

***AB 01. SEPTEMBER VERFÜGBAR* | URBANES WOHNEN
I MIT STILHISTORISCHES FLAIR TRIFFT CITYLAGE I
AUFZUG VORHANDEN I TIERFREUNDLICH I ZWISCHEN
KUNSTHAUS & LEND I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38000

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

Zahlen, Daten, Fakten

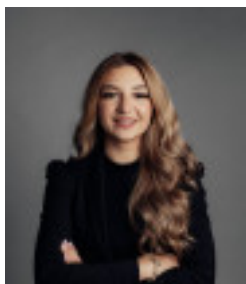
Adresse	Feuerbachgasse 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,26 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,20
Gesamtmiete	845,52 €
Kaltmiete (netto)	609,55 €
Kaltmiete	768,65 €
Betriebskosten:	159,10 €
USt.:	76,87 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inklusive Betriebskosten zzgl. Heizkosten und Strom

Provisionsangabe:

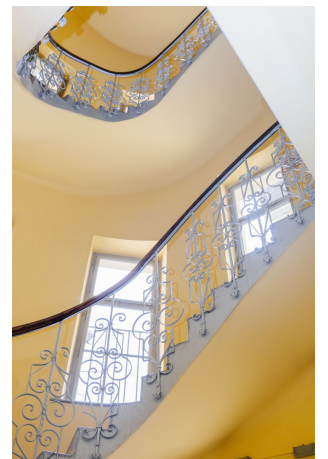
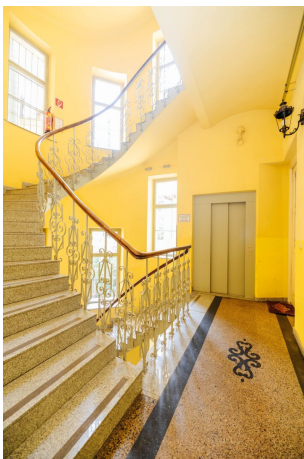
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

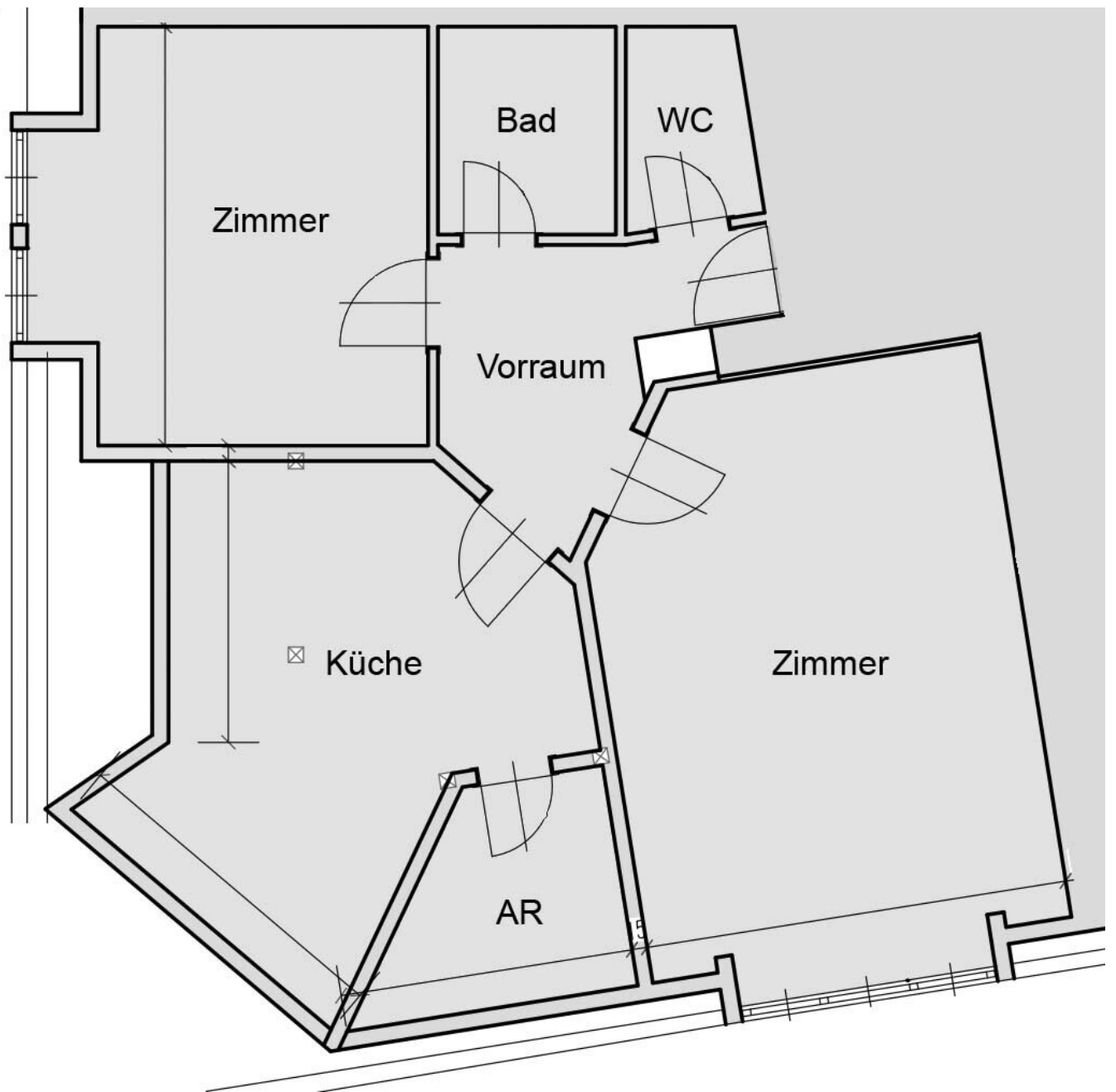
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Urbaner Altbau-Charme trifft modernes Wohngefühl – Traumwohnung in der Feuerbachgasse

- **Verfügbar ab 1. September – Ihr neues Zuhause wartet**
- Diese stilvolle Wohnung kann ab dem **1. September** bezogen werden. Freuen Sie sich auf einen frischen Start in einem modernisierten Altbau mit Charme und Charakter – ganz ohne Renovierungsaufwand.
- **Stilvoll renovierter Altbau mit 74 m² Wohnfläche**
- Klassische Altbaulemente treffen hier auf moderne Ausstattung. Die hohen Decken, edlen Holzböden und großzügigen Räume verleihen der Wohnung ein ganz besonderes Ambiente – perfekt für alle, die Stil und Komfort vereinen möchten.
- **Helle Küche mit tiefergelegenem Essbereich**
- Die Küche ist in einer leicht erhöhten Ebene gestaltet und überzeugt mit heller Optik sowie hochwertigen Geräten – ideal für alle Kochbegeisterten. Über einige Stufen gelangen Sie in den leicht abgesenkten Essbereich, der ein gemütliches und gleichzeitig offenes Raumgefühl schafft.
- Zwei separat begehbare, großzügige Zimmer
- Die Wohnung bietet zwei große Zimmer, die individuell als Schlaf-, Wohn-, Arbeitszimmer oder WG-Zimmer genutzt werden können. Beide Räume sind getrennt begehbar – optimal für Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften.
- **Top-Ausstattung: Badewanne, separates WC & praktischer Abstellraum**

- Das Badezimmer ist hell gefliest, verfügt über eine gemütliche Badewanne und einen modernen Spiegelschrank. Das WC ist separat, was zusätzlichen Komfort bietet. Ein Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum.

Ein Ort zum Wohlfühlen – Wohnen in der Feuerbachgasse 9, 8020 Graz

Willkommen in einem Zuhause, das Sie mit offenem und zugleich behaglichem Wohnflair empfängt. Diese rund 74 m² große Altbauwohnung wurde umfassend renoviert und verbindet gekonnt klassische Elemente mit modernem Wohnstil.

Gleich beim Betreten fällt der edle Holzboden ins Auge, der sich durch alle Räume zieht und ein warmes, stilvolles Ambiente schafft. Die moderne Küche begeistert mit klaren Linien, heller Gestaltung und viel Platz zum Kochen. Über ein paar Stufen gelangen Sie in den tieferliegenden, charmanten Essbereich, der sich harmonisch in das Raumkonzept einfügt – ein idealer Ort für gemeinsame Mahlzeiten oder gemütliche Abende.

Die beiden großzügigen Zimmer bieten viel Gestaltungsfreiheit – ob als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Büro – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Dank der getrennten Begehbarkeit eignen sie sich auch hervorragend für eine WG-Nutzung.

Das Badezimmer ist hell und freundlich gestaltet, mit Badewanne und Spiegelschrank. Das separate WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus urbanem Lifestyle und gemütlichem Rückzugsort – zentral gelegen, liebevoll saniert und bereit für neue Bewohner ab **1. September!**

Lage: Feuerbachgasse 9, 8020 Graz

Verfügbar ab: 1. September

Wohnfläche: ca. 74 m²

Zimmer: 2 separat begehbare Räume + Küche mit tiefergelegenem Essbereich

Extras: Bad mit Wanne, separates WC, Abstellraum, hochwertiger Holzboden, Altbau-Flair

Haben Sie Fragen oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren?

Zögern Sie nicht – ich helfe Ihnen gerne weiter und freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <100m

Apotheke <150m

Klinik <625m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <75m

Kindergarten <475m

Universität <800m

Höhere Schule <1.175m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <975m

Sonstige

Geldautomat <350m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <25m

Straßenbahn <75m

Autobahnanschluss <4.525m

Bahnhof <600m

Flughafen <9.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap