

Inserat ID: 158553

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 189900€

Straße: Moserhofgasse

8010 Graz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +436642540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 52.3m²

**SUPER LAGE - TOLLER ZUSTAND - BIS 2028
VERMIETET! STABILIE ETRÄGE IN GRAZER
TOP-LAGE! Moserhofgasse 56 | 8010 Graz | 2. OG |
Baujahr 2013**



**SUPER LAGE - TOLLER ZUSTAND - BIS 2028 VERMIETET! STABILIE ETRÄGE IN GRAZER
TOP-LAGE! Moserhofgasse 56 | 8010 Graz | 2. OG | Baujahr 2013**

Moserhofgasse 56 | 8010 Graz | 2. OG | Baujahr 2013

Einleitung

In der begehrten Moserhofgasse im Herzen von Graz wartet diese attraktive Anlegerwohnung auf Sie: Eine moderne, bestens gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon, hochwertiger Ausstattung und langfristig gesichertem Mietvertrag bis 30.06.2028. Die Wohnung ist Teil eines Wohngebäudes aus dem Jahr 2013 und befindet sich im zweiten Obergeschoss. Ein Kellerabteil ist inklusive, die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet ? ein Investment mit sofortigem Ertrag!

5 Highlights für Anleger

? Langfristige Vermietung bis 30.06.2028 ? stabile Einnahmen von Anfang an

? Top-Zustand & moderne Bauweise (BJ 2013) ? kein Investitionsbedarf

? Begehrte Wohnlage in Graz-Jakomini ? ausgezeichnete Anbindung und Infrastruktur

? Attraktiver Grundriss mit 2 Schlafzimmern + Balkon + Esszimmer/Küche ? optimale Vermietbarkeit

? Kellerabteil inklusive ? zusätzlicher Stauraum für Mieterkomfort

10 Fakten zur Wohnung

Wohnfläche: 52,30 m²

Stockwerk: 2. Obergeschoss

Zimmeraufteilung: 2 Schlafzimmer, Bad, separates WC, Eingangsbereich, Küche/Esszimmer

Balkon: Großzügig und sonnig ? ideale Erweiterung des Wohnraums

Heizung: Fernwärme ? energieeffizient und komfortabel

Mietzins netto (ohne BK/Heizung/Strom): ? 528,86

Mietzins brutto (ohne BK/Heizung/Strom): ? 581,75

Monatliche Kosten brutto:

Betriebskosten: ? 168,04

Heizkosten: ? 41,45

Rücklage: ? 55,42

Reparaturrücklage Gesamtstand: ? 38.871,00

Zustand: Sehr gepflegt ? keine Investitionen notwendig

Fazit

Dieses Objekt ist ein Paradebeispiel für eine risikoarme, wertbeständige Kapitalanlage mit solidem Ertrag und langfristiger Planungssicherheit. Die zentrale Lage, moderne Bauweise und der verlässliche Mieter machen diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit am Grazer Immobilienmarkt. Sichern Sie sich dieses Investment mit sofortigem Cashflow!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit Arzt <250m Apotheke <250m Klinik <1.250m Krankenhaus <2.250m Kinder
< Schulen Schule <500m Kindergarten <250m Universität <250m Höhere
Schule <1.000m Nahversorgung Supermarkt <250m Bäckerei
<750m Einkaufszentrum <1.250m Sonstige Geldautomat <250m Bank
<750m Post <500m Polizei <750m Verkehr Bus <250m Straßenbahn
<250m Autobahnanschluss <3.500m Bahnhof <1.000m Flughafen
<8.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 52.3m²

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuuerung: Fern,

hwbwert: 45.3m²

hwbkasse: Cm²

fgeewert: 0.93m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 189900€

Nebenkosten: 152.76€

Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +436642540410

E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at