

**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 ²
Nutzfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	845,13 €
Kaltmiete (netto)	632,00 €
Kaltmiete	768,30 €
Betriebskosten:	136,30 €
USt.:	76,83 €

Infos zu Preis:

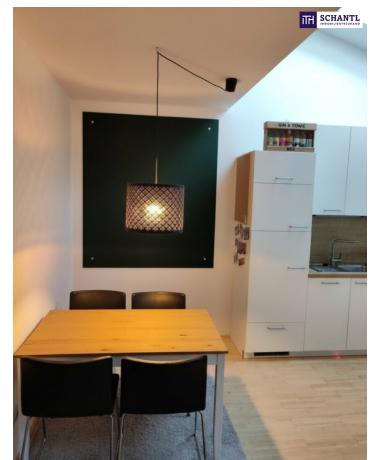
Miete inkl. Betriebskosten exkl. HK;

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









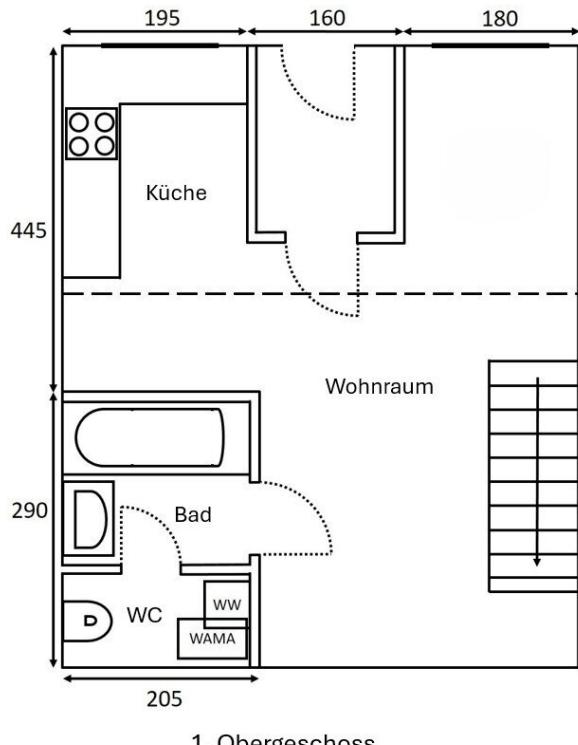
Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:

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



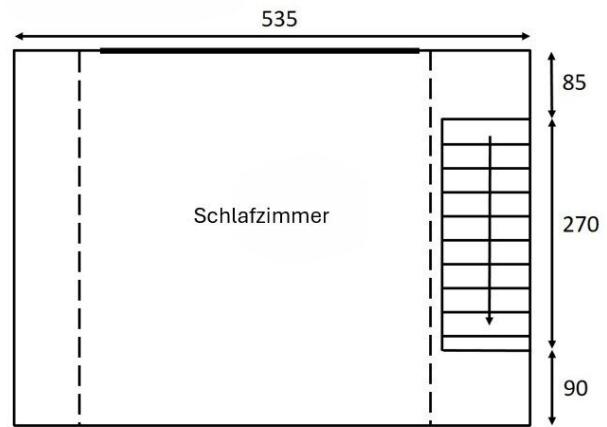
Bemaßte Skizze des Grundrisses

(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 | 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 m² 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

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