



Wohnen im Herzen von Mils

Jagdweg 1, 6068 Mils bei Hall in Tirol



Direkt am Eingang zum
Karwendelgebirge vereint
die ruhige und sehr
lebenswerte Gemeinde
Mils das Beste aus Land-
und Stadtleben auf dem
sonnigen Plateau.

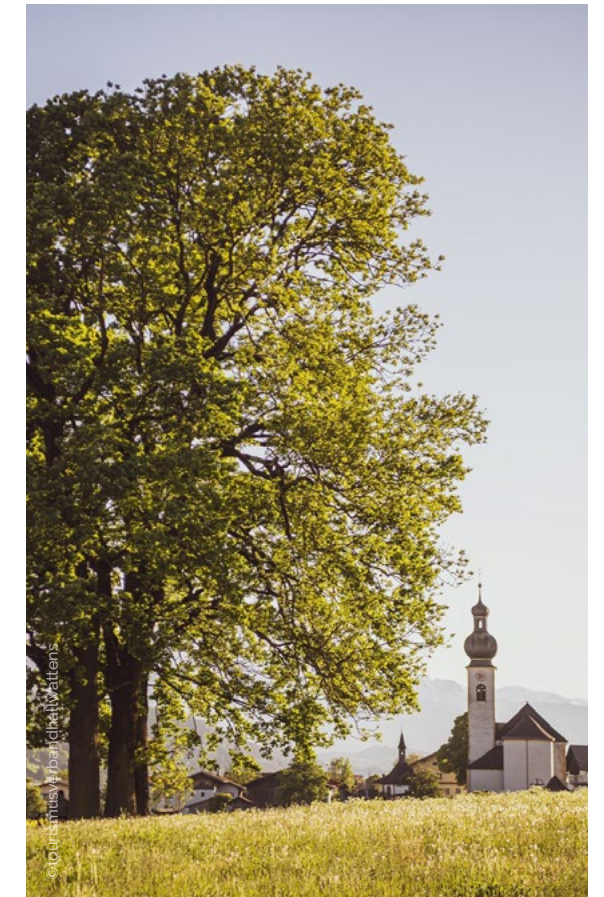


© Matthias Plenk, Viewture, www.viewture.media



Alles vor Ort

Der Übergang zwischen Mils und der gleich westlich gelegenen Gemeinde Absam ist fließend, getrennt werden beide Orte nur durch den naturnahen Weißenbach. Somit teilen sich die beiden oberhalb von Hall in Tirol angesiedelten Wohnorte auch viele infrastrukturelle Möglichkeiten, was die hohe Anzahl verschiedenster Brauchtumsgruppen und Vereine noch zusätzlich bestätigt. Neben zahlreichen Geschäften für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und einer grundlegenden Nah- und medizinischen Versorgung kann die zentral gelegene „Villa in Mils“ auch mit einigen Besonderheiten aufwarten. Einige Tiroler Fachberufsschulen liegen direkt im angrenzenden Absam, zudem befindet sich im nahen Hall in Tirol das renommierte Landeskrankenhaus Hall sowie die private Universität für Gesundheitswissenschaften und Technologie (UMIT). Mils selbst gliedert sich im oberen Teil in ein sehr idyllisches Wohngebiet mit einigen Kleinbetrieben und mündet talabwärts nach Süden hin in ein durch Felder abgegrenztes eigenes Gewerbegebiet. Dadurch wähnt man sich in Mils nahezu überall in einer entspannten Wohngegend, die durch viele Gärten und Grünflächen sehr harmonisch gewachsen ist.



Pfarrkirche Mils

MILS BEI HALL

Willkommen in der Idylle

Gut gelegen

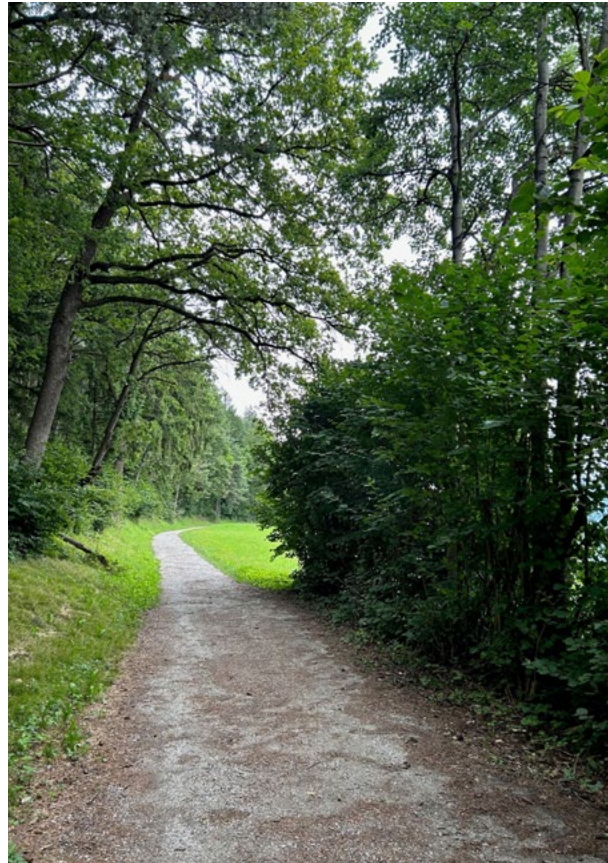
Am Fuße des beeindruckenden Karwendelgebirges und direkt nordöstlich der ehemaligen Salinenstadt Hall in Tirol liegt Mils bei Hall und präsentiert sich ganz der Sonne zugewandt. Durch die knapp zwölf Kilometer, die Mils von Innsbruck trennen, ist die 4.616 Einwohner:innen-Gemeinde ein attraktiver und sehr beliebter Wohnort für Familien und Naturliebhaber:innen. Durch die natürliche Hangneigung Richtung Süden ist die Sonne ein ständiger Gast und bedankt sich – auch im Tiroler Winter – bei allen Milser Einwohner:innen mit überdurchschnittlich vielen Sonnenstunden. Apropos: Wer dem Winter in sportlicher Hinsicht etwas abgewinnen kann, schöpft in Mils aus dem Vollen und findet vor Ort den idealen Ausgangspunkt für unzählige Freizeitaktivitäten. Ob Skifahren, Rodeln, Skitouring oder Eislaufen: In und um Mils schlägt jedes Sportler:innen-Herz höher.

In der Natur zu Hause

Doch auch die schneefreien Monate können sich sehen lassen. Und wie! Die rund sieben Quadratkilometer große Gemeinde wird beinahe zur Hälfte von Wald bedeckt. Dementsprechend zieht es Anwohner:innen und Gäste ganzjährig hinaus in die wunderschöne Natur, wo sich eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten eröffnen. Als Tor zum Karwendelgebirge beginnen nicht wenige aufsehenerregende Bergtouren quasi direkt vor der Haustür, denn das Halltal liegt nur einen Katzensprung entfernt. Nach Osten hin gelangen Sie im Handumdrehen nach Gnadenwald, wo ebenfalls viele Wege und Forststraßen einen Besuch im Wald sehr lohnenswert machen. Und wer sich Innsbruck lieber über die bekannte MARTHA-Route (Mühlau-Arzt-Rum-Thaur-Absam) mit all ihren Waldwegen nähern will, erreicht Richtung Westen überraschend schnell den Ausgangsort Absam.



Bettelwurf



Idyllische Wander- und Spazierwege

Ob als Single, Pärchen oder Familie: Mils hat viel zu bieten und begeistert mit einem vielseitigen Sportangebot und Freizeitprogramm. Sowohl im Winter als auch im Sommer.



Milser Matschgerer



Das Milsano mitten im Dorfzentrum von Mils...



...für öffentliche Veranstaltungen oder private Feiern



Bestes Trinkwasser aus dem nahen Halltaler Quellgebiet



Umzüge, Brauchtum und Feste mitten im Dorf

LAGE Umgebung, Infrastruktur

Mils liegt nordöstlich von Hall und östlich der Gemeinde Absam. Durch die Nähe zur Tiroler Landesstraße B 171 und der Inntalautobahn erreicht man in nur wenigen Autominuten nahezu alles, was man fürs tägliche Leben benötigt. Passend dazu stehen in der „Villa in Mils“ gleich mehrere Tiefgaragenparkplätze für Autofahrer:innen zur Verfügung.

Da sich die „Villa in Mils“ unweit des Milser Dorfkerns befindet, erreicht man aber auch zu Fuß eine kleine feine Auswahl an Tiroler Gastronomiebetrieben, die einen Besuch jederzeit lohnen. Darüber hinaus punktet der idyllische Ort mit einer typischen „Land-Atmosphäre“, einem tollen Freizeitangebot und dient sowohl für Einheimische als auch für Erholungssuchende als willkommener Rückzugsort.

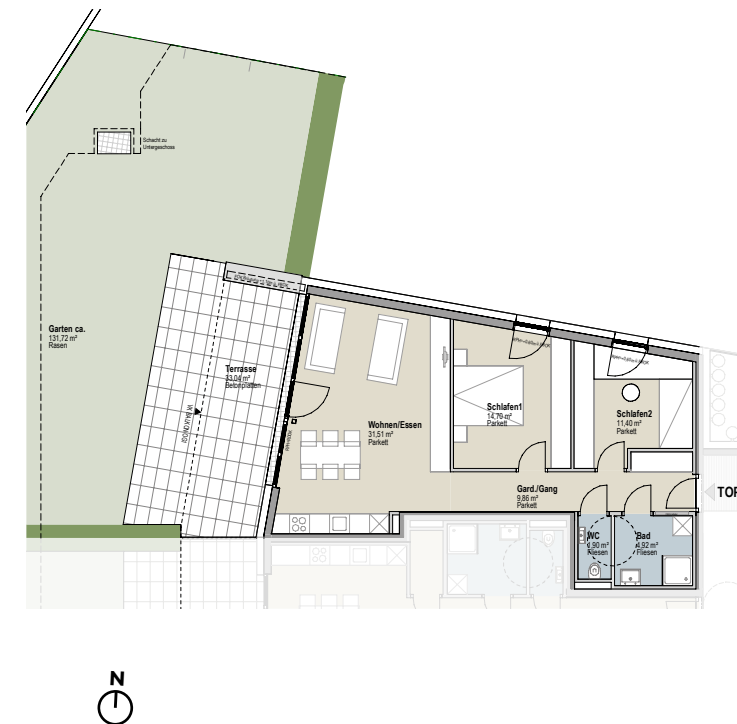
- **Allgemeine Infrastruktur:** Kirche, Gemeindeamt, Feuerwehr
- **Ausbildung und Kinderbetreuung:** Volksschule, Hort, Kindergarten, Kinderkrippe, Tagesmütter
- **Nahversorger:** Lebensmittelhandel, Friseur, Bank, Post und viele Kleingewerbetreibende
- **Medizinische Versorgung:** Massagetherapie, Praxis für Kinesiologie, Praxis für Systemische Psychotherapie, Apotheke, das Landeskrankenhaus Hall liegt sehr nahe
- **Sport und Freizeit:** Volksbühne Mils, Vereinshaus Mils, Netzwerk St. Josef, Sport-, Musik- und zahlreiche weitere Vereine
- **Gastronomie:** Café, Restaurant, Gasthaus, Imbiss
- **Beherbergung:** Pension, Hotel



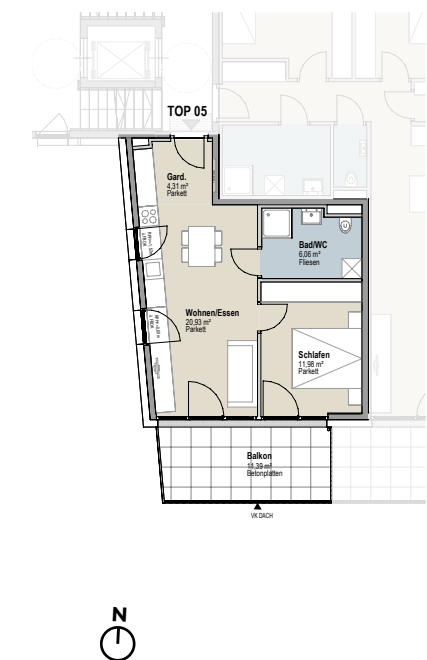


3D Visualisierung, Wohnbeispiel Top 9

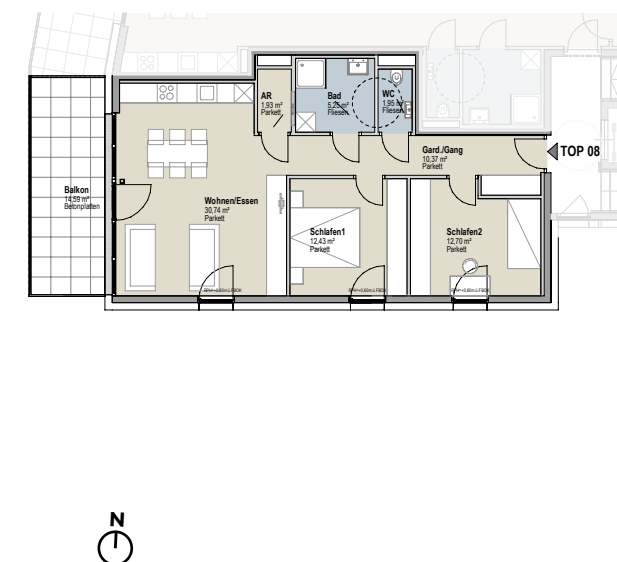
Beispiel Gartenwohnung



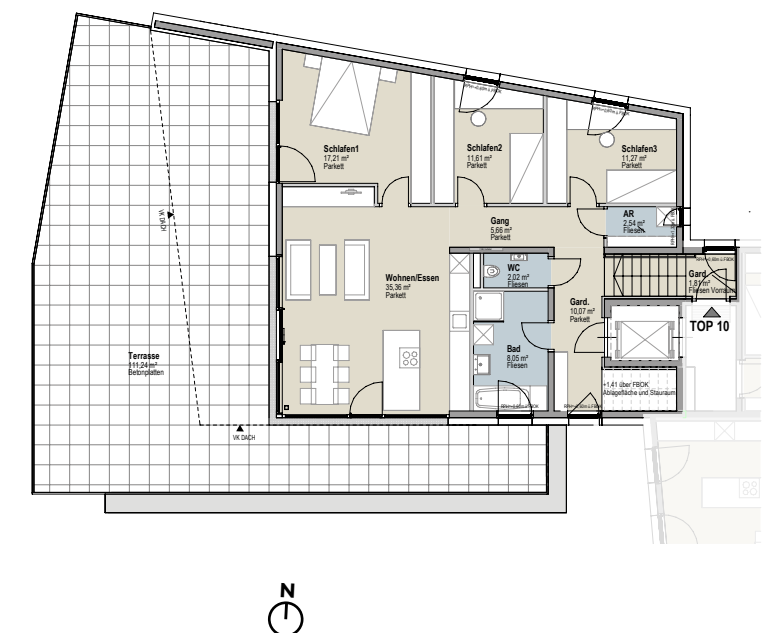
Beispiel 2-Zimmerwohnung



Beispiel 3-Zimmerwohnung



Beispiel 4-Zimmerwohnung



INDIVIDUELLE WOHNUNGSTYPEN Für jede Persönlichkeit die passende Wohnung

In der „Villa in Mils“ errichten wir 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit vorgelagerten Gärten, Balkonen im 1. OG oder großzügigen Dachterrassen im 2. OG. Alle Wohnungen profitieren von der herausragenden Ruhelage des Grundstücks und genießen einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Bergwelt, wie zum Beispiel den Glungezer und Bettelwurf.

Wir legen besonderes Augenmerk darauf, dass jede Wohnung die bestmögliche Privatsphäre erhält. Das erreichen wir mithilfe von Wandscheiben, halbhohen Brüstungsmauern, satinierten Balkontrennwänden aus Glas und Metallbalkongeländern in edlem Design. Somit sind unsere architektonischen Details nicht nur schön, sondern auch absolut zweckmäßig.

Unsere Gartenwohnungen werden mit einer lockeren Bepflanzung eingerahmt, sodass allen Gartenliebhaber:innen noch ausreichend viel kreativer Gestaltungsfreiraum bleibt. Ein Highlight ist der Bachlauf, der in den großen westlichen Wohnungen Gärtnerherzen garantiert höherschlagen lässt. Alle Wohnungen im 1. OG verfügen über funktionale Balkone und auf den Dachterrassen ist auch ein Wellnessbereich denkbar.

Wie in jedem unserer Wohnbauprojekte, so sind wir auch in der „Villa in Mils“ davon überzeugt, dass sich eine ausgewogene Bewohner:innenstruktur finden wird, die die beste Basis für eine gute Nachbarschaft bildet.



HIER FOLGT EIN HIGHLIGHT DEM NÄCHSTEN

- sparsame Fernwärme-Fußbodenheizung
- Schallschutz und Trittschalldämmung
- ausgezeichnetes Raumklima dank Feuchtigkeits- und Luftaustausch durch Lüftungssystem
- raumhohe Fensterflächen mit 3-fach-Isolierverglasung
- helle, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume
- maximale Privatsphäre auf Terrassen und Balkonen

Neben der grandiosen Aussicht, die Sie in der „Villa in Mils“ in alle Himmelsrichtungen genießen, beeindrucken auch viele Ausstattungshighlights. Dementsprechend lohnt der Blick auf die Details.

Das Gebäude wird in Stahlbeton-Massivbauweise entsprechend der hohen Vorgaben ausgeführt und ist über Generationen hinweg haltbar und wertbeständig. Der außenliegende Vollwärmeschutz in Verbindung mit der Fernwärmeheizung der Hall AG und der am Dach vorbereiteten Photovoltaikanlage versprechen Versorgungssicherheit und niedrige Betriebskosten. Dank Wärmedämmung und 3-fach-isolierverglaster Fensterflächen, bleibt es im Gebäude im Sommer kühl und im Winter wohlig warm.

Hochwertige Fenster und Türen sowie Trittschalldämmung in den Geschossdecken und in den Wohnungstrennwänden, verbessern ihre höchstpersönlichen Lebensbereiche.

Durch die einbruchhemmende Ausführung aller Haus- und Wohnungseingangstüren werden Sie sich im Haus sehr sicher fühlen. Auf Wunsch können Sie Ihr Sicherheitsgefühl sogar noch erhöhen. Durch eine Videosprechanlage und elektrische Raffstores, die es ungebetenen Gästen noch schwerer machen, sich Zutritt zu verschaffen.

Auch wenn Sie nach Wochen aus dem Urlaub zurückkehren, werden Sie in Ihrer Wohnung nicht von abgestandener Luft begrüßt, denn das integrierte Fensterlüftungssystem lüftet auch während Ihrer Abwesenheit fast ohne Energieverbrauch. Und ganz nebenbei schläft es sich in frischer Luft gleich viel besser.

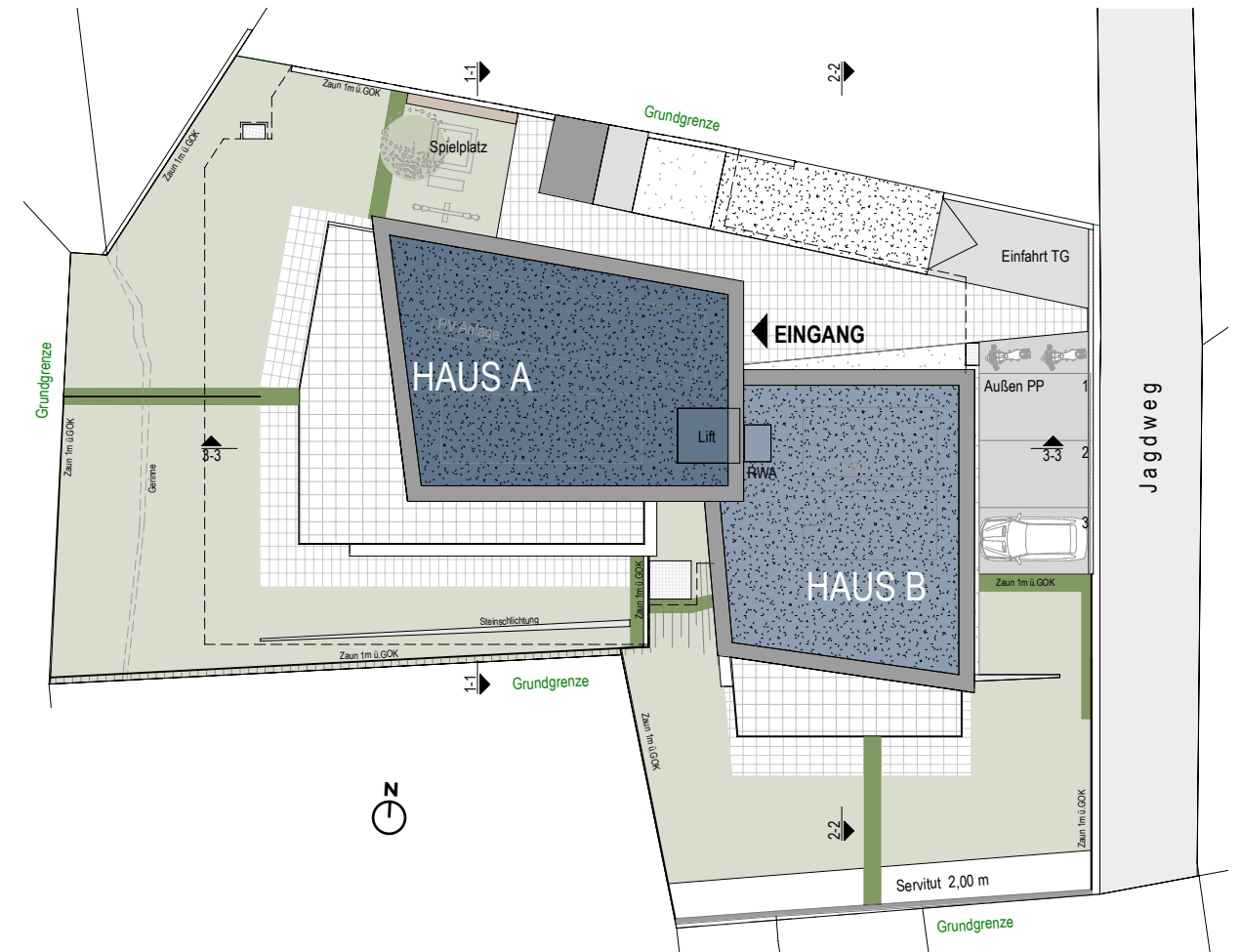
Alle Wohnungen, Gärten, Terrassen, Balkone, Lagerflächen und Parkplätze sind barrierefrei erreichbar und sowohl mit dem Kinderwagen als auch dem Rollator zugänglich. Die „Villa in Mils“ bietet den Bewohnern also von 0 bis 100 ein ideales Zuhause.

Zu Hause ist, wo man sich wohlfühlt. In der „Villa in Mils“ stehen Ihnen gleich 10 schöne Wohneinheiten zur Auswahl, die sich perfekt für ein wunderschönes „Dahoam“ in zentraler Ruhelage eignen.





ÜBERSICHT



GESCHOSS PLÄNE

Originell, funktionell und ziemlich hell

Auch in funktioneller Hinsicht ist die „Villa in Mils“ sehr durchdacht. Jeder Quadratmeter wird optimal genutzt und an die individuelle Lebensweise der Bewohner:innen angepasst. Alle Wohnräume sind der Sonne zugewandt, was die Innenräume mit sehr viel natürlichem Sonnenlicht belebt und gleichzeitig ein sehr angenehmes Wohngefühl

erzeugt. Unterstützend dazu locken Terrassen und Balkone ins Freie, wo man gerade in den schneefreien Monaten einen zusätzlichen Wohnraum für sich entdeckt. Jede Wohneinheit strahlt ein sehr modernes und zeitgemäßes Flair aus, in dem man sich auf Anhieb gleich zu Hause fühlt.

ANSICHTEN



ANSICHT NORD HAUS A UND B



ANSICHT OST HAUS A UND B

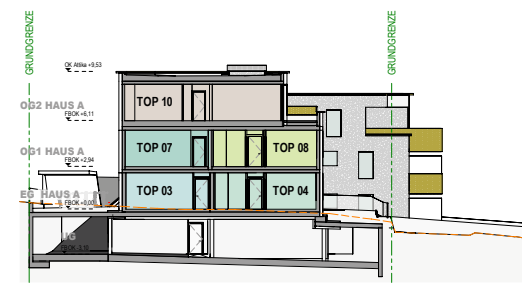


ANSICHT SÜD HAUS A UND B

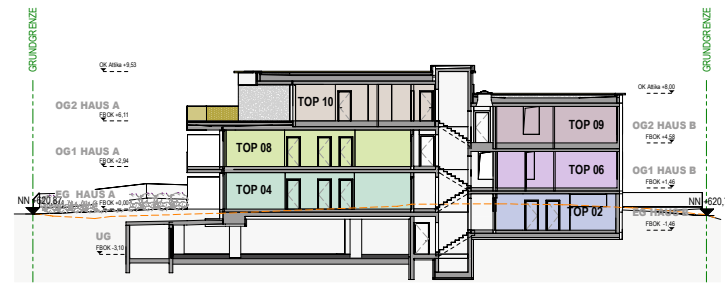


ANSICHT WEST HAUS A UND B

SCHNITTE

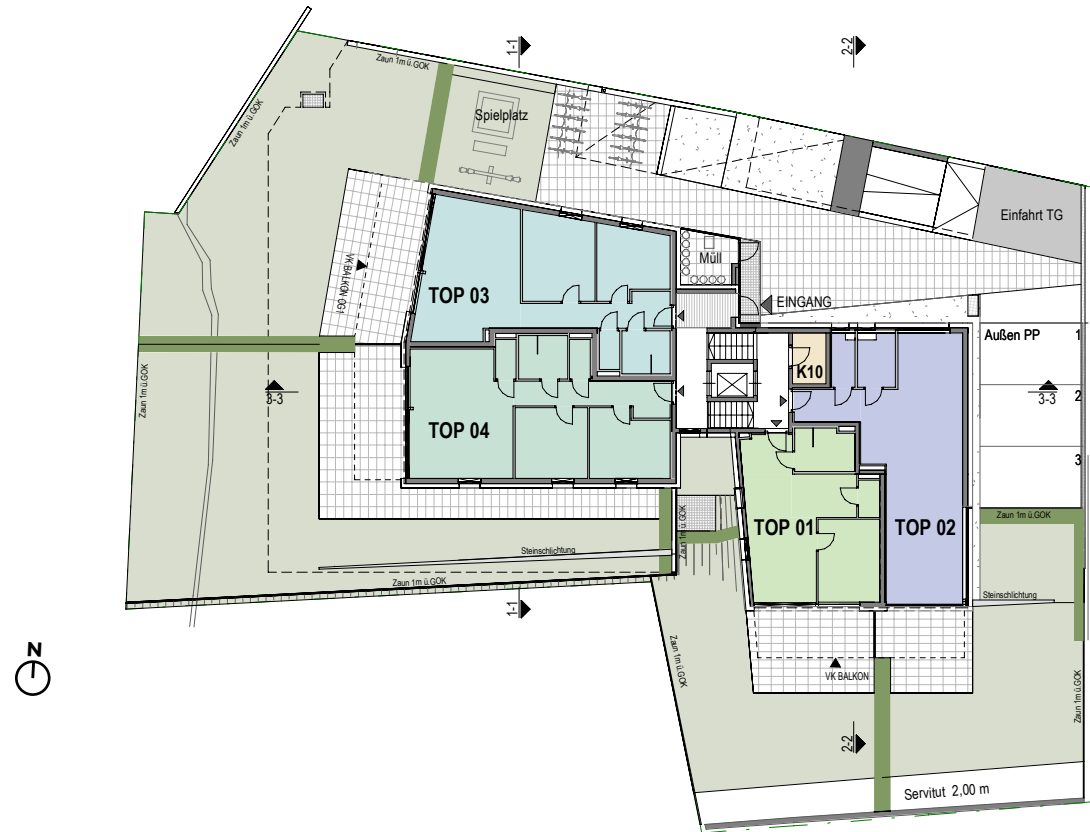


SCHNITT 1-1

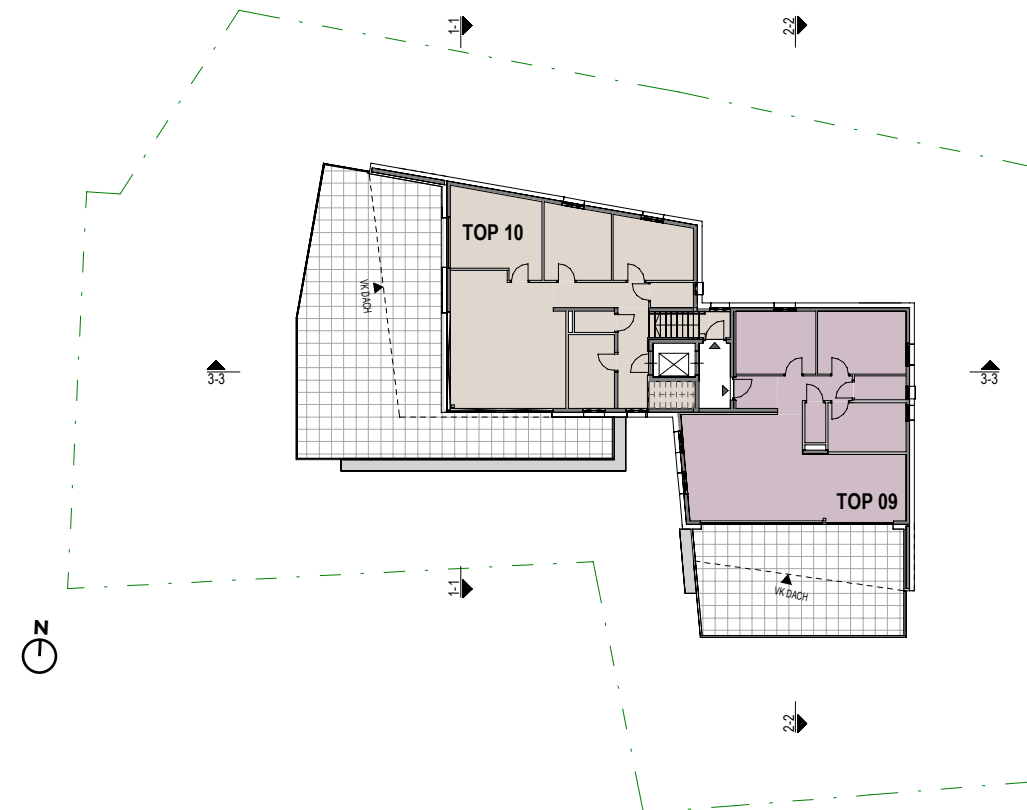


SCHNITT 3-3

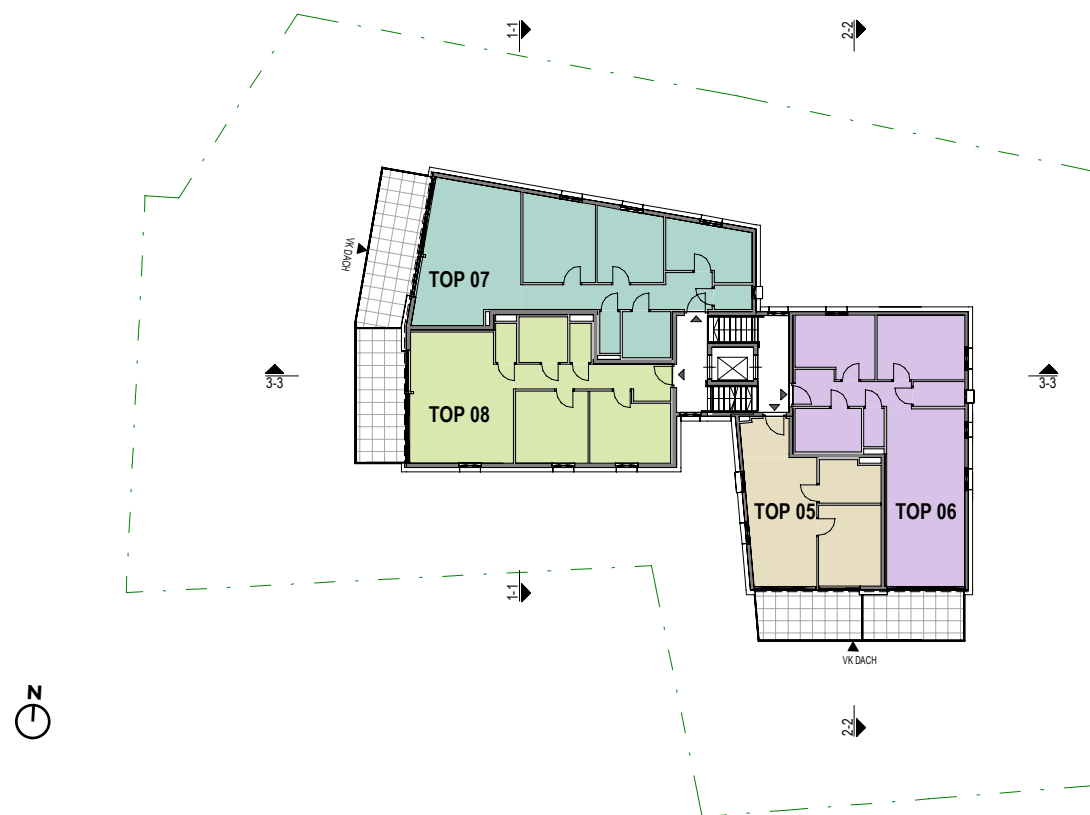
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

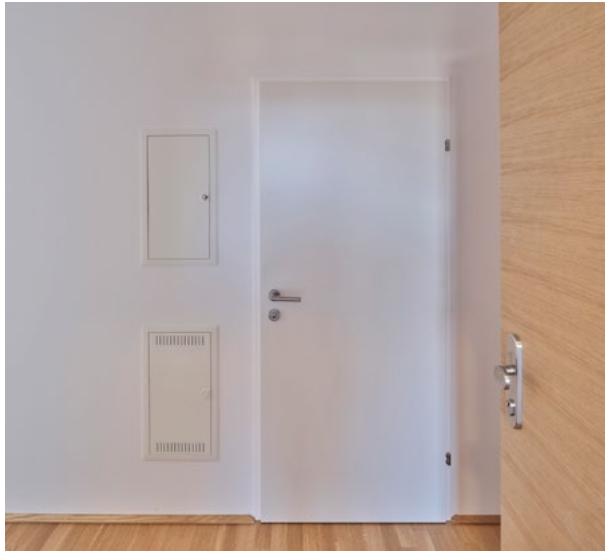


OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS





Einbruchhemmende Wohnungstüren und Sicherheits-Schließanlage



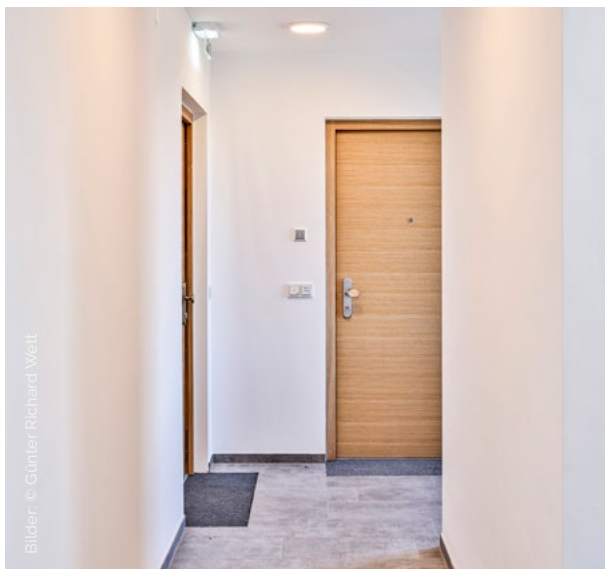
Helle, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume



Sanitärgegenstände in Markenqualität



Geschmackvolles Feinsteinzeug auf den Balkonen



Größzügige, helle Allgemeinbereiche



Barrierefreie Terrassen- und Balkontüren

BAU UND AUSSTATTUNG Alle Highlights der „Villa in Mils“

- hochwertige Stahlbeton-Massivbauweise
- Fernwärmeversorgung, Energieeffizienz 41 kW/m²a, Photovoltaikanlage vorbereitet
- barrierefrei und rollstuhlgerecht vom Keller bis zum Dach
- Schallschutz und Trittschalldämmung
- versperrte Tiefgarage, geräumige Lagerflächen
- elektrische Ladestation für ein E-Auto vorbereitet
- durchdachte Grundrisse, größtmögliche Terrassen, Balkone und Gärten
- einbruchhemmende Wohnungstüren und Sicherheits-Schließanlage
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Raumthermostat
- Wasser- und Heizungsabrechnung nach tatsächlichem Verbrauch
- gutes Raumklima, Feuchtigkeits- und Luftaustausch durch Lüftungssystem
- helle, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume
- raumhohe 3-fach-isolierverglaste Fensterflächen
- Vorbereitung samt Anschluss für elektrische Raffstores
- Sanitärgegenstände in Markenqualität
- großformatiges Feinsteinzeug in den Sanitärbereichen und auf den Balkonen
- Echtholz-Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Festnetz-, Glasfaser-, Internet- und/oder SAT-TV-Anschluss in allen Wohn-/Schlafräumen

KOSTENSTRUKTUR Konditionen und Übersicht

Kaufpreiseraten und Nebenkosten:

Die Zahlungsabwicklung für dieses Bauvorhaben unterliegt dem Bauträgervertragsgesetz.

Je nach Baufortschritt werden dem Endverbraucher dazu folgende Prozente vom Gesamtpreis vorgeschrieben:

Kaufpreiseraten Endverbraucher:

10 % nach Kaufvertragsunterzeichnung, bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung

30 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs

20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen

12 % nach Fertigstellung der Fassade und Fenster einschließlich der Verglasung

28 % vor der Übergabe bzw. bei Bezugfertigung

Kaufpreiseraten Anleger auf Anfrage.

Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

1,7 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % USt.

zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten des Notars

Irrtum und Änderungen vorbehalten - Copyright Realbau GmbH



PORTFOLIO

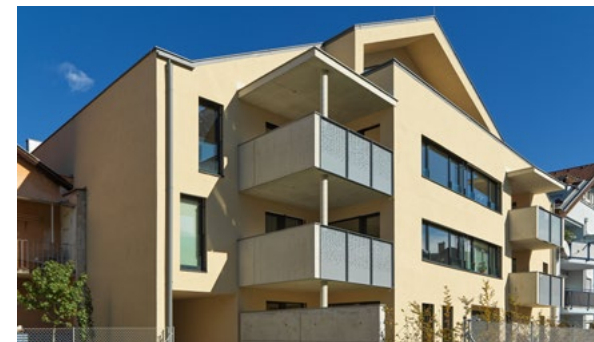
Was wir für Sie tun können – auf einen Blick

Immobilien sind weit mehr als nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Sie sollen unser Wohlbefinden steigern und unsere individuelle Lebensweise zum Ausdruck bringen. Aus diesem Grund gehen wir an jedes Projekt so heran, als würden wir selbst darin wohnen oder arbeiten.

Für Sie als Kund:in bedeutet das: Sie können sich entspannt zurücklehnen und schon jetzt auf die Schlüsselübergabe freuen. Denn wir von der Realbau begleiten Sie bis zur Wohnungsübergabe und darüber hinaus mit Engagement, Leidenschaft und viel Feingefühl. Auch nach

Vertragsabschluss stehen wir Ihnen mit unserer ausgezeichneten Betreuung gerne zur Verfügung.

Durch unsere starke Partnerschaft zu einer renommierten Tiroler Unternehmensgruppe im Baubereich bieten wir Ihnen seit 1971 die größtmögliche Sicherheit bei der Realisierung Ihres persönlichen Immobilienraums. Als etablierter Bauträger, erfahrener Entwickler von Wohn- und Geschäftsobjekten und als ein versierter Experte in allen Immobilienangelegenheiten sind wir Ihr verlässlicher Partner, wenn es um das perfekte Zuhause oder den optimalen Arbeitsplatz geht.



Wohnanlage – Duett – Hall in Tirol



Wohnanlage – Domizil – Hall in Tirol



Wohnanlage – Gaisberg Terrassen – Vomp



Wohnanlage – LIVEinn – Volders

Wir bauen auf Realitäten.

REALBAU SEIT 1971
IMMOBILIEN WOHNEN GEWERBE

REALBAU GmbH, Brockenweg 2, A-6060 Hall in Tirol
T: +43 5223 90 909 | office@realbau.at
www.realbau.at