

**I KUNSTHAUS I SÜDTIROLERPLATZ I ALTBAU I BALKON I
WG-TAUGLICH I HAUSTIERE WILLKOMMEN I
ALTBAUCHARME I LIFT I AB SOFORT VERFÜGBAR I
PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 37783

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

Zahlen, Daten, Fakten

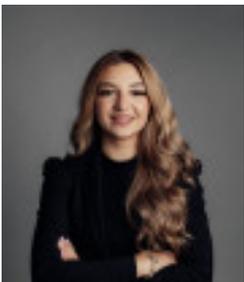
Adresse	Feuerbachgasse 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,26 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,20
Gesamtmiete	999,68 €
Kaltmiete (netto)	738,80 €
Kaltmiete	908,80 €
Betriebskosten:	170,00 €
USt.:	90,88 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. BK und UST // Kosten für Strom und Heizung extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lucija Klepic

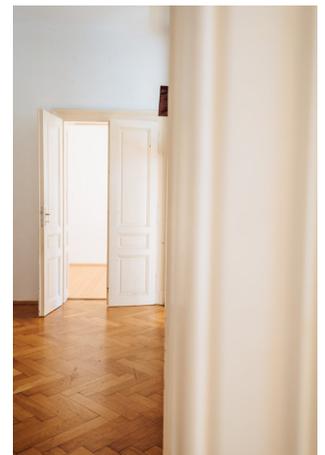
Projekt Wohnen Gru
Neufeldweg 250a
8041 Graz

