

**SUPER LAGE - TOLLER ZUSTAND - BIS 2028 VERMIETET!  
STABILIE ETRÄGE IN GRAZER TOP-LAGE!  
Moserhofgasse 56 | 8010 Graz | 2. OG | Baujahr 2013**



**Objektnummer: 284288**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Moserhofgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 45,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,93
Kaufpreis:	189.900,00 €
Betriebskosten:	152,76 €
Heizkosten:	34,54 €
USt.:	22,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**









## Objektbeschreibung

# **SUPER LAGE - TOLLER ZUSTAND - BIS 2028 VERMIETET! STABILIE ETRÄGE IN GRAZER TOP-LAGE! Moserhofgasse 56 | 8010 Graz | 2. OG | Baujahr 2013**

**Moserhofgasse 56 | 8010 Graz | 2. OG | Baujahr 2013**

## Einleitung

In der begehrten Moserhofgasse im Herzen von Graz wartet diese attraktive Anlegerwohnung auf Sie: Eine moderne, bestens gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon, hochwertiger Ausstattung und **langfristig gesichertem Mietvertrag bis 30.06.2028**. Die Wohnung ist Teil eines Wohngebäudes aus dem Jahr 2013 und befindet sich im **zweiten Obergeschoss**. **Ein Kellerabteil ist inklusive**, die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet – ein Investment mit sofortigem Ertrag!

## 5 Highlights für Anleger

2. ? **Langfristige Vermietung bis 30.06.2028** – stabile Einnahmen von Anfang an
4. ? **Top-Zustand & moderne Bauweise (BJ 2013)** – kein Investitionsbedarf
6. ? **Begehrte Wohnlage in Graz-Jakomini** – ausgezeichnete Anbindung und Infrastruktur
8. ? **Attraktiver Grundriss mit 2 Schlafzimmern + Balkon + Esszimmer/Küche** – optimale Vermietbarkeit
10. ? **Kellerabteil inklusive** – zusätzlicher Stauraum für Mieterkomfort

## 10 Fakten zur Wohnung

2. **Wohnfläche:** 52,30 m<sup>2</sup>
4. **Stockwerk:** 2. Obergeschoss
6. **Zimmeraufteilung:** 2 Schlafzimmer, Bad, separates WC, Eingangsbereich, Küche/Esszimmer

8. **Balkon:** Großzügig und sonnig – ideale Erweiterung des Wohnraums
10. **Heizung:** Fernwärme – energieeffizient und komfortabel
12. **Mietzins netto (ohne BK/Heizung/Strom):** € 528,86
14. **Mietzins brutto (ohne BK/Heizung/Strom):** € 581,75
16. **Monatliche Kosten brutto:**
- Betriebskosten: € 168,04
  - Heizkosten: € 41,45
  - Rücklage: € 55,42
18. **Reparaturrücklage Gesamtstand:** € 38.871,00
20. **Zustand:** Sehr gepflegt – keine Investitionen notwendig

## Fazit

Dieses Objekt ist ein Paradebeispiel für eine **risikoarme, wertbeständige Kapitalanlage** mit solidem Ertrag und langfristiger Planungssicherheit. Die zentrale Lage, moderne Bauweise und der verlässliche Mieter machen diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit am Grazer Immobilienmarkt. **Sichern Sie sich dieses Investment mit sofortigem Cashflow!**

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.250m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <750m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap