebene durch Diele, WC, Abstellraum und ein eigenes Büro mit ca. 10 m².

Im Obergeschoß befinden sich **drei Schlafzimmer**, ein Schrankraum sowie ein großzügiges Badezimmer mit WC. Die Raumaufteilung ist durchdacht, familienfreundlich und bietet gleichzeitig gute Möglichkeiten für Homeoffice, Gäste oder zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderer Mehrwert des Wohnhauses liegt in den Außenflächen. Die großzügige, sonnige **Terrasse mit ca. 73 m²** und der zugeordnete **Gartenbereich mit ca. 127 m²** schaffen eine sehr angenehme Verbindung von Innen- und Außenraum und bieten viel Platz für Erholung, Familie und gemütliche Stunden im Freien.

Die separate **Garçonnière im Obergeschoß** verfügt über rund **39,7 m² Wohnnutzfläche** sowie eine außergewöhnlich großzügige **Terrasse mit ca. 30 m²**. Die Einheit ist kompakt, hell und sehr gut nutzbar. Sie besteht aus Diele mit Garderobenbereich, Badezimmer mit Dusche und WC sowie einem offen gestalteten Wohn-, Koch- und Schlafbereich. Aufgrund der

Raumstruktur wäre auch eine Abtrennung zur kleinen 2-Zimmer-Wohnung grundsätzlich denkbar.

Diese Einheit eignet sich ideal als **Anlegerwohnung**, Gästeeinheit, Mitarbeiterwohnung oder für junge Erwachsene, Singles und Pendler. Durch den eigenen Zugang und die große Terrasse bietet sie eine hohe Alltagstauglichkeit und sehr gute Vermietbarkeit.

Im Erdgeschoß befindet sich zusätzlich eine eigenständig nutzbare **Gewerbeeinheit mit ca. 68,9 m² Nutzfläche**. Der zentrale Bereich wird derzeit als Café bzw. Geschäftsfläche genutzt und umfasst einen hellen Gastraum mit ca. 33 m². Ergänzt wird die Einheit durch eine funktionale Küche mit ca. 12 m², Lager- und Nebenräume sowie getrennte WC-Bereiche.

Die Gewerbefläche eignet sich nicht nur für ein kleines Café oder Tagesgastronomie, sondern ebenso für **Büro, Praxis, Friseur, Kosmetik, Beratung, Dienstleistung, Studio oder einen kleinen Schauraum**. Besonders attraktiv sind die vorgelagerte **Terrasse bzw. Außenfläche mit ca. 62 m²** sowie der zugeordnete **Gartenanteil mit ca. 60 m²**, welche die Nutzungsmöglichkeiten deutlich erweitern.

Die Liegenschaft bietet damit eine seltene Kombination aus hochwertigem Wohnen, zusätzlicher Wohneinheit und flexibel nutzbarer Geschäftsfläche. Dadurch ergeben sich unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung mit teilweiser Vermietung, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Nutzung als Mehrgenerationenlösung oder langfristige Kapitalanlage.

## Highlights:

- **Gesamtkonzept mit 3 eigenständig nutzbaren Einheiten**
- **hochwertiges Einfamilienhaus mit ca. 121 m² Wohnnutzfläche**
- **ca. 64,5 m² Kellerfläche beim Wohnhaus**
- **ca. 73 m² sonnige Terrasse beim Wohnhaus**
- **ca. 127 m² eigener Gartenbereich beim Wohnhaus**
- **separate Garçonnière mit ca. 39,7 m² Wohnnutzfläche**

- **ca. 30 m² großzügige Terrasse bei der Garçonnière**
- **Garçonnière ideal als Anleger-, Gäste- oder Mitarbeiterwohnung**
- **Gewerbeeinheit mit ca. 68,9 m² Nutzfläche**
- **derzeit als Café / Geschäftsfläche genutzt**
- **heller Gastraum mit ca. 33 m²**
- **funktionale Küche mit ca. 12 m²**
- **getrennte WC-Bereiche in der Gewerbeeinheit**
- **ca. 62 m² Terrasse / Außenbereich bei der Gewerbeeinheit**
- **ca. 60 m² Gartenanteil bei der Gewerbeeinheit**
- vielseitig nutzbar für **Büro, Praxis, Friseur, Dienstleistung oder Café**
- **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung**
- gemauerter Ofen im Wohnbereich
- gesamt ca. 9 Austellplätze vorhanden
- interessant für **Eigennutzer, Unternehmer und Anleger**
- **Wohnen, Arbeiten und Investieren an einem Standort**

- gepflegte Liegenschaft in gefragter Lage von Mils

## Lage:

**Mils** zählt zu den gefragten Gemeinden 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 Liegenschaft befindet sich in einer gepflegten Lage mit angenehmem Wohn- und Arbeitsumfeld. 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. Auch die Anbindung an Hall in Tirol, Innsbruck und die umliegenden Gemeinden ist sehr gut.

Eine allfällige Umsatzsteuerpflicht bzw. Option zur Umsatzsteuer im Zusammenhang mit der Gewerbeeinheit 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