

33 m² Stadtwohnung im 1. Stock – Murpromenade & Innenstadt ums Eck: Deine perfekte Basis in Graz!



Objektnummer: 2077/168

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 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	441,02 €
Kaltmiete (netto)	314,26 €
Kaltmiete	400,92 €
Betriebskosten:	86,66 €
USt.:	40,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

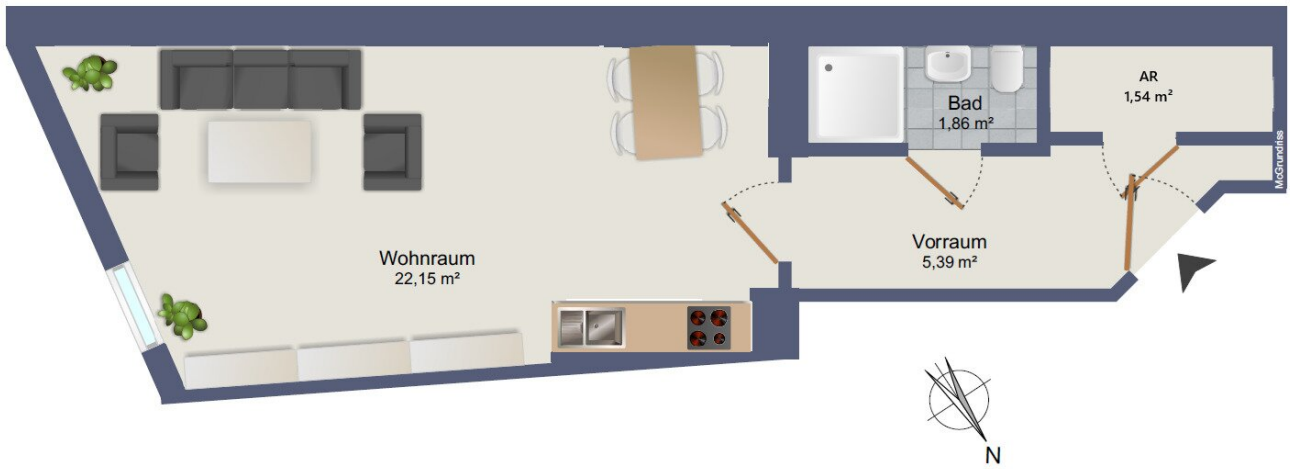
T +43 660 449 39 69

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









Objektbeschreibung

Diese **neuwertige Wohnung (Top 9)** in der Lagergasse 17, 8020 Graz, wurde vor etwa eineinhalb Jahren saniert und befindet sich in einem entsprechend gepflegten Zustand.

Aufgrund einer privaten Veränderung des bisherigen Mieters wird diese Immobilie nun vorzeitig frei per 01.03.2026.

Auf **ca. 33 m² im 1. Obergeschoss** (kein Lift) erwartet Sie Wohnkomfort in einem erst vor Kurzem renovierten Wohnhaus – ideal für Singles, Studierende oder junge Berufstätige.

Ausstattung:

- **Eingangsbereich:** Praktischer Vorraum mit ca. 5,39 m², der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und alle Räume zentral erschließt.
- **Badezimmer:** ca. 1,86 m² mit Sanitäreinrichtungen, WC und durchgehend gefliest.
- **Abstellraum (AR):** ca. 1,54 m² groß und sorgt für wertvollen Stauraum innerhalb der Wohnung.
- **Wohn-/Esszimmer mit Küchenbereich:** Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, über 22 m² große Wohnbereich. Die Einbauküche fügt sich perfekt in das offene Raumkonzept ein

Wichtige Informationen:

- **Gesamtmiete:** 441,02 € brutto pro Monat (exklusive Heizung und Strom).
- **Kaution:** 3 Monatsmieten (= 1.323,06 €)
- **Verfügbarkeit:** Ab 01.03.2026!
- **Zustand:** Sehr gepflegt und neuwertig (Sanierung vor ca. 18 Monaten).

- **Vertragslaufzeit:** 5 Jahre mit Option auf Verlängerung; Kündigung durch den Mieter erstmals nach 1 Jahr und 3 Monaten möglich.
- **Haustiere:** Nach Rücksprache mit dem Vermieter möglich.
- **Heizung:** Gas zentral (nicht im Mietpreis inkludiert, Abrechnung nach Fläche).
 - aktuell mit 49,25 €/Monat netto (+20% USt) vorgeschrieben
- **Internet:** A1 Internet & TV verfügbar (bis zu 500 Mbit/s über Cube)

Lage:

- **Zentrale Lage:** Nur 900 Meter vom Grazer Hauptplatz entfernt (ca. 10 Gehminuten) – urbanes Leben pur.
- **Freizeit:** Der Schloßberg ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Murpromenade und Augartenpark befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Infrastruktur:** Vielfältige Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten (Citypark), Ärzte und Apotheken in direkter Umgebung.
- **Öffentliche Anbindung:** Haltestellen für Bus und Straßenbahn sind nur 175 Meter entfernt.
- **Fahrradfreundlich:** Perfekter Anschluss an das Grazer Radwegenetz.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Disclaimer:

Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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