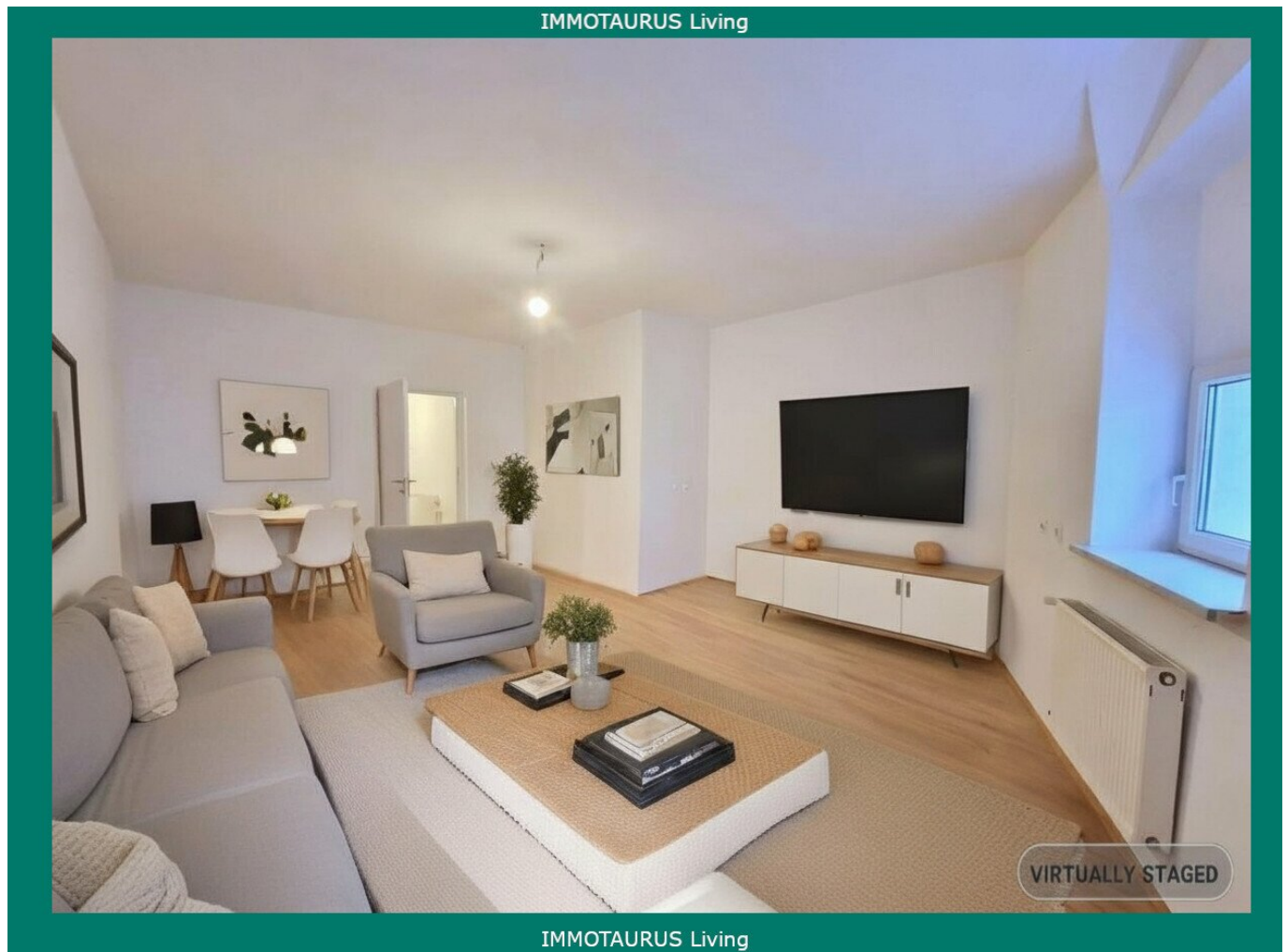


Urbanes Wohnen für Singles – 1-Zimmer-Wohnung nahe Innenstadt!



Objektnummer: 2077/161

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:	33,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	501,95 €
Kaltmiete (netto)	348,77 €
Kaltmiete	432,73 €
Betriebskosten:	83,96 €
Heizkosten:	50,68 €
USt.:	18,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

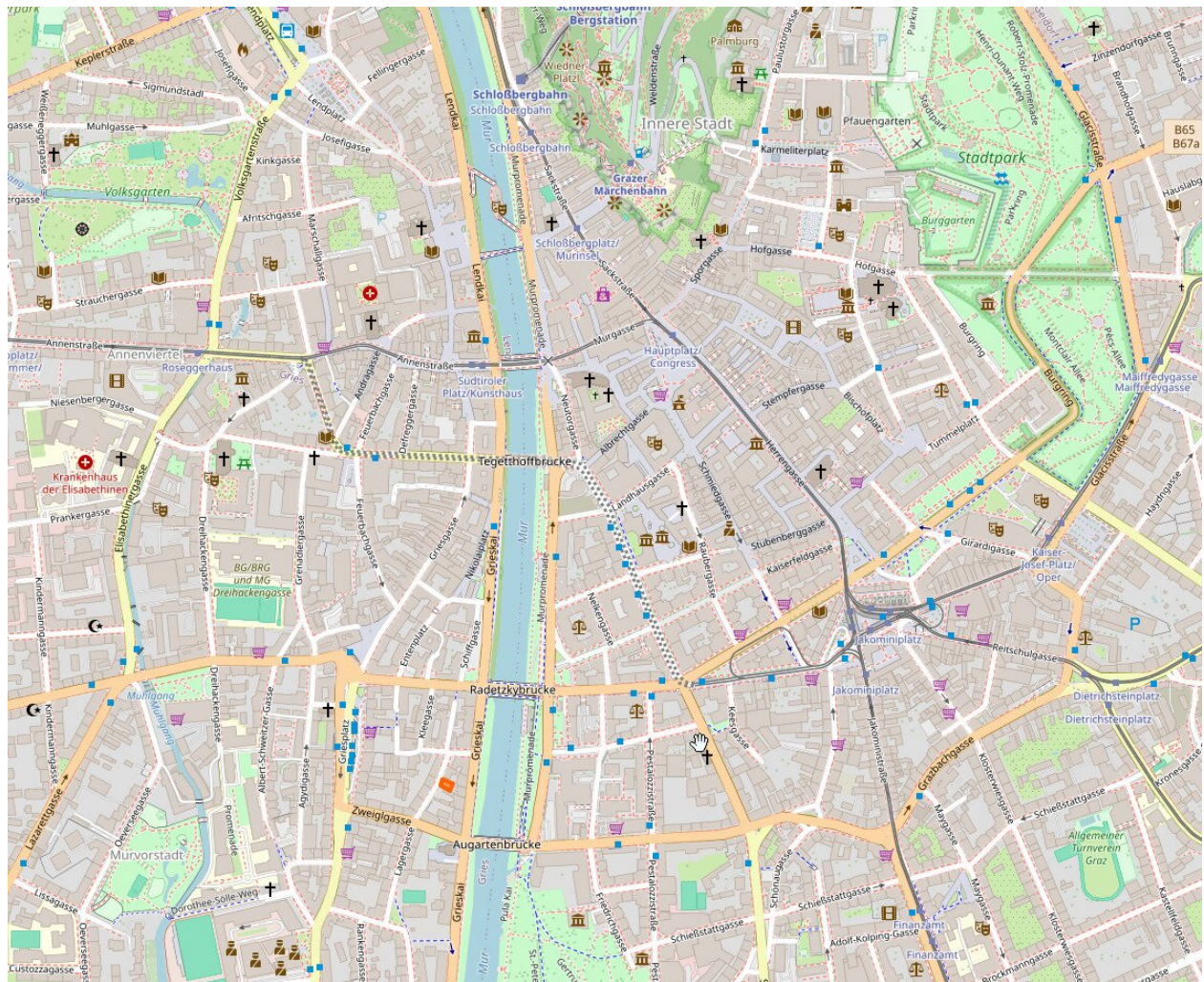
T +43 660 449 39 69

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











Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese 1 Zimmer-Wohnung in der Lagergasse 17, 8020 Graz, bietet auf ca. 33 m² zeitgemäßen Wohnraumt. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines erst 2025 teilsanierten Wohnhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten.

Ideal für Singles, die das urbane Leben in zentraler Lage genießen möchten!

Ausstattung:

- **Eingangsbereich:** Neuwertiger Küchenblock mit direktem Zugang zu Bad und Hauptzimmer.
- **Badezimmer:** ca. 3 m², ausgestattet mit WC, Dusche, Waschbecken mit Stauraum und durchgehend gefließt.
- **Hauptzimmer:** Über 25 m², offen und flexibel als Wohn-, Schlaf- und Essbereich nutzbar.
- **Waschmaschinenanschluss:** nicht vorhanden! nahegelegener Waschsalon vorhanden.
- **Heizung:** Gas, in Gesamtvorschreibung zZ. mit 50,25 € netto inkludiert

Besondere Merkmale:

- **Nettomiete:** 356,64 € brutto pro Monat (exkl. Heizung, BK und Strom).
- **Gesamtmiete:** 509,82 € brutto pro Monat (inkl. Heizung & BK, exkl. Strom)
- **Verfügbar:** Ab 01.02.2026
- **Vertragslaufzeit:** 3 Jahre mit Option auf Verlängerung; Kündigung durch Mieter nach 1 Jahr möglich.
- **Kaution:** 3 Monatsmieten = 1.529,46 €
- **Haustiere:** Nach Rücksprache mit dem Vermieter möglich.
- **Internet:** bis zu 500 Mbit/s über Cube

Lage:

- **Zentral:** Nur 900 Meter zur Innenstadt (Grazer Hauptplatz), in ca. 10 Minuten zu Fuß

erreichbar.

- **Freizeitmöglichkeiten:** Schloßberg in lediglich ca. 10 Gehminuten erreichbar!
Murpromenade und Augartenpark in unmittelbarer Nähe.

- **Infrastruktur:** Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten (Citypark),
Ärztzentrum und Apotheke in der unmittelbaren Umgebung.

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Nur 200 Meter zu Bus- und Straßenbahnlinien, ideal für
schnelle und bequeme Fortbewegung.

- **Fahrradfreundlich:** Gut ausgebautes Radwegenetz direkt vor der Haustür.

Zusammenfassung:

Diese gemütliche 1-Zimmer-Wohnung ist perfekt für alle, die eine moderne und gut
angebundene Unterkunft in Graz suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese attraktive
Wohnung!

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