

**LICHTDURCHFLUTET I ABSOLUTE RRUHELAGE I XL  
BALKON I TIEFGARAGE I TOP GRUNDRISS I SEHR HELL I  
PERFEKTE FAMILIENWOHNUNG I PARK-ANLAGE I  
PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 38004**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Moserhofgasse 24C
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1984
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,69 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	89,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	190,14 €
Heizkosten:	95,07 €
USt.:	38,02 €
Infos zu Preis:	

Ein TG Platz muss dazu erworben werden: EUR 16.000.-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

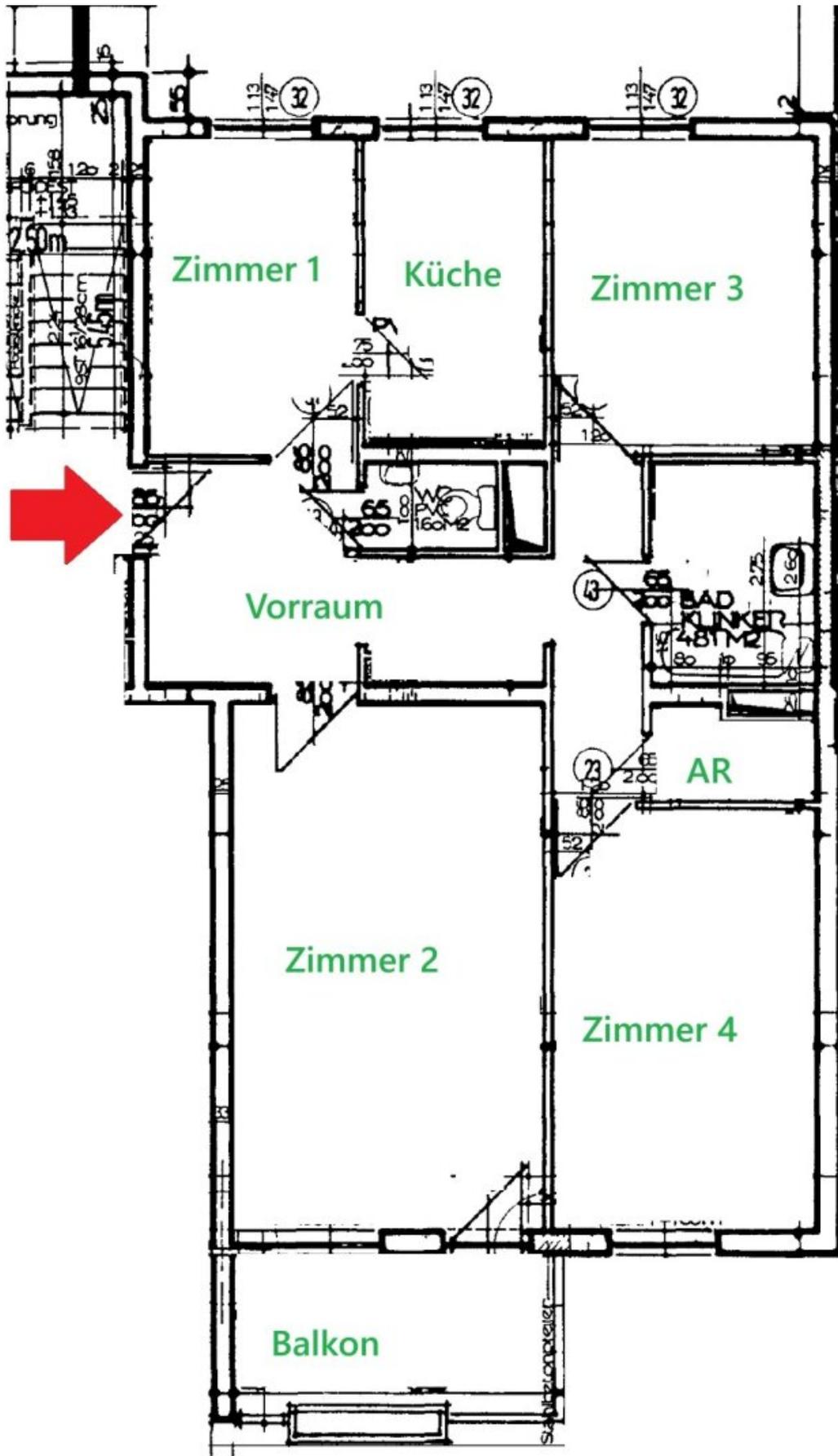












# Objektbeschreibung

## Viel Platz, viel Licht & viel Potenzial – 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Tiefgarage in Ruhelage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese großzügige, helle Wohnung begeistert mit durchdachtem Grundriss, sonnigem Balkon und einer ruhigen Lage mitten im Grünen – ideal für Familien, WGs, Paare oder Investoren.

- **Großzügige 89,69 m<sup>2</sup> mit 4 separat begehbaren Zimmern:** Die ideale Raumaufteilung bietet maximale Flexibilität – perfekt als Wohn-, Schlaf-, Ess-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar.
- **Ruhige Parkwohnanlage mit viel Grün rundherum:** Die gepflegte Anlage wirkt fast wie ein kleiner Park – grün, weitläufig und ideal für alle, die Ruhe und Natur mitten in der Stadt schätzen.
- **Sonniger Balkon mit Südwest-Ausrichtung:** Der große Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob mit Hängematte, Blumen oder Abendsonne.
- **Separate Küche – Anschlüsse bereits vorhanden:** Die Küche ist ein eigener Raum und wartet darauf, ganz nach Ihren Vorstellungen ausgestattet zu werden.
- **Badezimmer & WC getrennt, mit zusätzlichem Abstellraum:** Ein Badezimmer mit Badewanne und WM-Anschluss, ein separates WC mit Handwaschbecken sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für Komfort und Ordnung.
- **Eigener Tiefgaragenplatz im Haus:** Ein TG-Platz direkt in der Wohnanlage kann um € 16.000,- zusätzlich erworben werden – bequem, trocken und wertsteigernd.
- **Top Investment durch Lage & Grundriss:** Ob Eigennutzung oder Vermietung – die zentrale und ruhige Lage sowie der vielseitige Schnitt machen diese Wohnung zu einer nachhaltigen Wertanlage.

## **Die Wohnung im Detail – durchdacht, sonnig & vielseitig nutzbar**

Diese traumhaft helle Wohnung mit 89,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im **1. Stock** einer gepflegten Wohnanlage, die durch ihre grüne, fast parkartige Gestaltung sofort ein Gefühl von Ruhe und Wohlbefinden vermittelt. Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe, Schuhschrank oder Stauraum.

Die vier Zimmer sind allesamt **separat begehbar** – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf, Wohngemeinschaften oder einfach für alle, die gern großzügig wohnen. Ob Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer – Ihrer Fantasie sind hier keine Grenzen gesetzt. Die Küche ist ein eigener Raum mit bereits vorhandenen Anschlüssen – perfekt, um Ihre Traumküche individuell zu gestalten.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und den Anschluss für Ihre Waschmaschine. Die separate Toilette ist ebenfalls vom Vorraum aus begehbar und mit einem zusätzlichen Handwaschbecken ausgestattet – praktisch und komfortabel. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch einen **nützlichen Abstellraum** sowie ein zugeordnetes **Kellerabteil**.

Ein echtes Highlight ist der **sonnige Balkon**, der nach Südwesten ausgerichtet ist – perfekt für sonnige Nachmittage, gemütliche Abende oder ein kleines Stadtgartenprojekt. Die Wohnung ist mit **Parkettböden** ausgestattet und wird **umweltfreundlich mit Fernwärme beheizt**.

Zur Wohnung gehört ein optionaler **Tiefgaragenplatz im Haus**, der um € 16.000,- zusätzlich erworben werden kann – ein wertvoller Vorteil in zentraler Lage.

Diese Immobilie eignet sich nicht nur als ideales Zuhause, sondern auch als **solides Investment**: Die zentrale Lage in einer ruhigen Wohnstraße, die hervorragende Infrastruktur und der vielseitige Grundriss machen sie besonders attraktiv – für Eigennutzer wie auch für Anleger.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <450m

Klinik <1.100m  
Krankenhaus <2.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <200m  
Höhere Schule <925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <775m

### **Sonstige**

Geldautomat <150m  
Bank <600m  
Post <550m  
Polizei <800m

### **Verkehr**

Bus <200m  
Straßenbahn <225m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.050m  
Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap