

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



Objektnummer: 293686

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

zzgl. Heizkosten von ca. 49,25 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner











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 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

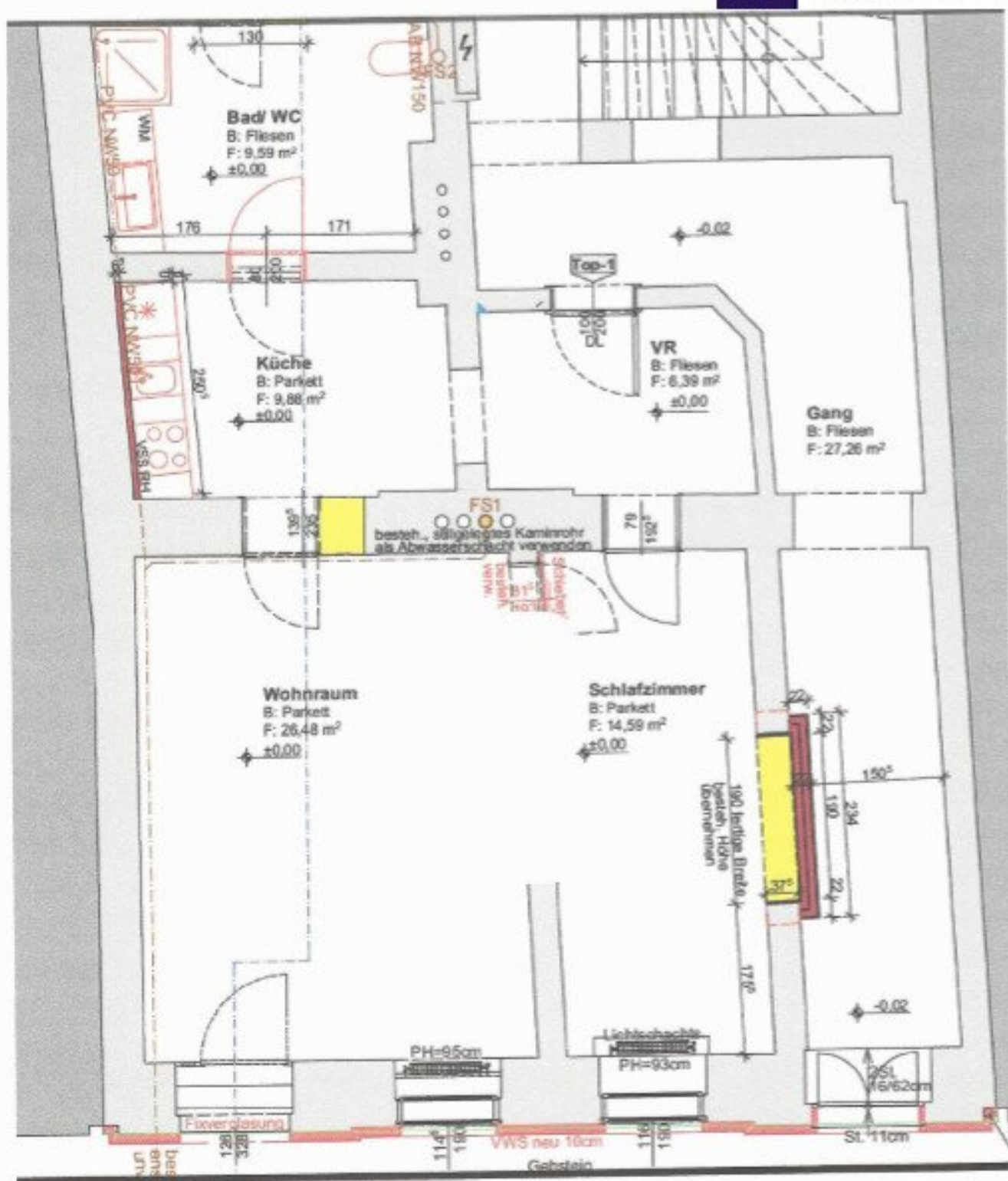
FOLGEN SIE UNS AUF

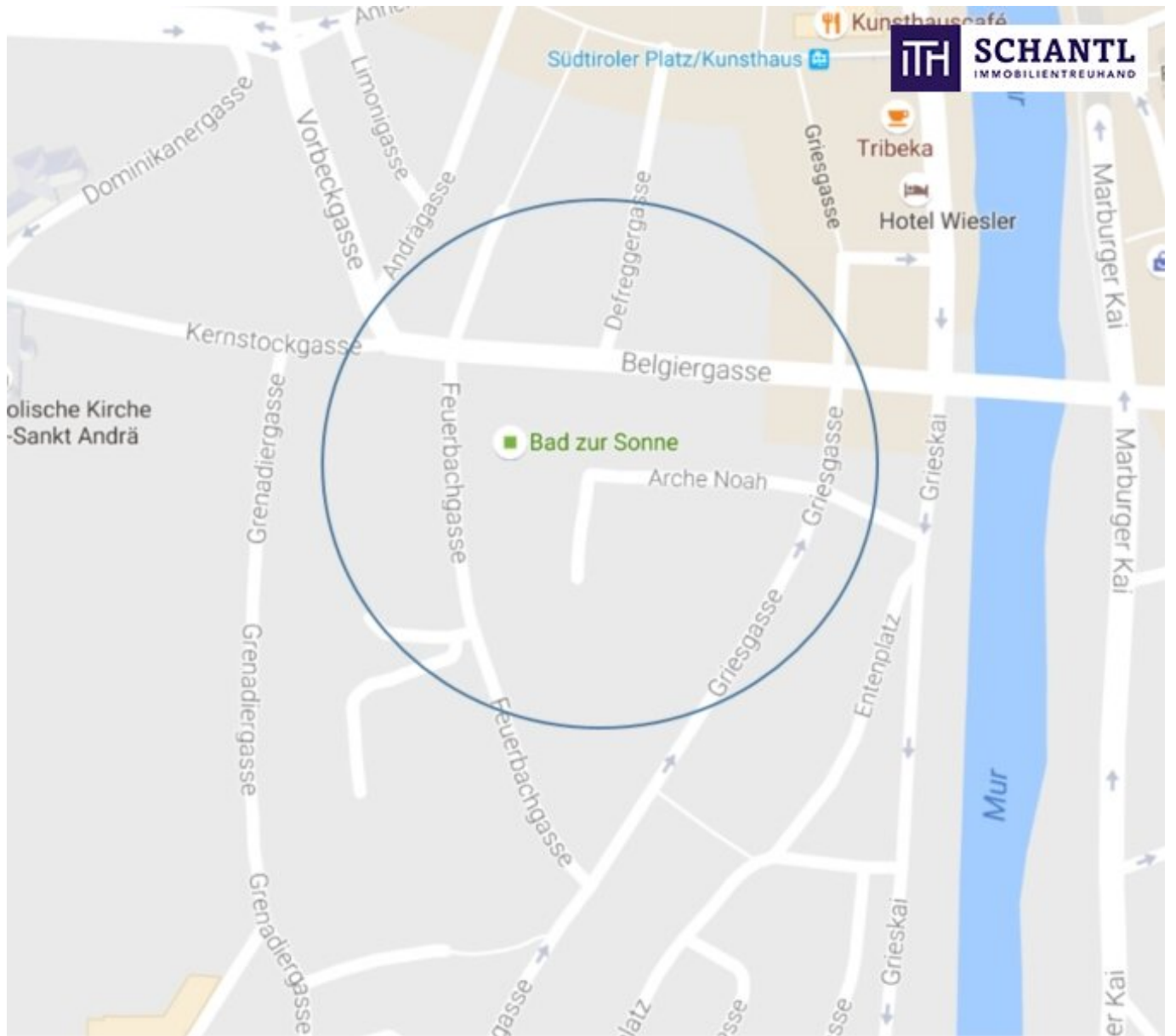
WWW.SCHANTL-ITH.AT

Top 1 / Erdgeschoss – mit rund 66,9 m² plus Kellerabteil



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 | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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 m² 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 m²** – 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 Vorraum** – mit viel Stauraummöglichkeiten.
- **Energieeffizienzklasse A** – Heizwärmebedarf nur 32 kWh/m²a, sorgt für niedrige Energiekosten.

Highlights:

- **Stilvoll sanierter 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 sanierter Altbau** mit hohen Decken und klassischem Charme.
- **Großes Badezimmer mit Handtuchrockner** – 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

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 Verfügungsberechtigten 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