T +436641040978
H +436641040978

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

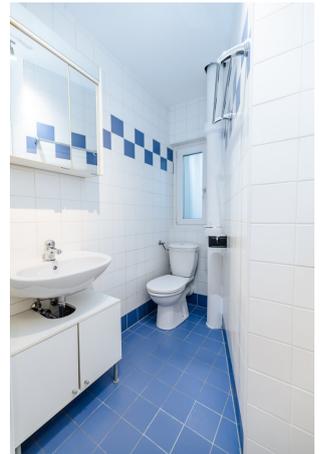


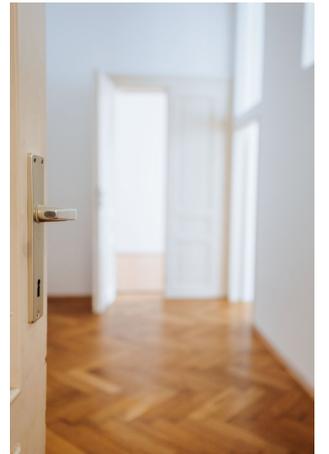
ermin zur







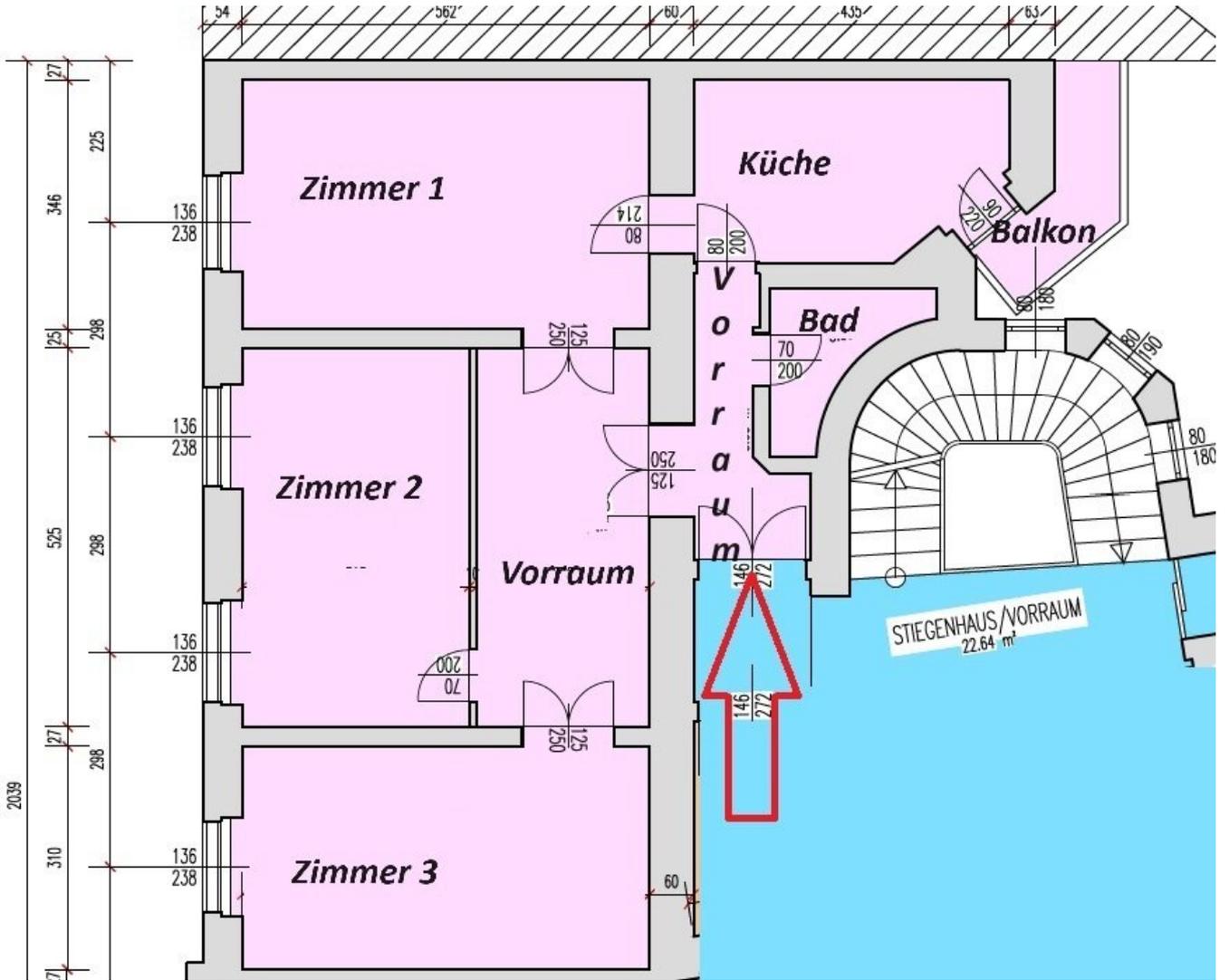








PROJEKT WOHNEN



Objektbeschreibung

Traumhafte Altbauwohnung im Herzen von Graz ab sofort verfügbar

Entdecken Sie Ihre neue Traumwohnung in Graz! Ab sofort steht diese sanierte, lichtdurchflutete Altbauwohnung zur Verfügung. Besichtigungen sind jetzt möglich – vereinbaren Sie noch heute einen Termin!

- **Perfekte Lage:** Im Herzen von Graz, Feuerbachgasse 9, 8020 Graz, im zweiten Stock mit Lift.
- **Großzügige Fläche:** 88 m² Wohnfläche mit Altbaucharme.
- **Hohe Räume:** Mindestens 3,5 Meter hohe Decken für ein luftiges Raumgefühl.
- **Heller Wohnbereich:** Große Fenster sorgen für viel Tageslicht.
- **Altbauflair:** Originaler Parkettboden, der den Charme der Wohnung unterstreicht.
- **Vielseitige Raumaufteilung:** Drei extra begehbare Zimmer, ideal als Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer.
- **Moderne Küche:** Einbauküche mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen und viel Stauraum.
- **Balkon:** Zugang vom Küchenbereich, ausgerichtet zum ruhigen Innenhof.
- **Gut ausgestattetes Bad:** Dusche, WC, Waschbecken, Spiegelschrank und Fenster für Tageslicht.
- **Haustierfreundlich:** Ihre Vierbeiner sind herzlich willkommen.

Diese wunderschöne Altbauwohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und den typischen Altbaucharme. Betreten Sie die Wohnung und befinden sich im großzügigen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Die Küche ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und bietet direkten Zugang zu einem geräumigen Balkon, der in den ruhigen Innenhof blickt – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die drei Zimmer sind allesamt separat begehbar und nahezu gleich groß, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Fitnessraum – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Das Badezimmer, obwohl klein, ist perfekt ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein WC, ein Waschbecken und einen Spiegelschrank. Ein Fenster sorgt hier für Frischluft und Tageslicht.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung sind die hohen Decken und die originalen Doppelflügeltüren, die den Altbaucharme nochmals betonen. Die Wohnung ist sehr hell und lichtdurchflutet, was durch die zahlreichen großen Fenster unterstützt wird.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau, der natürlich über einen Lift verfügt. Der Zugang zur Wohnung ist somit komfortabel und barrierefrei.

Die Heizkosten sind nicht in der Gesamtmiete enthalten, da die Wohnung mit Fernwärme beheizt wird. Die angegebenen Mietkosten inkludieren jedoch bereits die Betriebskosten und die Umsatzsteuer.

Haustiere sind in dieser Wohnung herzlich willkommen, sodass auch Ihre vierbeinigen Freunde ein neues Zuhause finden können.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese traumhafte Wohnung zeigen zu dürfen und stehen Ihnen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns jetzt und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Altbauwohnung begeistern!

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 <100m

Autobahnanschluss <4.525m

Bahnhof <600m

Flughafen <9.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap