

## Kompakte 1-Zimmer-Wohnung mit Flair in zentraler Lage in Graz



Hauptraum mit ca. 19 m<sup>2</sup> (virtuelles staging)

**Objektnummer: 2077/166**

**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:                   | 25,17 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | F 189,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,92                            |
| Gesamtmiete                   | 458,77 €                          |
| Kaltmiete (netto)             | 305,65 €                          |
| Kaltmiete                     | 373,35 €                          |
| Betriebskosten:               | 67,70 €                           |
| Heizkosten:                   | 40,07 €                           |
| USt.:                         | 45,35 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

IMMOTAURUS Living & Management 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 7 in der Lagergasse 17, 8020 Graz!

Diese stilvolle 1-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 25 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort im 1. Stock eines Wohnhauses.

Ideal geeignet für Singles, Studierende oder Pendler, die die Vorzüge einer zentralen Lage und einer hochwertigen Ausstattung zu schätzen wissen.

## **Ausstattung:**

- **Eingangsbereich:** Effizient gestalteter Eingangsbereich mit neuer, platzsparender Einbauküche – perfekt für alle, die gerne praktisch und kompakt leben.
- **Badezimmer mit WC:** Badezimmer mit Fliesen und modernen Sanitäreinrichtungen, direkt vom Eingangsbereich zugänglich.
- **Hauptzimmer:** Großzügiger Wohn-/Schlaf-/Essbereich auf ca. 19 m<sup>2</sup> mit offenem, modernem Design – flexibel nutzbar und ideal zum Wohlfühlen.
- **Heizung:** Fernwärme (nicht im Mietpreis inkludiert).

## **Wichtige Informationen:**

- **Gesamtmiete:** 458,77 € brutto pro Monat (inklusive Heizung, exklusive Strom).
- **Verfügbar:** ab 01.08.2026
- **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.
- **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 bequem zu Fuß erreichbar.

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

- **Umfassende Infrastruktur:** Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten (Citypark), Ärztezentren und Apotheken in direkter Umgebung sorgen für ein abwechslungsreiches und komfortables Stadtleben.

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Nur 200 Meter zu Bus- und Straßenbahnlinien, die eine schnelle und bequeme Fortbewegung ermöglichen.

- **Fahrradfreundlich:** Perfekte Lage für Radfahrer mit gut ausgebautem Radwegenetz, ideal, um Graz und die Umgebung mit dem Fahrrad zu erkunden.

### ***Zusammenfassung:***

Diese gemütliche 1-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes und komfortables Leben in Graz brauchen. Perfekt gelegen und hochwertig ausgestattet, ist sie ideal für alle, die das urbane Leben genießen möchten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Hinweis:

Einige Fotos wurden digital bzw. mittels KI optisch bearbeitet, um Darstellung und Bildqualität zu verbessern.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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