

# Exposé

Großzügige Hausetage in bester Innenstadtlage



Adresse: Moserhofgasse 3a, 8010 Graz

<b>Nutzfläche</b>	<b>Rd. 320 m<sup>2</sup></b>
<b>Räume</b>	9 (inkl. Wintergarten)
<b>Grundstücksgröße</b>	Rd. 6.800 m <sup>2</sup> , davon 2/3 Garten
<b>Baujahr</b>	1907

**Mietpreis: € 8,00/netto (provisionsfrei, von der Eigentümerin)**

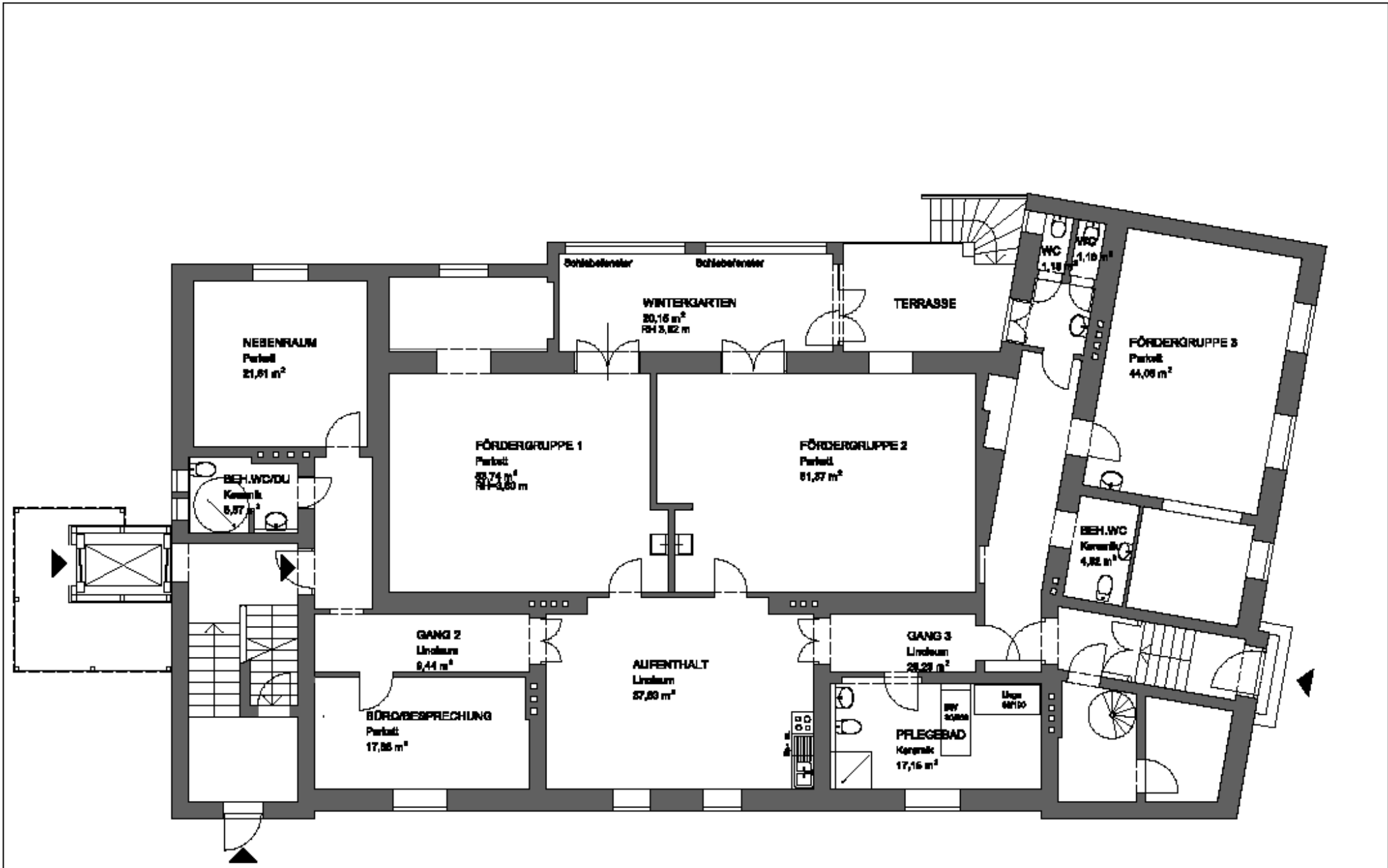
**KONTAKT :**

EVANGELISCHE PFARRGEMEINDE A.U.H.B. GRAZ - HEILANDSKIRCHE

MARIA TRAGBAUER, TELEFON: 0699/188 77 685, E-MAIL: TRAGBAUER@HEILANDSKIRCHE.ST



Großzügige Raumaufteilung - vollständig barrierefrei - Wintergarten und Terrasse mit Blick in den Garten





## Lage

KG: 63106 Jakomini, Moserhofgasse - Petersgasse



### Entfernungen

<b>Supermarkt</b>	Ca. 100 m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 500 m
<b>Straßenbahnhaltestelle</b>	Direkt vor dem Hauseingang
<b>Autobahn</b>	Ca. 2 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 5 km

## Objektbeschreibung und allgemeine Information:

---

Das um die Jahrhundertwende erbaute, herrschaftliche 4 geschossige Gebäude liegt inmitten des Herzens von Graz.

Die Straßenbahnhaltestelle St.Peter-Friedhof befindet sich direkt vor dem Zugang zur Liegenschaft. Unweit befindet sich eine Bushaltestelle.

In solider Bauweise bietet das Gebäude viel Raum zur Entfaltung ihrer individuellen Geschäftstätigkeit.

Im Erdgeschoss, mit 1 exklusiven und 3 allgemeinen Zugängen inkl. Liftanlage daher barrierefrei zugänglich, befindet sich die über 320 m<sup>2</sup> große Mietfläche.

8 Räume, 1 Wintergarten, 2 WC Anlagen, 1 WC mit Bad, Terrasse, bieten viel Platz und Komfort.

Die Räume sind für eine Nutzung als Therapieeinrichtung oder Ordination besonders gut geeignet, werden jedoch gerne noch an Ihre individuellen Wünsche angepasst.

Das Gebäude ist vollunterkellert und ein oder mehrere Kellerabteile stehen ihnen zur Verfügung.

Das Grundstück besticht durch seine einzigartige Gartenanlage die mit über 4.000 m<sup>2</sup> Grünfläche im Grazer Innenstadtbereich ihresgleichen sucht.

Auf Wunsch können Sie einen eigenen Gartenbereich für sich beanspruchen und nutzen. Eine abgestimmte Nutzung mit den weiteren Parteien besteht generell.

### **Die bestehende Nutzung des Gebäudes:**

Im 1. Stock befindet sich der Kindergarten der Evangelischen Pfarrgemeinde Heilandskirche und im 2. Stock und Dachgeschoss ist eine private Volksschule eingemietet.

Vor dem Haus befinden sich 5 Parkplätze, wovon wir Ihnen 2 fixe Stellplätze zuweisen können.

Auch für Fahrräder bieten wir genügend Stellfläche.

---

## Kostenzusammenstellung

---

- Mietpreis: € 8 netto/m<sup>2</sup>
- Keller/Gartenmiete: nach Vereinbarung
- 2 Parkplätze: im Mietpreis inkludiert
- Betriebskosten: rund € 616 netto/p.M.
- Heizkosten Fernwärme: rund € 235 netto/p.M.

Provisionsfrei

Energieausweisdaten: HWB 203 fGEE 1,16

## Zusatzinformationen

---

Wir sind an einer langfristigen Vermietung interessiert und wünschen uns Mieter/innen die Ihre Geschäftstätigkeit im guten Einklang mit den weiteren Hausparteien durchführen möchten.

Es besteht die Möglichkeit auch nur eine Teilfläche des Erdgeschosses anzumieten.

## Verfügbarkeit

---

Das Mietobjekt steht ab sofort, nach einer bedarfsgerechten Sanierung, die wir gerne für Sie durchführen, oder auch gemeinsam, gegen eine entsprechende Reduzierung des Mietpreises durchgeführt werden kann, zur Verfügung.

## Kontakt

---

Evangelische Pfarrgemeinde A.u.H.B. Graz - Heilandskirche

Kaiser-Josef-Platz 9

8010 Graz

[www.heilandskirche.st](http://www.heilandskirche.st)

Geschäftsführerin: Maria Tragbauer, [tragbauer@heilandskirche.st](mailto:tragbauer@heilandskirche.st),  
0699/188 77 685



**Wir freuen uns, wenn wir Ihr Interesse geweckt  
haben und stehen Ihnen jederzeit für die  
Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur  
Verfügung!**

---