

**Kleine feine Stadtwohnung in Graz Gries – ideal für
Singles, Studenten und Berufspendler!**



IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/360

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lagergasse 17
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 05. Bez.: Gries
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	26,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 219,59 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Gesamtmieta	447,68 €
Kaltmieta (netto)	327,50 €
Kaltmieta	399,00 €
Betriebskosten:	71,50 €
Heizkosten:	48,68 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

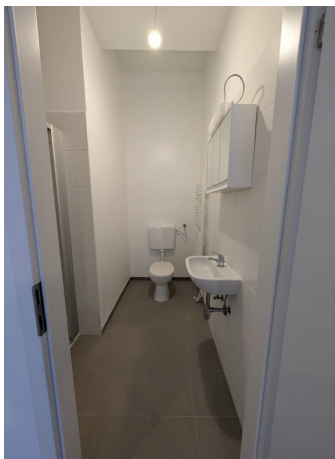
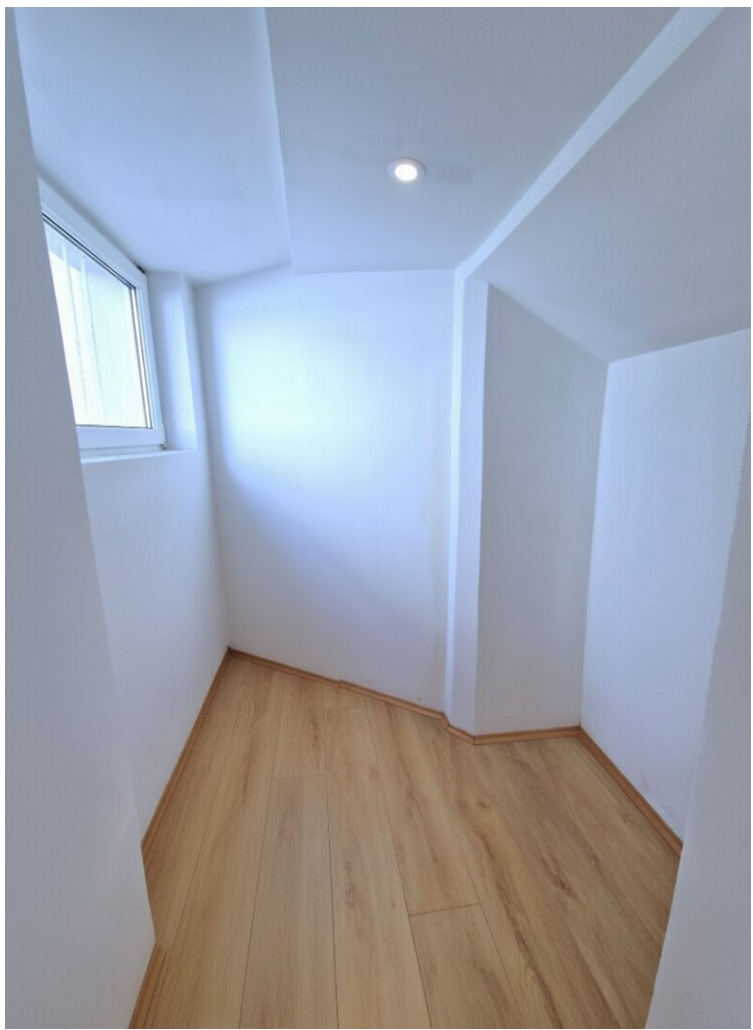
IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte, nahezu neuwertige **1-Zimmer-Wohnung** in der **Lagergasse 17, 8020 Graz**, bietet auf rund **26 m²** modernen Wohnkomfort in zentraler Lage.

Sie befindet sich im **Erdgeschoss** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine praktische Ausstattung.

Die Wohnung wurde erst vor etwa einem Jahr vollständig saniert und anschließend ein Jahr bewohnt – der Zustand ist daher ausgezeichnet und modern.

Ideal geeignet ist sie für **Singles, Student:innen oder Berufspendler**, die eine kompakte, gut aufgeteilte **Stadtwohnung** mit bester Infrastruktur suchen.

Ausstattung

- **Badezimmer:** Nahezu 4 m² groß, modern ausgestattet mit WC und hochwertigen Fliesen.
- **Küche:** Separate Einbauküche im Bereich zwischen Eingang und Wohnraum – praktisch und gut zugänglich.
- **Hauptzimmer:** Ca. 20 m², offen gestaltet und flexibel nutzbar als Wohn-, Schlaf- und Essbereich.
- **Abstellraum:** Über 2 m² zusätzlicher Stauraum erleichtert den Alltag erheblich.
- **Heizung:** Fernwärme (nicht in der Miete inkludiert).

Wichtige Informationen

- **Gesamtmiete:** € 399,00 brutto/Monat (exkl. Heizung und Strom)

- **Verfügbar:** Ab 01.12.2025
- **Vertragsdauer:** 3 Jahre mit Verlängerungsoption; Kündigung erstmals nach 1 Jahr und 3 Monaten möglich
- **Haustiere:** Nach Rücksprache mit dem Vermieter
- **Internet:** A1 Internet & TV möglich (bis zu 500 Mbit/s via Cube)
- **Waschmaschine:** kann auf Wunsch vor Ort bleiben und für +10 €/Monat mitgemietet werden.

Lage

Die Lage im begehrten Bezirk Lend überzeugt durch Urbanität, Nähe zur Innenstadt und ein breites Freizeitangebot.

- **Zentrumsnah:** Nur ca. 900 m bis zum Hauptplatz – in rund 10 Gehminuten erreichbar
- **Freizeit:** Schloßberg, Murpromenade und Augartenpark liegen praktisch „um die Ecke“
- **Infrastruktur:** Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten (u. a. Citypark) sowie Ärztezentrum und Apotheke befinden sich in unmittelbarer Umgebung
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Bus- und Straßenbahnlinien nur etwa 200 m entfernt – perfekte Anbindung
- **Fahrradfreundlich:** Direkt angebunden an ein gut ausgebautes Radwegenetz

Zusammenfassung

Eine modern ausgestattete, bestens gelegene 1-Zimmer-Wohnung, die durch ihren neuwertigen Zustand, die kluge Raumaufteilung und die hervorragende Infrastruktur überzeugt.

Ideal für alle, die das Stadtleben in Graz in vollen Zügen genießen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <150m

Apotheke <200m

Klinik <275m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <275m

Universität <775m

Höhere Schule <825m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <725m

Sonstige

Geldautomat <275m

Bank <425m

Post <400m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <175m

Straßenbahn <425m

Autobahnanschluss <4.100m

Bahnhof <1.025m

Flughafen <8.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap