

**JETZT ZUGREIFEN! Altbau-Charme & moderne  
Ausstattung – Ihr neues Zuhause in Graz!**



**Objektnummer: 293467**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	66,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	764,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	560,00 €
<b>Kaltmiete</b>	764,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,88 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	58,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Heizkosten von ca. 49,25 €

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner











**iTH SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND**

**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN? Wir machen das für Sie! Unsere Leistungen im Überblick:**

**OFFICE WIEN**  
Schantl iTH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
M: office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl iTH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
M: office@schantl-ith.at

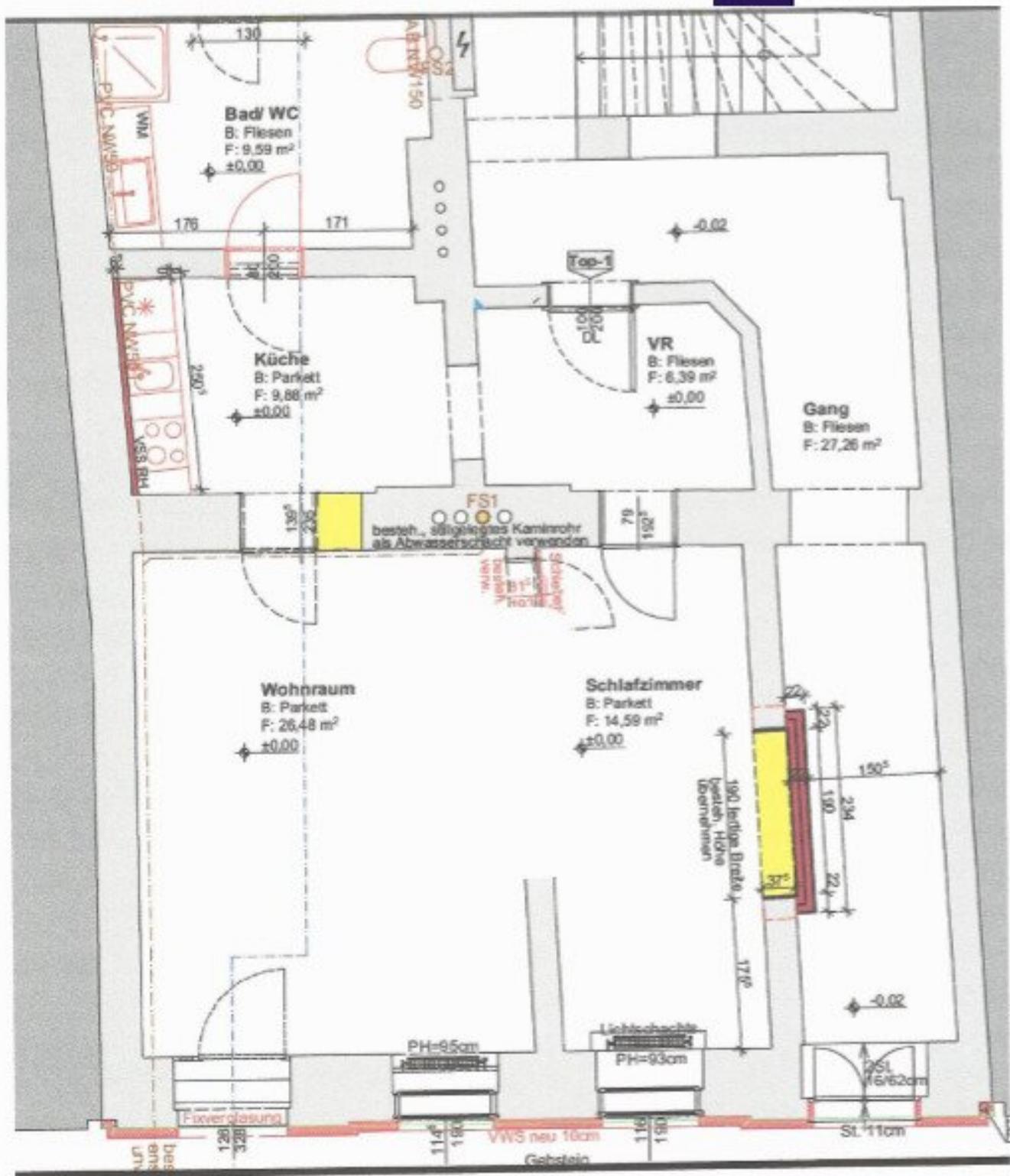
3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbereich  
Qualitätssiegel  
Top Fotos

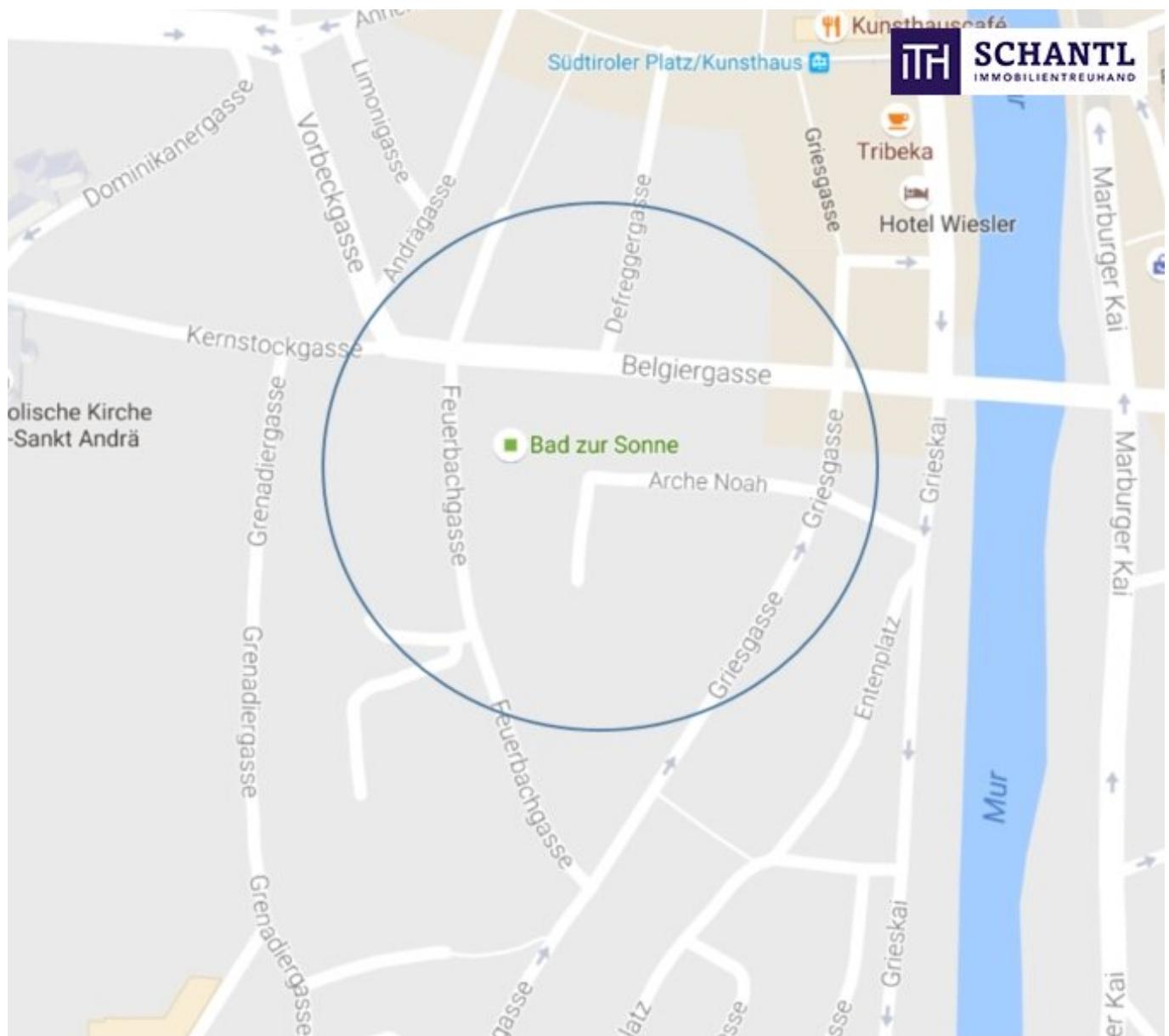
**folgen Sie uns auf** [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

Top 1 / Erdgeschoss – mit rund 66,9 m<sup>2</sup> plus Kellerabteil

17

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND





Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

# JETZT ZUGREIFEN! Altbau-Charme & moderne Ausstattung – Ihr neues Zuhause in Graz!

**Helle Räume, moderne Küche und sonnige Loggia für Ihre Auszeit im Freien – Wohlfühlen garantiert!**

Willkommen in dieser stilvoll sanierten Altbauwohnung in der beliebten Feuerbachgasse 25, die auf 66,90 m<sup>2</sup> klassischen Grazer Altbaucharme mit modernen Details vereint. Diese Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit hohen Räumen, einer hochwertigen Ausstattung und einem durchdachten Grundriss. Die großzügige und helle Küche ist das Herzstück der Wohnung, perfekt für Kochliebhaber und gemütliche Abende mit Freunden. Ein Highlight ist das große Badezimmer, das mit seinem großzügigen Platzangebot und modernen Design eine wahre Wohlfühloase ist. Die Wohnung bietet außerdem eine kleine, aber feine Loggia, ideal für eine kleine Auszeit im Freien.

### Facts:

- **Großzügige Wohnfläche von 66,9 m<sup>2</sup>** – Ideal für Singles oder Paare, mit durchdachtem Grundriss.
- **Perfekte Infrastruktur** – Ärzte, Schulen, Supermärkte und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.
- **Lift vorhanden** – Bequemer Zugang, auch wenn die Wohnung im Hochparterre liegt.
- **Einladender Vorräum** – mit viel Stauraummöglichkeiten.
- **Energieeffizienzklasse A** – Heizwärmebedarf nur 32 kWh/m<sup>2</sup>a, sorgt für niedrige Energiekosten.

### Highlights:

- **Stilvoll saniertes Altbau** – Hohe Räume, klassische Details und moderner

Wohnkomfort vereint.

- **Helle, moderne Küche** – Ausgestattet mit hochwertigen Geräten und viel Platz für Kochliebhaber.
- **Zentrale Lage im Trendviertel Lend** – Nur wenige Minuten zur Innenstadt, mit perfekter Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.
- **Stilvoll saniertes Altbau** mit hohen Decken und klassischem Charme.
- **Großes Badezimmer mit Handtuchtrockner** – Modernes Design und viel Platz für Komfort.
- **Perfekte Infrastruktur** – Ärzte, Schulen, Supermärkte und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.
- **Loggia & Südseitige Ausrichtung** – für lichtdurchflutete Räume und ein Plätzchen an der frischen Luft.
- **Hohe Fenster** sorgen für eine wunderbare Lichtstimmung.
- **Hohe Räume** schaffen ein besonderes Wohngefühl und lassen die Wohnung noch großzügiger wirken.
- **Hochparterre** – ideal für alle, die Treppen vermeiden möchten.

Diese Wohnung ist ein echtes Schmuckstück für alle, die das Besondere suchen – eine gelungene Kombination aus Altbaucharme und modernem Wohnkomfort in einer der besten Lagen von Graz. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

**Besichtigungen starten im Jänner. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich frühzeitig einen exklusiven Termin zu sichern.**

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügburgberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap