

## Zentrale 1-Zimmer-Wohnung in Graz zu vermieten



**Objektnummer: 2077/434**

**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:                   | 40,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | F 219,59 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,97                            |
| Gesamtmiete                   | 608,00 €                          |
| Kaltmiete (netto)             | 362,65 €                          |
| Kaltmiete                     | 472,87 €                          |
| Betriebskosten:               | 110,22 €                          |
| Heizkosten:                   | 73,20 €                           |
| USt.:                         | 61,93 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Hackl**

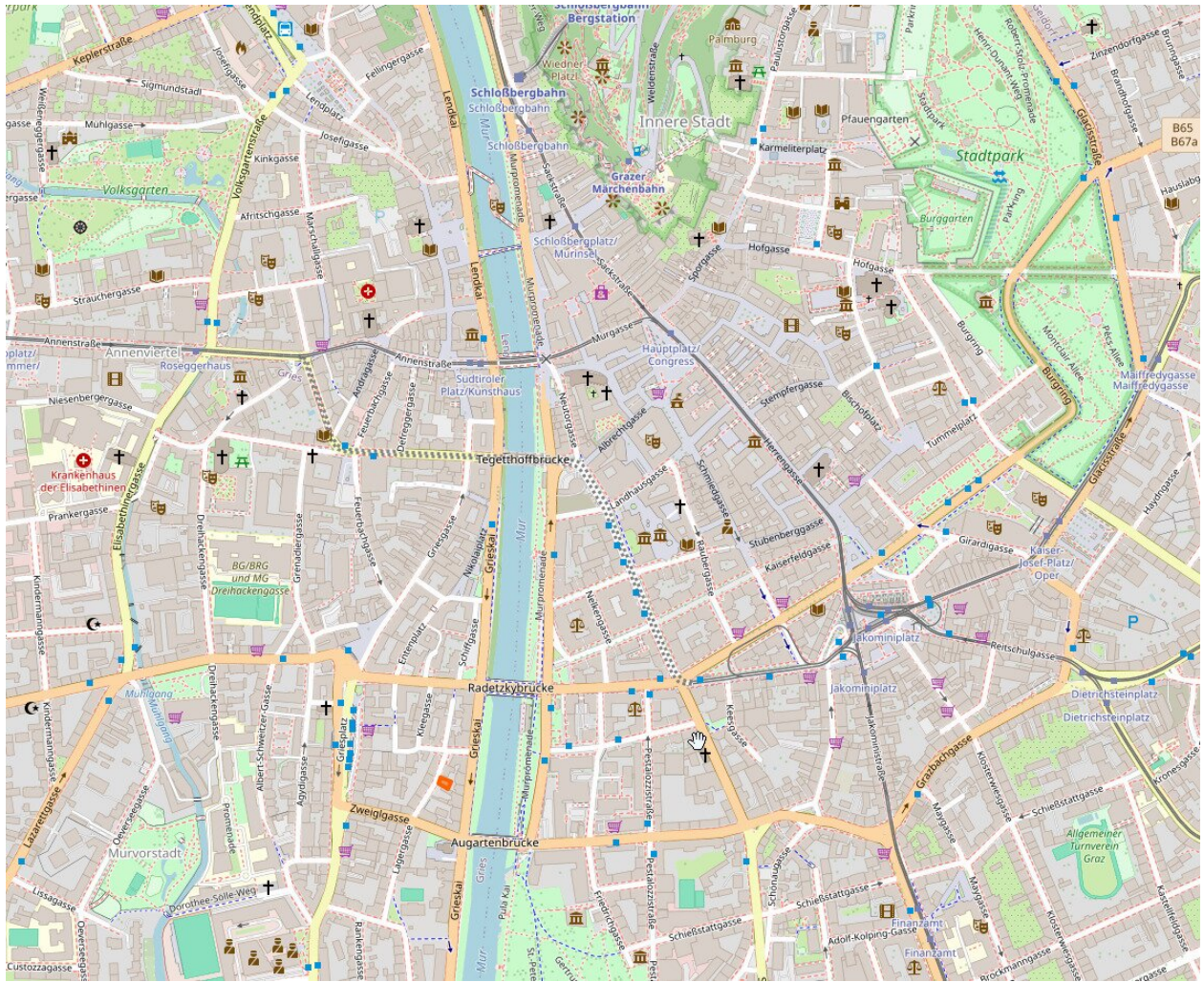
IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 676 6742503

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









# Objektbeschreibung

## **Objektbeschreibung:**

Diese frisch sanierte 1-Zimmer-Wohnung in der Lagergasse 17, 8020 Graz, bietet auf ca. 39 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort im Erdgeschoss eines komplett renovierten Wohnhauses. Ideal für Singles oder Paare, die eine zentrale Lage in Graz schätzen und den Komfort eines modernen Zuhauses suchen.

## **Ausstattung:**

- **Eingangsbereich:** Bietet Platz für eine Garderobe und führt direkt zu Bad, Küche und Hauptzimmer.
- **Badezimmer:** Fast 3 m<sup>2</sup>, modern ausgestattet mit WC und hochwertigen Fliesen.
- **Küche:** Separat gelegen zwischen Eingangsbereich und Hauptzimmer, mit neuer Einbauküche.
- **Hauptzimmer:** Ca. 20 m<sup>2</sup>, offen und modern, ideal nutzbar als Wohn-, Schlaf- und Essbereich.
- **Heizung:** Gas

## **Wichtige Informationen:**

- **Gesamtmiete:** 608€ brutto pro Monat (inkl. BK und Heizkosten exkl. Strom)
- **Verfügbar:** Ab sofort!
- **Vertragslaufzeit:** 5 Jahre mit Option auf Verlängerung; Kündigung durch Mieter erstmals nach 1 Jahr möglich.
- **Haustiere:** Nach Rücksprache mit dem Vermieter möglich.
- **Internet:** A1 Internet & TV verfügbar, bis zu 500 Mbit/s über Cube, bis 100 Mbit/s über Kabel.

## **Lage:**

- **Zentrale Lage:** Nur 900 Meter zur Innenstadt (Grazer Hauptplatz) und in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Schloßberg in lediglich ca. 10 Gehminuten erreichbar!

Murpromenade und Augartenpark in unmittelbarer Nähe.

- **Umfassende Infrastruktur:** Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten (Citypark), ein Ärztezentrum und eine Apotheke in unmittelbarer Nähe.

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Nur 200 Meter zu Bus- und Straßenbahnlinien für optimale Mobilität.

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

### **Zusammenfassung:**

Diese moderne und zentral gelegene 1-Zimmer-Wohnung ist perfekt für alle, die das urbane Leben in Graz genießen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

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