

**Zwischen Stadtleben und Erholung! Exklusive  
Dachgeschoss-Maisonette Wohnung mit wunderschöner  
Einbauküche und Süd-Ausrichtung - hell, modern &  
hochwertig!**



**Objektnummer: 293877**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Moserhofgasse                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                        |
| Baujahr:                      | 1999                             |
| Zustand:                      | Modernisiert                     |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 64,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 64,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Gesamtmiete                   | 845,13 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 632,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 768,30 €                         |
| Betriebskosten:               | 136,30 €                         |
| USt.:                         | 76,83 €                          |

### Infos zu Preis:

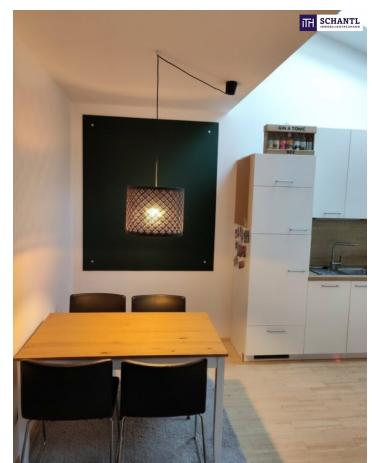
Miete inkl. Betriebskosten exkl. HK;

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









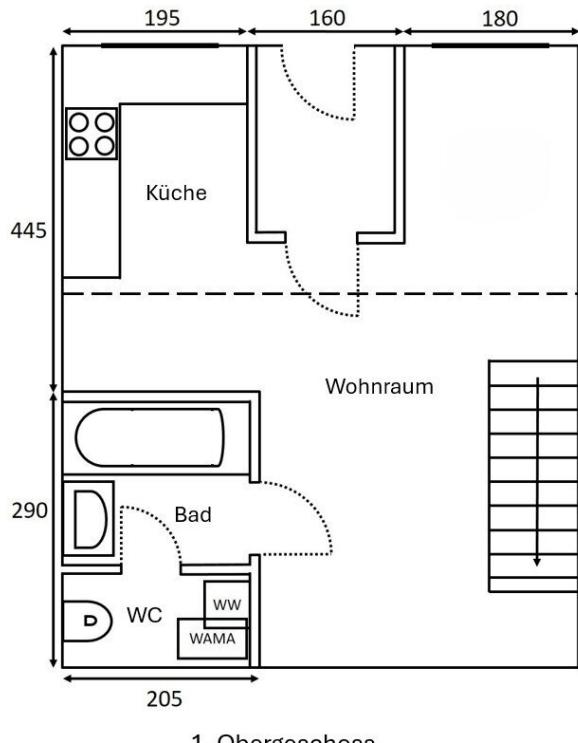
**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)



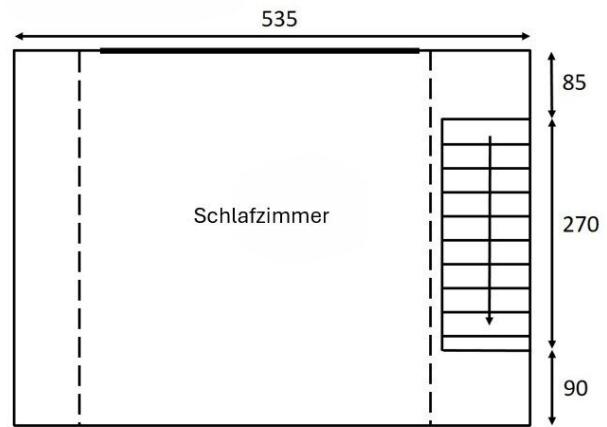
### Bemaßte Skizze des Grundrisses

(nicht maßstäblich)

Werte in cm

Moserhofgasse 40 B – Top10  
8010 Graz

**IT** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

# Zwischen Stadtleben und Erholung! Exklusive Dachgeschoß-Maisonette Wohnung mit wunderschöner Einbauküche und Süd-Ausrichtung - hell, modern & hochwertig!

## Modernes Wohnen mit Herz – in einer Lage, die alles verbindet!

Diese exklusive Dachgeschoß-Maisonette in der ruhigen Moserhofgasse vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine Lage, die selten so harmonisch Stadtleben und Erholung verbindet. Sonnenverwöhnt, stilvoll und perfekt geschnitten – hier genießen Sie jeden Tag das Gefühl, genau richtig angekommen zu sein. Die Wohnung strahlt Helligkeit, Klarheit und Wohnqualität aus und bietet ein Ambiente, das gleichermaßen beruhigt wie inspiriert. Ein besonderer Ort für Menschen, die Wert auf Design, Ruhe und urbanen Komfort legen.

## Fakten auf einen Blick

2. **Süd-Ausrichtung** – lichtdurchflutete Räume von morgens bis abends.
4. **Modernisierte Maisonette** – Wohnen auf zwei Ebenen mit viel Charme.
6. **Edle Einbauküche** – hochwertig, stilvoll und perfekt integriert.
8. **Ruhige Wohnlage** – grünes Umfeld, wenig Verkehr, hohe Lebensqualität.
10. **Ausgezeichnete Infrastruktur** – Spar, Billa, Straßenbahn & Stadtzentrum fußläufig erreichbar.

## Highlights

2. **Großzügige 2?Zimmer-Maisonette** mit 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche und idealem Grundriss.

4. **Hochwertiger Parkettboden** für eine warme, einladende Wohnatmosphäre.
6. **Moderne Einbauküche** mit optimal genutztem Stauraum und zeitlos schönem Design.
8. **Innenliegender Sonnenschutz** – perfektes Raumklima zu jeder Jahreszeit.
10. **Doppel- bzw. Mehrfachverglasung** sorgt für Ruhe und hervorragende Dämmwerte.
12. **Fernwärme und Zentralheizung** für effizientes und angenehmes Wohnen.
14. **Ruhige, grüne Umgebung** trotz zentraler Lage im beliebten Bezirk Jakomini.
16. **Stadtblick** aus dem Dachgeschoss – ein Gefühl von Freiheit mitten in Graz.
18. **Sanitärbereiche mit Fliesen** – pflegeleicht und optisch ansprechend.
20. **Parkanbindung durch Grüne Zone** – entspanntes und kostengünstiges Parken direkt vor der Haustüre.

#### **Hinweis:**

Auf Wunsch können vorhandene Möbel gerne abgelöst werden.

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <750m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap