# BALKON I TIEFGARAGE I ABSOLUTE RUHELAGE I PARK-ANLAGE I LICHTDURCHFLUTET I FAMILIENWOHNUNG I PROJEKT WOHNEN

**Objektnummer: 38528**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Moserhofgasse 24e |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8010 Graz |
| **Baujahr:** | 1984 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 103,48 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 5,85 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 66,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,45 |
| **Kaufpreis:** | 299.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 223,52 € |
| **Heizkosten:** | 123,14 € |
| **USt.:** | 46,98 € |

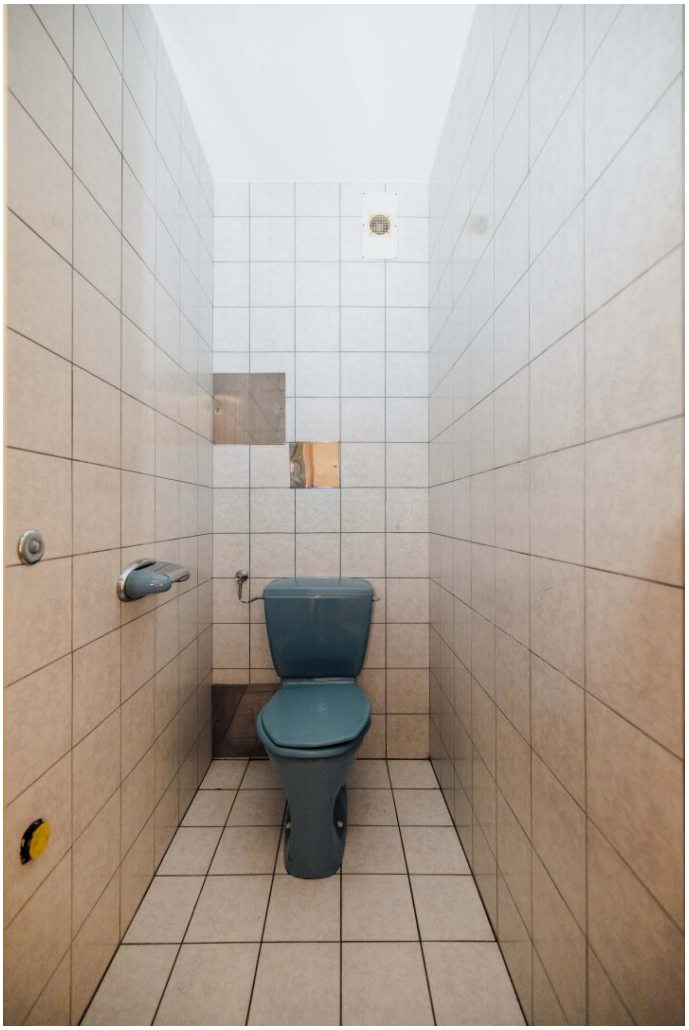
**Infos zu Preis:**

Ein TG Platz muss dazu erworben werden: EUR 17.000.-

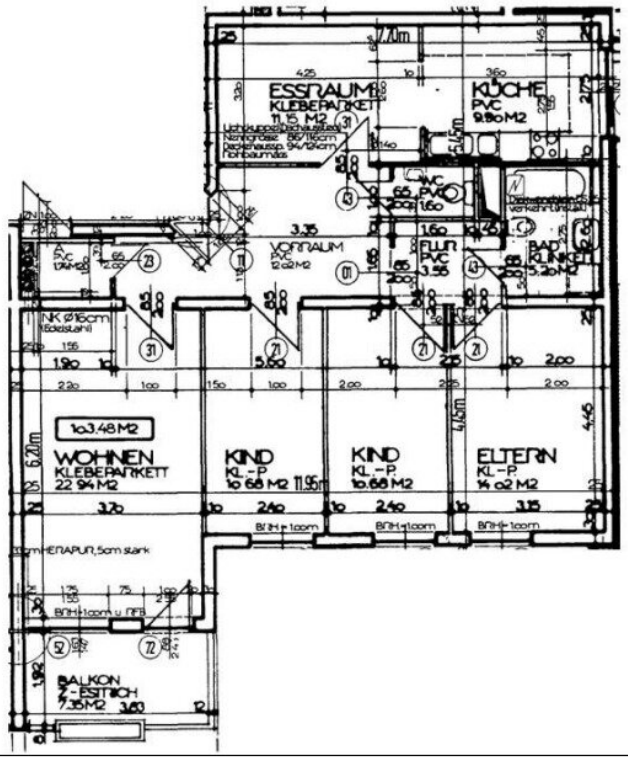
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



24e




Adresse:
Moserhofgasse 24e/3.OG/11
8010 Graz

| Flächen: | |
|---|---|
| Wohnfläche: | 103,48 m² |
| Loggia: | 0 m² |
| Gesamtnutzfläche: | 103,48 m² |

| | |
|---|---|
| Balkon: | 7,35 m² |
| Terrasse: | 0 m² |
| Garten: | 0 m² |
| Veranda: | 0 m² |

Planangaben ohne Gewähr,
Naturmaße nehmen!

# 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

- **Top-Lage in 8010 Graz – Moserhofgasse 24e**

  Eine sehr gefragte, innerstädtische Wohnlage mit hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur – ideal für alle, die zentral wohnen und dennoch ein angenehmes Wohnumfeld schätzen.

- **103,48 m² im 3. Stock  – sehr gepflegte, kinderfreundliche Wohnanlage**

  Die Wohnung befindet sich im dritten Stock einer sehr gepflegten und kinderfreundlichen Anlage und bietet großzügigen Wohnraum für Familie, Paare oder Homeoffice.

- **4 extra begehbare Zimmer – perfekt für Familie, Büro & Gäste**

  Alle vier Zimmer sind separat begehbar und dadurch vielseitig nutzbar: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – hier bleibt alles flexibel.

- **Separate Küche mit großem Essbereich – Traumküche frei planbar**

  Die Küche ist ein eigener Raum mit vorhandenen Anschlüssen und einem großzügigen Essbereich. Da keine Einbauküche vorhanden ist, können Sie Ihre Traumküche ganz nach Ihren Vorstellungen verwirklichen.

- **Süd-Balkon mit 7,35 m² – direkt vom Wohnzimmer begehbar**

  Vom hellen Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den südlich ausgerichteten Balkon – ideal für Sonne, Pflanzen und entspannte Stunden im Freien.

- **Praktische Ausstattung: Bad mit Wanne + separates WC + Abstellraum**

  Das Badezimmer ist mit Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist extra begehbar. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum. Bad und WC sind gefliest.

- **Fernwärme, Kellerabteil & Tiefgaragenplatz**

Beheizt wird mittels Fernwärme. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Tiefgaragenplatz ist verpflichtend mitzuerwerben und kostet € 17.000,-.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Moserhofgasse 24e, 8010 Graz: Diese großzügige Wohnung als Top 11 überzeugt mit einer Wohnfläche von 103,48m², einem durchdachten Grundriss sowie einem sonnigen Balkon. Sie befindet sich im dritten Stock einer sehr gepflegten, kinderfreundlichen Wohnanlage und bietet genau jene Mischung aus Raum, Licht und Alltagstauglichkeit, die man sich wünscht.

Beim Betreten gelangen Sie in den Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Ankommen. Von hier aus sind die Räume praktisch erschlossen: Die Wohnung verfügt über vier separat begehbare Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Durch die vielen Fenster wirkt die Wohnung tagsüber hell und lichtdurchflutet, besonders im Wohnzimmer mit seinen großzügigen Fensterflächen.

Ein echtes Highlight ist die separate Küche mit großem Essbereich. Die Anschlüsse sind bereits vorhanden, und da keine Einbauküche eingebaut ist, können Sie Ihre Küche vollkommen frei gestalten – von der Geräteauswahl bis zur Optik, passend zu Ihrem Stil und Ihren Bedürfnissen.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das WC ist separat begehbar. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für Ordnung im Alltag. Badezimmer und WC sind gefliest. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme – effizient und zeitgemäß.

Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den südlich ausgerichteten Balkon mit 7,35 m², der sich perfekt für sonnige Stunden im Freien eignet. Abgerundet wird das Angebot durch ein Kellerabteil als zusätzlichen Stauraum.

Ein Tiefgaragenplatz ist verpflichtend dazu zu erwerben und kostet € 17.000,- – ein klarer Komfortvorteil in der Stadt.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin zeigen zu dürfen!**

**Sonstiges**: Vermietung nur unter den mietrechtlichen Bedingungen des WGG möglich.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <175m
Apotheke <475m

Klinik <1.050m
Krankenhaus <2.150m

**Kinder & Schulen**
Schule <275m
Kindergarten <275m
Universität <225m
Höhere Schule <625m

**Nahversorgung**
Supermarkt <175m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <775m

**Sonstige**
Geldautomat <175m
Bank <575m
Post <575m
Polizei <775m

**Verkehr**
Bus <200m
Straßenbahn <225m
Autobahnanschluss <3.550m
Bahnhof <1.100m
Flughafen <8.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap