

**1-Zimmer-Wohnung angrenzend zur Inneren Stadt!,
Erstbezug nach Sanierung!**



Hauptraum mit ca. 26 m² (virtuelles staging)

Objektnummer: 2077/516

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:	30,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	439,61 €
Kaltmiete (netto)	344,58 €
Kaltmiete	430,97 €
Betriebskosten:	86,39 €
USt.:	8,64 €
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:

Willkommen in der Wohnung Top 6 in der Lagergasse 17, 8020 Graz!

Diese gemütliche 1-Zimmer-Wohnung wurde vor rund eineinhalb Jahren umfassend saniert und befindet sich im 1. Stock eines vollständig renovierten Wohnhauses ohne Lift.

Die Wohnung wurde in sehr gepflegtem Zustand zurückgegeben und steht ab sofort wieder zur Vermietung bereit.

Auf ca. 30 m² bietet sie modernen Wohnkomfort und eignet sich ideal für Singles, Paare, Studierende oder Berufspendler, die eine gut angebundene Lage in Graz suchen.

Ausstattung:

- **Badezimmer:** Modern und hochwertig ausgestattet mit edlen Fliesen und zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen
- **Separates WC:** Zusätzlicher Komfort durch ein getrenntes WC
- **Küche:** Platzsparend und effizient verbaute Einbauküche im geräumigen Hauptraum
- **Hauptzimmer:** Großzügiger Raum mit ca. 26 m², ideal als Wohn-, Schlaf- und Essbereich nutzbar
- **Heizung:** Gas (nicht im Mietpreis inkludiert)

Wichtige Informationen:

- Gesamtmiete: 430,97 €
 - 344,58 € Hauptmietzins zzgl. 86,39 € Betriebskosten, beides brutto (Privatvermietung, daher keine USt.)

- gesondert kommt die aktuelle Heizkostenvorschreibung von derzeit 55,15 € hinzu
- 486,12 € Gesamtbelastung somit.

- Verfügbar: Ab sofort

- Vertragslaufzeit: 3 Jahre mit Option auf Verlängerung; Kündigung durch den Mieter erstmals nach 1 Jahr und 3 Monaten möglich

- Haustiere: Nach Rücksprache mit dem Vermieter möglich

- Internet: A1 Internet & TV verfügbar, bis zu 500 Mbit/s über Cube, bis zu 100 Mbit/s über Kabel

Lage:

- Zentrale Lage: Nur 900 Meter vom Grazer Hauptplatz entfernt, in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar

- Freizeitmöglichkeiten: Schloßberg in nur ca. 10 Gehminuten erreichbar, Murpromenade und Augartenpark in unmittelbarer Nähe

- Umfassende Infrastruktur: Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten (Citypark), Ärztezentrum und Apotheken direkt in der Umgebung

- Öffentliche Verkehrsmittel: Nur 200 Meter zu Bus- und Straßenbahnlinien

- Fahrradfreundlich: Direkt an einem gut ausgebauten Radwegenetz gelegen

Zusammenfassung:

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung überzeugt mit zentraler Lage, gepflegtem Zustand und fairer Miete. Ob als Erstwohnung, WG-Zimmer-Alternative oder Homeoffice-tauglicher Rückzugsort — hier lässt sich das städtische Leben in Graz genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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