# Vermietete Anlegerwohnung in Graz- St. Peter: Uneinsichtige Terrasse mit Grünfläche- Bergblick und atemberaubender Fernsicht, mit Kellerabteil, Tiefgaragenplatz, Lift,



**Objektnummer: 7775/294**

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Moosbrunnweg 1 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter |
| **Baujahr:** | 2018 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 43,56 m² |
| **Nutzfläche:** | 43,56 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 2,62 m² |
| **Kaufpreis:** | 194.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 106,74 € |
| **Heizkosten:** | 95,00 € |
| **USt.:** | 29,20 € |

**Infos zu Preis:**

Teilanwendung MRG, freier Hauptmietzins bei Vermietung

**Provisionsangabe:**

6.984,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

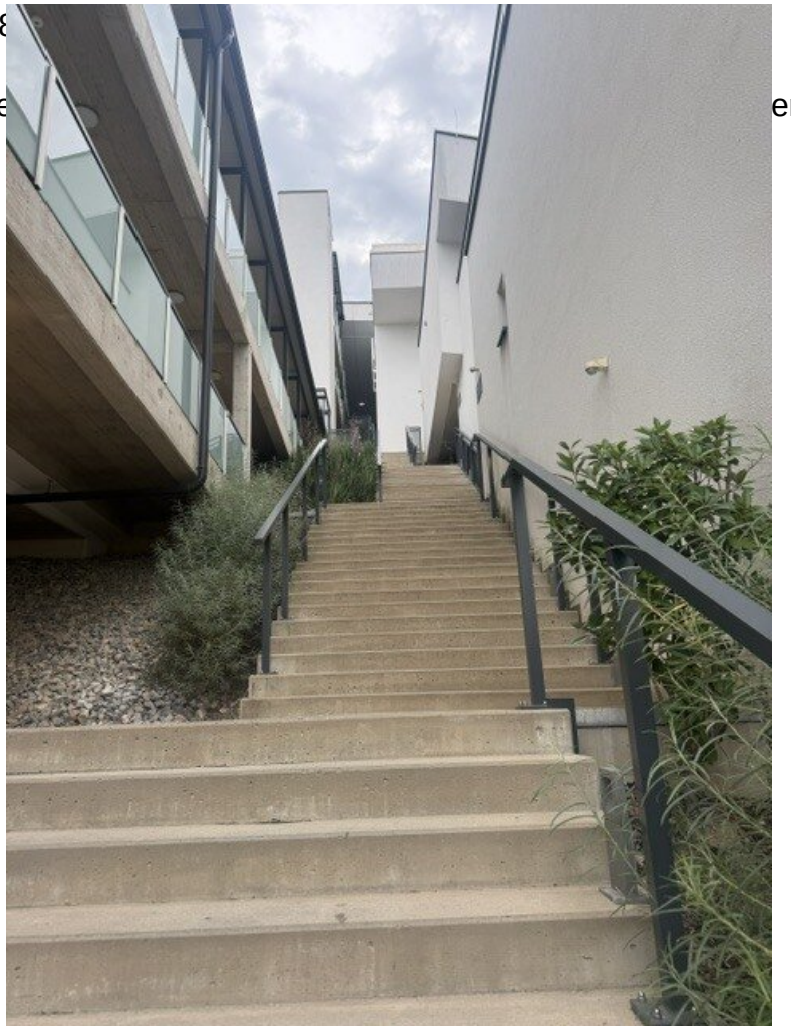
**Barbara Schwarz**

BHS IMMOSTUDIO e.U.
Hofgasse 8 / II
8010 Graz

T +43 316 82 89 74

H +43 664 306 28 58

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



















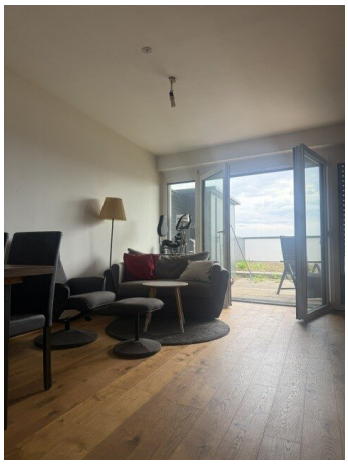






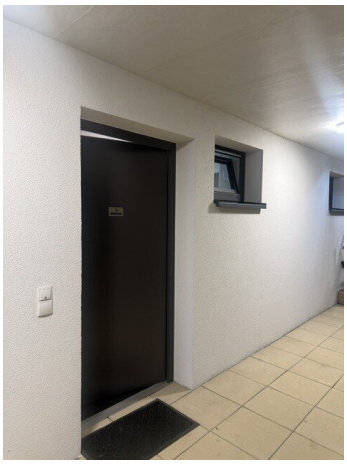




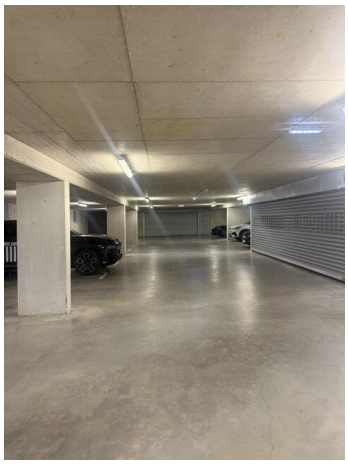


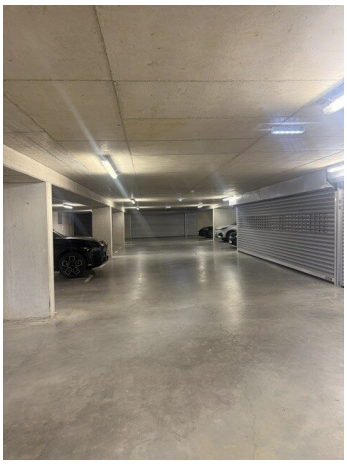














# Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern von Graz – mit Bergblick, Terrasse und viel Licht

