

**AB 01.AUGUST VERFÜGBAR I MODERN SANIERTE
3-ZIMMER-ALTBAU-WOHNUNG I ZENTRALE LAGE I
BALKON I LIFT I HAUSTIERE WILLKOMMEN I PROJEKT
WOHNEN**



Objektnummer: 11785

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feuerbachgasse 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,00 m ²
Nutzfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,26 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	869,67 €
Kaltmiete (netto)	642,25 €
Kaltmiete	790,60 €
Betriebskosten:	124,20 €
USt.:	79,07 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten - Strom und Heizung extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

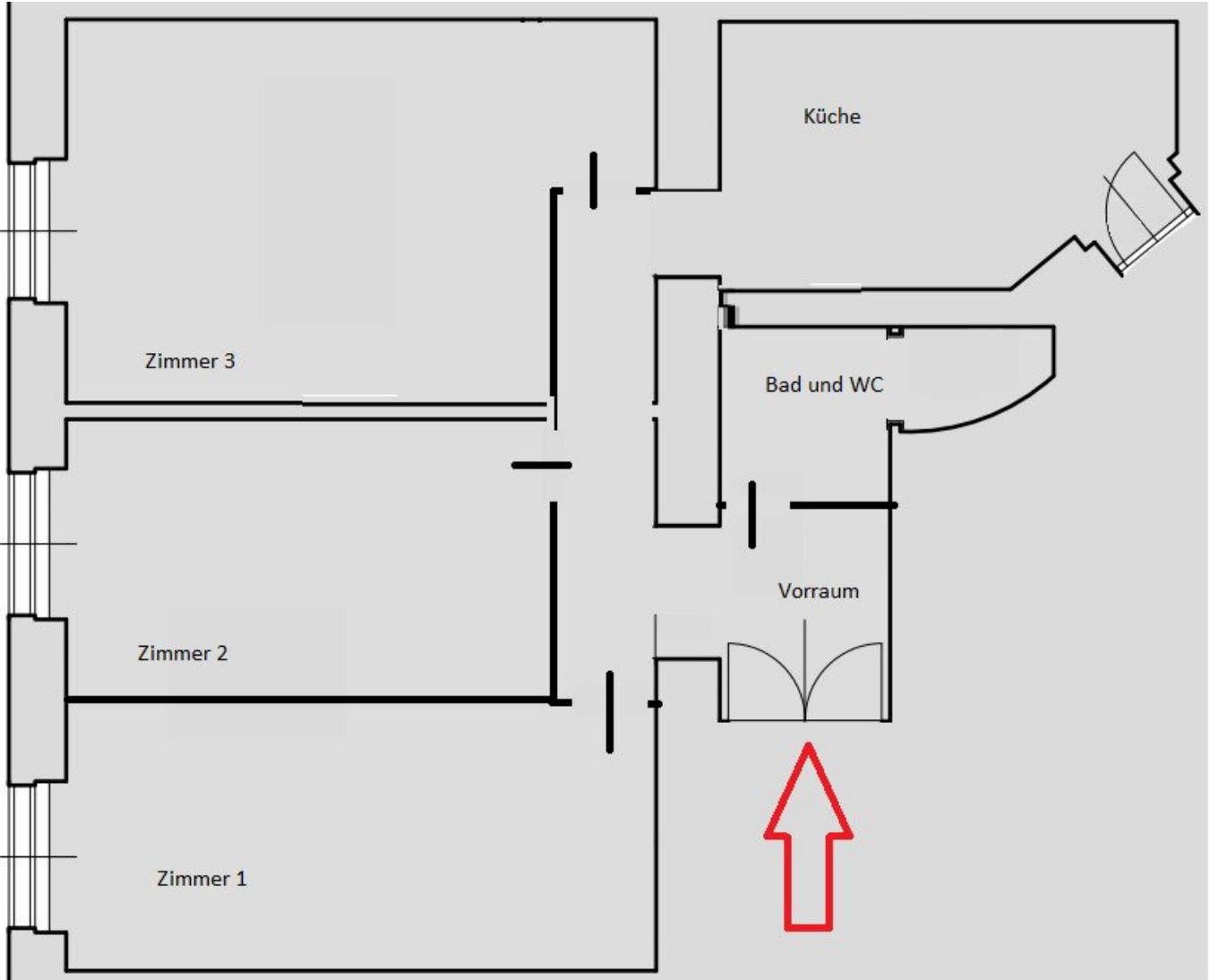
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

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

- **Verfügbar ab 1. August – sofort einziehen und wohlfühlen**

Diese stilvolle Wohnung ist **ab 1. August** bezugsbereit. Freuen Sie sich auf einen frischen Start in einem modernisierten Altbau – ohne Renovierungsaufwand und mit viel Charakter.

- **Stilvoll renovierter Altbau mit ca. 69 m² Wohnfläche**

Klassische Altbau-Atmosphäre trifft moderne Ausstattung: angenehme Raumhöhe, großzügige Räume und ein stimmiges Gesamtkonzept schaffen ein besonderes Wohngefühl.

- **Helle Küche mit Balkonzugang**

Die Küche präsentiert sich freundlich und modern – ideal für alle, die gerne kochen. Ein besonderes Plus ist der direkte Zugang zum Balkon, der den Alltag ganz entspannt nach draußen erweitert.

- **Drei separat begehbare, großzügige Zimmer**

Die Wohnung bietet drei Zimmer, die jeweils getrennt begehbar sind. Dadurch eignet sie sich hervorragend als Familienwohnung, für Paare mit Homeoffice oder als WG – jeder Raum bleibt individuell nutzbar.

- **Modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche und WC**

Das Badezimmer ist hell und zeitgemäß gestaltet: bodenebene Dusche, großes Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC sorgen für Komfort und Funktionalität.

- **Derzeit vermietet – Besichtigungen bereits möglich | verfügbar ab 01.08.2026**

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, Besichtigungen können jedoch bereits in Abstimmung mit dem derzeitigen Mieter durchgeführt werden; verfügbar ist die Wohnung ab **01.08.2026**.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Feuerbachgasse 9, 8020 Graz: Diese charmante, stilvoll renovierte Altbauwohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit modernem Komfort und einer Aufteilung, die im Alltag richtig Freude macht.

Die Wohnung liegt im 2. Stock und ist dank Lift angenehm erreichbar.

Auf rund 69m² erwartet Sie ein modernes, einladendes Wohnambiente mit klassischem Altbau-Charakter. Besonders attraktiv ist die Raumaufteilung: Drei separat begehbare Zimmer bieten Ihnen maximale Flexibilität – ob als Wohn- und Schlafzimmer mit zusätzlichem Arbeitszimmer, als Familienwohnung oder als gut funktionierende Wohngemeinschaft.

Die helle Küche ist nicht nur praktisch, sondern auch ein echtes Highlight: Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet direkten Zugang zum Balkon – ideal, um den Tag entspannt zu beginnen oder zwischendurch kurz frische Luft zu genießen.

Das Badezimmer ist zeitgemäß gestaltet und punktet mit einer bodenebenen Dusche, einem großen Waschbecken, Waschmaschinenanschluss sowie WC. Die Wohnung ist ab 01. August verfügbar und eignet sich perfekt für alle, die ohne Renovierungsaufwand in ein stilvolles Zuhause einziehen möchten.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, Besichtigungen sind jedoch bereits in Abstimmung mit dem aktuellen Mieter möglich – verfügbar ist die Wohnung dann ab 01.08.2026.

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 <750m

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