

**Perfekte 2 Zimmer Stadtwohnung nahe Innenstadt– sofort  
verfügbar!**



**Objektnummer: 2077/361**

**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:	39,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	573,40 €
Kaltmiete (netto)	348,02 €
Kaltmiete	453,64 €
Betriebskosten:	105,62 €
Heizkosten:	62,00 €
USt.:	57,76 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

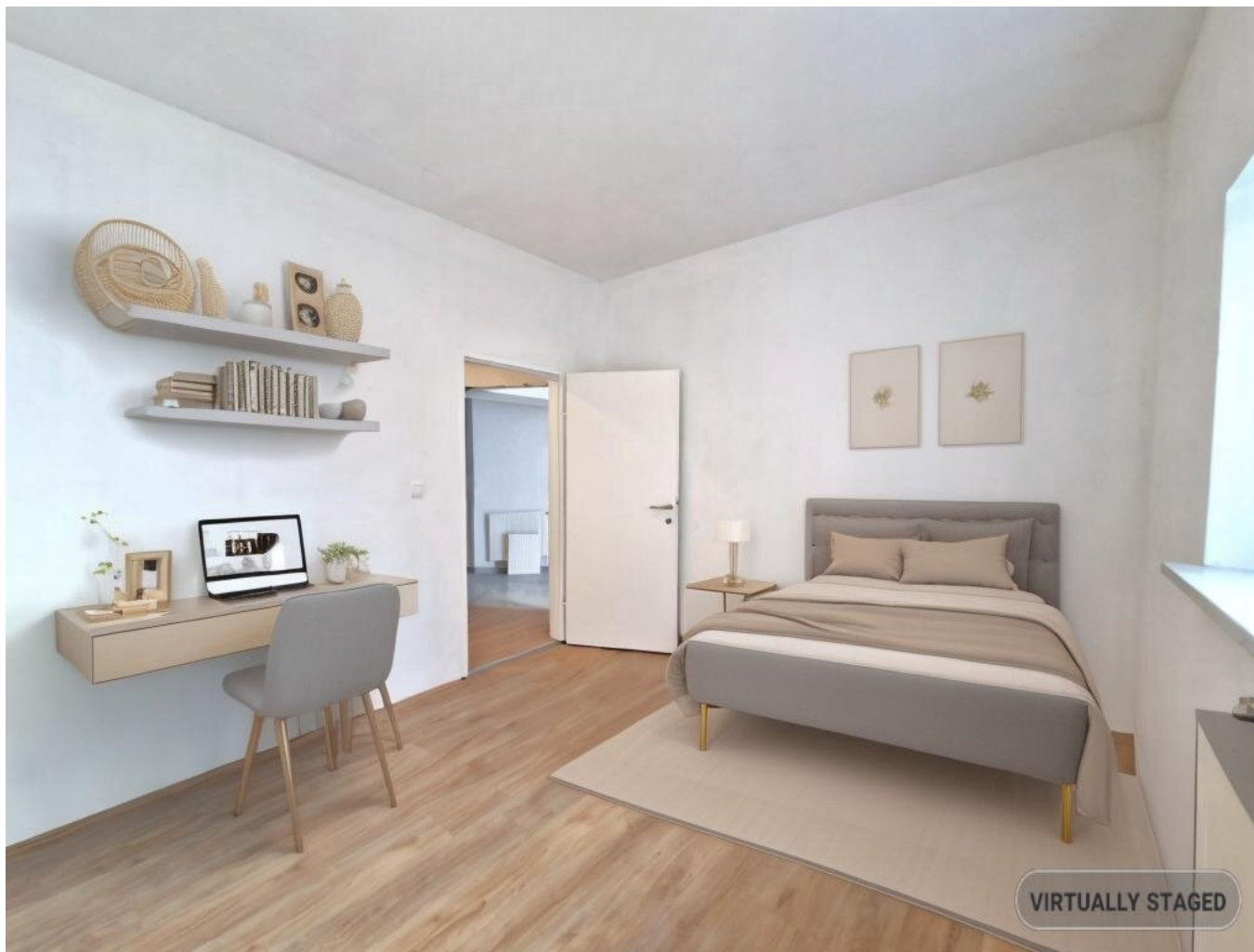
## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

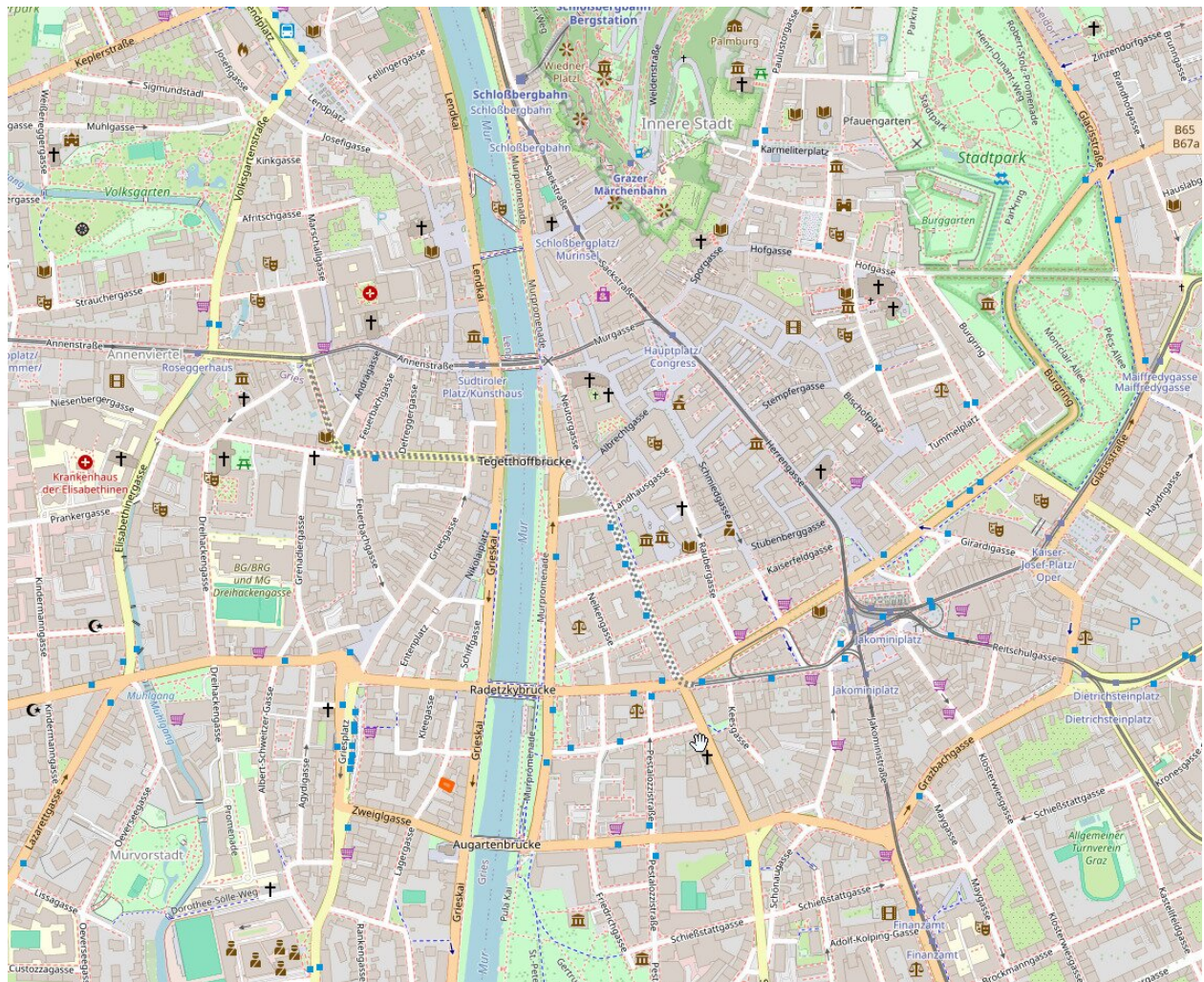
T +43 660 449 39 69

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











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Diese Wohnung in der **Lagergasse 17, 8020 Graz**, bietet auf **ca. 40 m<sup>2</sup>** alles, was man zum Wohlfühlen braucht.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines vor einem Jahr renovierten Wohnhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten und ist ideal für Singles oder Paare.

## Ausstattung:

- **Eingangsbereich:** Ca. 5 m<sup>2</sup> mit Platz für Garderobe und Stauraum.
- **Badezimmer:** Ca. 5 m<sup>2</sup>, modern ausgestattet.
- **Schlafzimmer:** 11,5 m<sup>2</sup>, ruhig gelegen.
- **Wohn-/Essbereich:** Offenes Design mit integrierter Küche und allen notwendigen Geräten.
- **Heizung:** Fernwärme (nicht im Mietpreis inkludiert).

## Besondere Merkmale:

- **Gesamtmiete:** 499,00 € brutto pro Monat (ohne Heizung & Strom!)
- **Verfügbar:** Ab sofort!
- **Vertragslaufzeit:** 3 Jahre, mit Option auf Verlängerung; Kündigung durch Mieter erstmals nach 1 Jahr möglich.
- **Internet:** A1 Internet & TV verfügbar, bis zu 500 Mbit/s über Cube, bis 100 Mbit/s über Kabel.
- **Haustiere:** Nach Rücksprache mit dem Vermieter möglich.

## Lage:

- **Zentral:** Nur 900 Meter zur Innenstadt und ca. 10 Minuten zu Fuß zum Hauptplatz.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Schloßberg in lediglich ca. 10 Gehminuten erreichbar! Murpromenade und Augartenpark in unmittelbarer Nähe.
- **Infrastruktur:** Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten (Citypark) sowie

medizinische Einrichtungen in direkter Umgebung.

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Bus- und Straßenbahnlinien in 200 Metern Entfernung.

### **Hinweis zu Fotos:**

Einige der Fotos sind mittels KI bearbeitet worden und die hierbei dargestellten Möbel entsprechen einem Wohnbeispiel.

Die Wohnung wird nicht möbliert angeboten. Küche sowie Badezimmer sind vorhanden und im Mietpreis inkludiert, keine Möbel.

Jetzt besichtigen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese moderne Wohnung in Top-Lage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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