

## Freundliche 4-Zimmer-Wohnung in ländlicher Umgebung



**Objektnummer: 2759**

**Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6068 Mils            |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 97,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.000,00 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.600,00 €           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.000,00 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 400,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

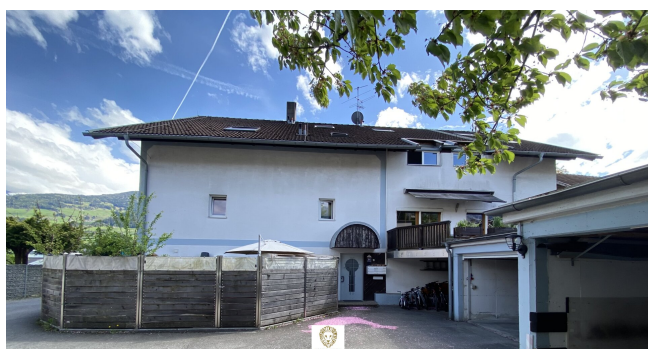


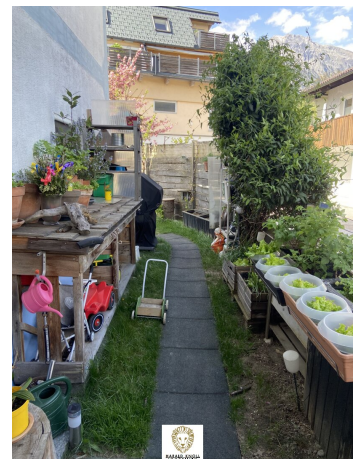
**Mag. Maximilian Unterrainer**

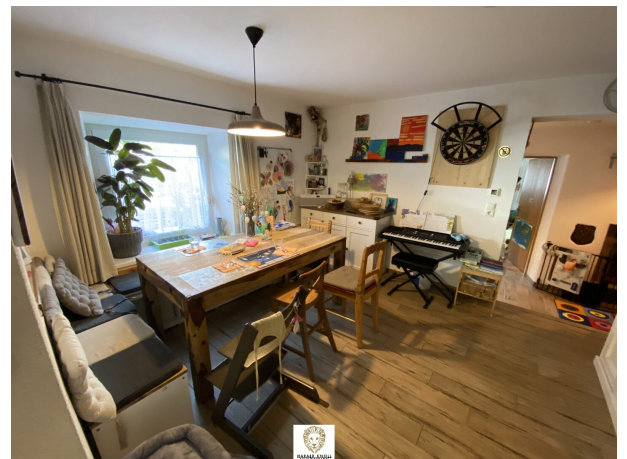
Harald Knoll Immobilien  
Sillgasse 15  
6020 Innsbruck

H +436648181218

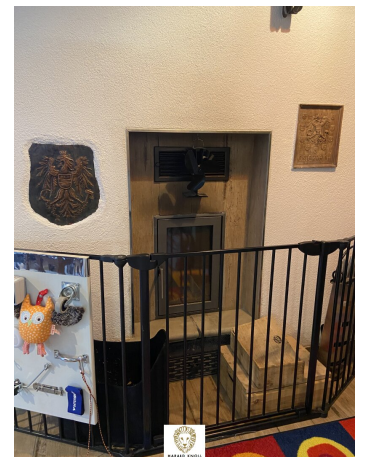
G  
V





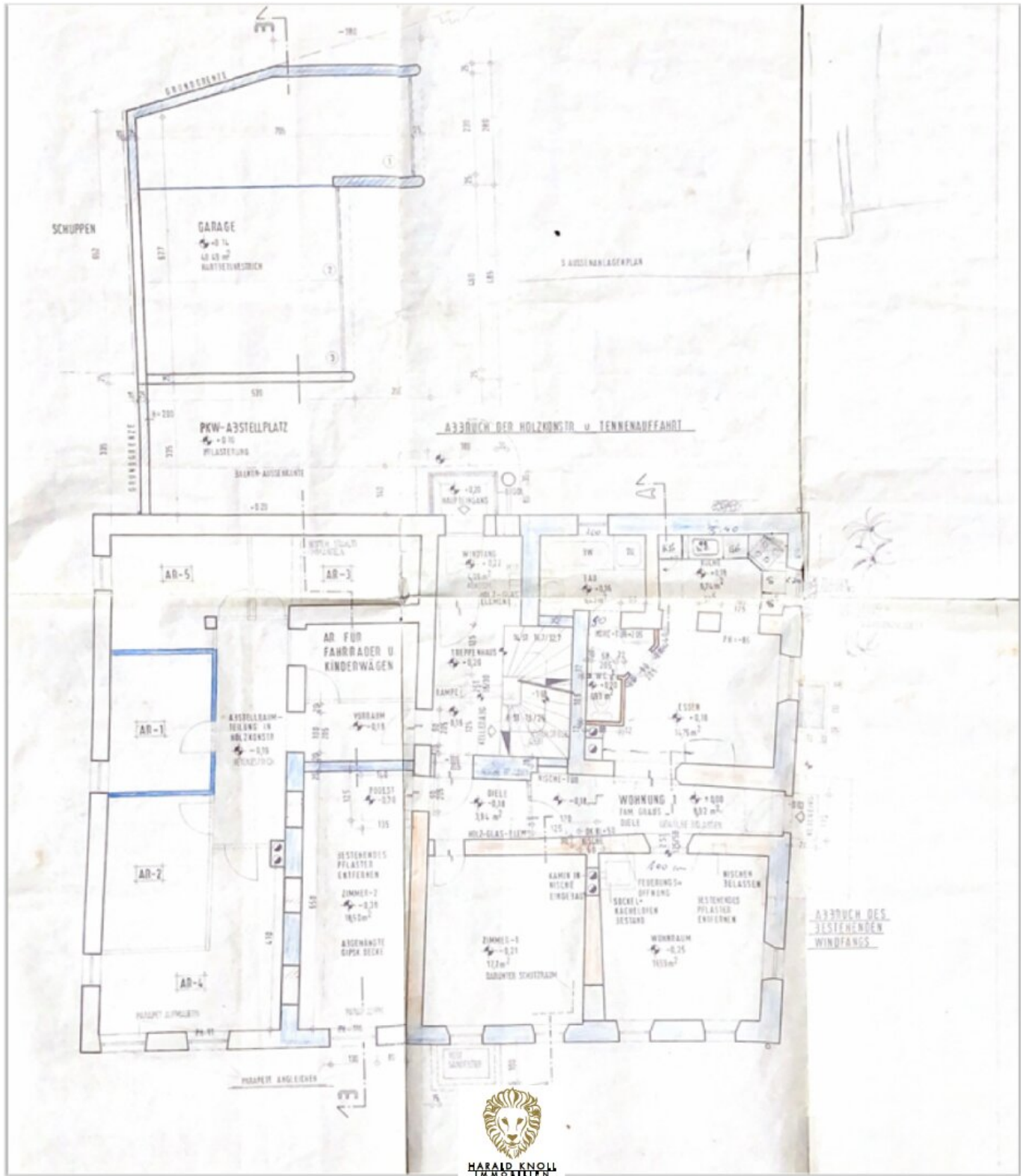












# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 4Zimmerwohnung befindet sich in einem liebevoll renovierten Bauernhaus, das den rustikalen Charme vergangener Zeiten mit

modernem Wohnkomfort vereint. Die Wohnung bietet Ihnen eine ruhige und idyllische dörfliche Umgebung, ideal für Familien, Paare oder Naturliebhaber.

Die charmante und familienfreundliche großzügige Erdgeschosswohnung befindet sich in Bestlage von Mils bei Hall in einem Ende der 1980er Jahre umgebauten Bauernhaus mit fünf Wohneinheiten. Die Wohnung wurde 2016 von Grund auf und hochwertig generalsaniert, wodurch sie modernen Wohnkomfort mit dem Charme eines traditionellen Gebäudes verbindet.

## Besonderheiten

- Renoviertes Bauernhaus mit historischem Flair
- Ruhige, dörfliche Lage
- Wohlfühlgarten
- Hochwertige Ausstattung und moderne Annehmlichkeiten
- Ideal für Naturliebhaber und Familien

## Die Lage

Mils hat eine solide Anbindung an den öffentlichen Verkehr, insbesondere in Richtung Innsbruck. Aktuell verbindet die Regiobuslinie 505 Mils mit dem Innsbrucker Hauptbahnhof über Hall, Ampass und Innsbruck Ost.

Zusätzlich gibt es auch Zug- und Busverbindungen, die durchschnittliche Dauer beträgt nur 23 Minuten mit dem Zug und dem Bus.

Insgesamt bietet Mils eine zuverlässige und bequeme Anbindung an den öffentlichen Verkehr, was es zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Familien macht. Es ermöglicht den Bewohnern, die Vorteile der ländlichen und städtischen Lebensweise zu kombinieren.

Das malerische Dorf ist umgeben von stolzen Bergen und grünen Wiesen.

Hier genießen Sie die Ruhe der Natur, während Sie gleichzeitig die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in der Nähe haben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht Ihnen

eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

## **Die Umgebung**

Mils liegt im Inntal auf einem Schwemmkegel, am Fuße des Karwendelgebirges, zwölf Kilometer östlich der Landeshauptstadt Innsbruck bei Hall in Tirol. Das Gemeindegebiet ist im Westen vom Weißenbach und im Süden vom Inn begrenzt. Vom Inn, der in rund 560 Meter Seehöhe fließt, steigt das Gemeindegebiet nach Nordwesten entlang des Weißenbachs auf 770 Meter sanft an. Im Nordosten liegen bewaldete Höhen bis zu 830 Meter Meereshöhe. Von Mils aus startend gibt es unzählige Freizeitmöglichkeiten – sowohl im Sommer als auch im Winter. Umgeben von einer traumhaften Bergkulisse bieten sich im Sommer unzählige Wander- Berg- und Spaziermöglichkeiten für jedes Alter in jedem Schwierigkeitsgrad an. Das nahegelegene Schwimmbad in Hall in Tirol oder der Badensee „Weißlahn“ in Terfens laden zu einer willkommenen Abkühlung an heißen Tagen ein. Im Winter bietet das Skigebiet Glungezer mit seinen rund 25 km Pistenvergnügen und einer unvergleichlichen Rodelbahn im Halltal sowie die Langlaufloipe unzählige Freizeitaktivitäten an. Der ortseigene Eislaufplatz sorgt für

ein gemütliches Ausklingen an erlebnisreichen Tagen. Es gibt außerdem einige Beachvolleyball-, Fußball- und Tennisplätze.

Wanderwege, Mountainbikestrecken und Radwege bieten von Frühjahr bis Herbst zahlreiche Freizeitaktivitäten.

## **Wohnung**

Die großzügige 4-Zimmerwohnung erstreckt sich über eine Fläche von ca. 97 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen:

- Kochen und Essen:

geräumige Kombination aus Essraum mit neuwertiger Küche. Die offene Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend

Platz für den Essbereich.

- Wohnen und Spielen:

helles und freundliches nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer das viel Tageslicht hereinlässt. Ein Kachelofen sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit

- Schlafen und / oder Heim-Arbeit:

zwei geräumige Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können – als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Arbeitszimmer, aktuell ist eine „Homeoffice-Nische“ bereits vorhanden

- Badezimmer, WC:

modern und zeitlos gestaltet, WC separat

- Garten:

Platz zum Spielen, Obst- und Gemüseanbau und für gesellige Grillabende

### **Aktuelle Wohnungsflächen (lt. Nutzwertgutachten)**

- Vorraum: ca. 5,60 m<sup>2</sup>
- Wohnraum: ca 17,22 m<sup>2</sup>
- Essraum: ca. 23,42 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,26 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 7,66 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 6,75 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 17,64 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 17,60 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 15,00 m<sup>2</sup>

- Garage
- Abstellraum/Werkstatt: ca. 10,64 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 62,48 m<sup>2</sup>

Keine Freizeitwohnsitzwidmung

## **Die Gemeinde Mils bei Hall**

Mils ist eine charmante Gemeinde mit ca. 5.000 Einwohner im Bezirk Innsbruck-Land in Tirol, Österreich, die sich ihren ländlichen Charakter behalten hat.

Die Gemeinde liegt im malerischen Inntal auf einem Schwemmkegel am Ausgang des Halltales, am Fuße des beeindruckenden Karwendelgebirges.

Die Gemeinde bietet eine Vielzahl von Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, was sie zu einem idealen Ort für Familien macht.

Die unmittelbare Nähe zu Hall in Tirol, der geheimen Hauptstadt Tirols mit ihrem imposanten Altstadtkern, bietet den Bewohnern eine ruhige Umgebung, die dennoch nahe genug an den Annehmlichkeiten einer Stadt liegt.

Mils bei Hall in Tirol ist eine malerische Gemeinde im Bezirk Hall in Tirol, die sich durch ihre idyllische Lage und die beeindruckende alpine Landschaft auszeichnet. Eingebettet zwischen den majestätischen Bergen des Karwendelgebirges und der historischen Stadt Hall in Tirol, bietet Mils eine perfekte Kombination aus Natur, Tradition und modernem Lebensstil.

Die Nähe zur Landeshauptstadt Innsbruck, die nur etwa 20 Minuten entfernt ist, macht Mils zu

einem attraktiven Wohnort für Pendler und Naturliebhaber.

Mils ist eine lebendige Gemeinde mit einer starken Gemeinschaft. Hier finden Sie eine gute

Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen

Einrichtungen. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste fördern den Zusammenhalt und das Gemeinschaftsgefühl der Einwohner.

Die Geschichte von Mils reicht bis in die Römerzeit zurück, was sich in einigen historischen

Gebäuden und Denkmälern widerspiegelt. Die Gemeinde hat ihren ländlichen Charme bewahrt und bietet eine Vielzahl von kulturellen Aktivitäten, darunter traditionelle Feste und Märkte.

Mils bei Hall in Tirol ist ein idealer Ort für alle, die die Ruhe und Schönheit der Natur schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu wollen. Die Kombination aus traditionellem Flair, moderner Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten macht Mils zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Senioren.

## **Fazit**

Diese 4-Zimmerwohnung in einem renovierten Bauernhaus bietet Ihnen die perfekte

Kombination aus ländlichem Charme und modernem Wohnkomfort. Lassen Sie sich von der

idyllischen Umgebung und dem großzügigen Platzangebot begeistern. Vereinbaren Sie noch

heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr.*

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap