

## **Mils: Wohnen, Arbeiten & Vermieten – ein Marktunikat für Unternehmer und Eigennutzer**



**Objektnummer: 907**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6068 Mils
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	161,16 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	229,91 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	68,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Garten:</b>	195,79 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	61,99 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.890.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.220,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**GRASL Immobilien**

GRASL Immobilien



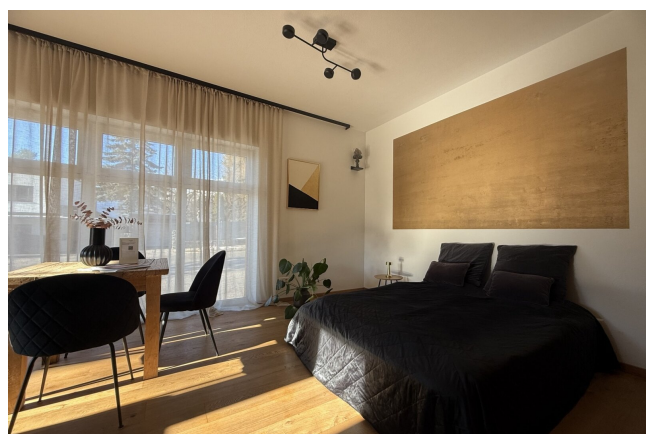






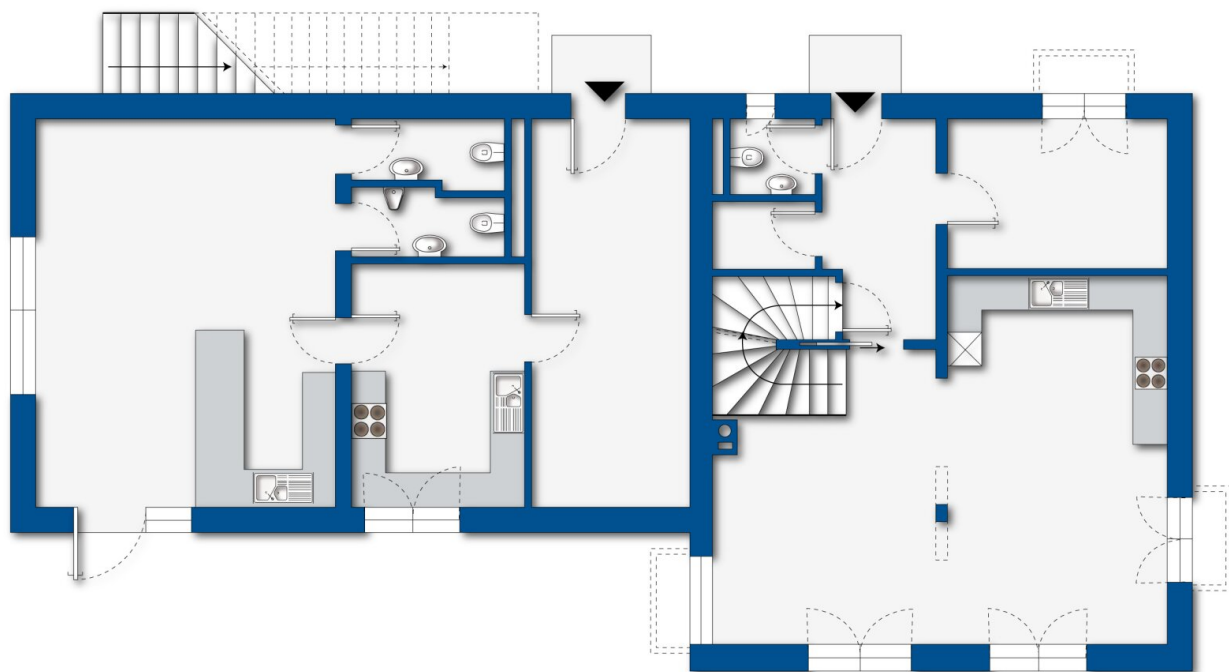


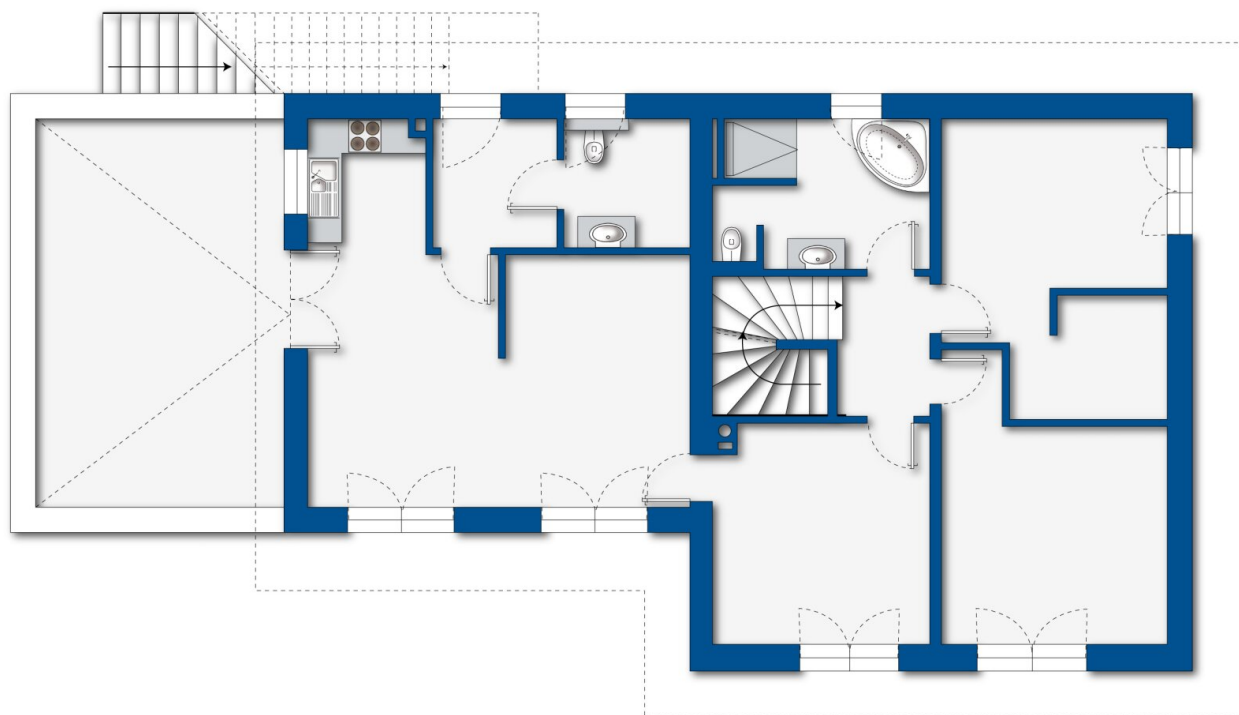


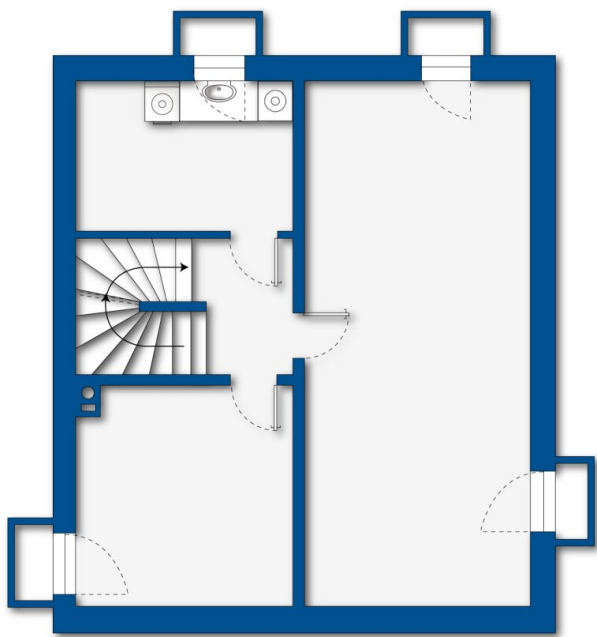












## Objektbeschreibung

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

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

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

Die separat nutzbare Gewerbeinheit 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, holzbefuerter **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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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