Diese gepflegte Wohnung in 8042 Graz verbindet eine attraktive Lage mit einem durchdachten Wohnkonzept und einem besonderen Ausblick. Auf rund 43,56 m² erwartet Sie ein gemütliches Zuhause, das Komfort und Lebensqualität auf angenehme Weise vereint. Die Wohnung befindet sich im 7. Stock und eröffnet einen schönen Fern- und Bergblick – ein reizvoller Anblick, der den Alltag bereichert und den Wohnraum besonders wirken lässt.

Der offene Wohnbereich schafft eine freundliche, großzügige Atmosphäre. Die Wohnküche verbindet Kochen, Essen und Wohnen auf moderne Weise und bietet einen einladenden Mittelpunkt für entspannte Abende oder gesellige Stunden. Parkett sorgt für ein warmes Wohngefühl, während Fliesen praktische Akzente setzen. Die Fußbodenheizung trägt zu angenehmer Behaglichkeit bei und schafft ein gleichmäßiges Raumklima.

Ein besonderes Highlight ist die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse. Hier können Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen, die frische Luft auf sich wirken lassen und den Blick über die Umgebung schweifen lassen. Ob beim Frühstück im Freien, beim Lesen nach einem langen Tag oder bei einem gemütlichen Abend mit Freunden – dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum auf besonders schöne Weise.

Das gepflegte Wohnhaus bietet dank Personenaufzug einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Auch die Ausstattung ist auf den Alltag abgestimmt: Ein Badezimmer mit Dusche sorgt für praktische Funktionalität, und mit der Tiefgarage ist Ihr Fahrzeug sicher und bequem untergebracht. Die Garage ist bereits ein wertvoller Pluspunkt – besonders, wenn Sie in der Stadt auf einen geschützten Stellplatz nicht verzichten möchten.

Die Lage in Graz bietet eine gute Verbindung von urbaner Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld. Eine Busanbindung befindet sich in Reichweite und unterstützt eine unkomplizierte Fortbewegung im Alltag. Arzt, Schule, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum liegen ebenfalls in der Nähe. Damit sind wichtige Wege schnell erledigt und zahlreiche Angebote bequem erreichbar.

Ob als eigenes Zuhause, praktischer Stadtwohnsitz oder attraktive Investition: Diese Wohnung bietet eine überzeugende Kombination aus gepflegtem Zustand, funktionaler Ausstattung und besonderem Ausblick. Die Terrasse, die Fußbodenheizung, der Aufzug und die Tiefgarage ergänzen das Angebot um Komfort, der im Alltag zählt.

Kaufpreis: 194.000,00 €

Wohnfläche: ca. 43,56 m²

Lage: 8042 Graz, Steiermark

Etage: 7. Stock

Entdecken Sie ein Zuhause, das mit Licht, Ausblick und einer ausgezeichneten Alltagstauglichkeit überzeugt – und genießen Sie Graz von seiner besonders schönen Seite.

Der weite Blick Richtung Koralpe und Gleinalm prägt diese Wohnung in Graz-St. Peter. Die uneinsehbare Terrasse mit angrenzender Grünfläche bietet Platz für einen Esstisch, Pflanzen und einen geschützten Sitzplatz im Freien. Die 2018 fertiggestellte Wohnanlage ist terrassenförmig angelegt. Die privaten Außenbereiche sind Teil des architektonischen Konzepts.

Die Einzimmerwohnung verbindet Wohnen, Kochen und Schlafen in einem offenen Raum. Der Schlafbereich ist im Grundriss als eigene Zone vorgesehen. Echtholzparkett sorgt für eine warme Atmosphäre. Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche, ein Vorraum und ein Badezimmer mit WC.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zum Angebot. Die Wohnanlage verfügt über einen Lift.

Raumaufteilung

Raum Fläche

Wohnküche 24,18 m²

Offener Schlafbereich 11,18 m²

Bad mit WC 4,37 m²

Vorraum 3,83 m²

Gesamte Wohnfläche 43,56 m²

Terrasse und Gartenfläche zusammen rund 45 m²

# Vermietung und Mieteinnahmen

Top 7.3 wird als Anlegerwohnung mit bestehendem Mietverhältnis angeboten. Der Mietvertrag ist bis einschließlich 31. Mai 2029 befristet.

**Monatliche Nettomiete inklusive Küche** 612,40 €

**Nettomiete pro Quadratmeter Wohnfläche** 14,06 €/m² bei 43,56 m² Wohnfläche.

Die jährliche Nettomiete inklusive Küche beträgt 7.348,80 €.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <1.475m
Klinik <3.850m
Krankenhaus <4.450m

**Kinder & Schulen**
Schule <525m
Kindergarten <1.300m
Universität <2.425m
Höhere Schule <2.525m

**Nahversorgung**
Supermarkt <350m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <975m

**Sonstige**
Geldautomat <400m
Bank <1.700m
Post <1.675m
Polizei <1.700m

**Verkehr**
Bus <25m
Straßenbahn <1.750m
Autobahnanschluss <1.400m
Bahnhof <1.525m
Flughafen <7.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap