

**Perfekte 2 Zimmer Stadtwohnung nahe Innenstadt– sofort  
verfügbar!**



**Objektnummer: 2077/432**

**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:                   | 39,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | F 219,59 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,97                            |
| Gesamtmiete                   | 588,00 €                          |
| Kaltmiete (netto)             | 361,29 €                          |
| Kaltmiete                     | 466,91 €                          |
| Betriebskosten:               | 105,62 €                          |
| Heizkosten:                   | 62,00 €                           |
| USt.:                         | 59,09 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

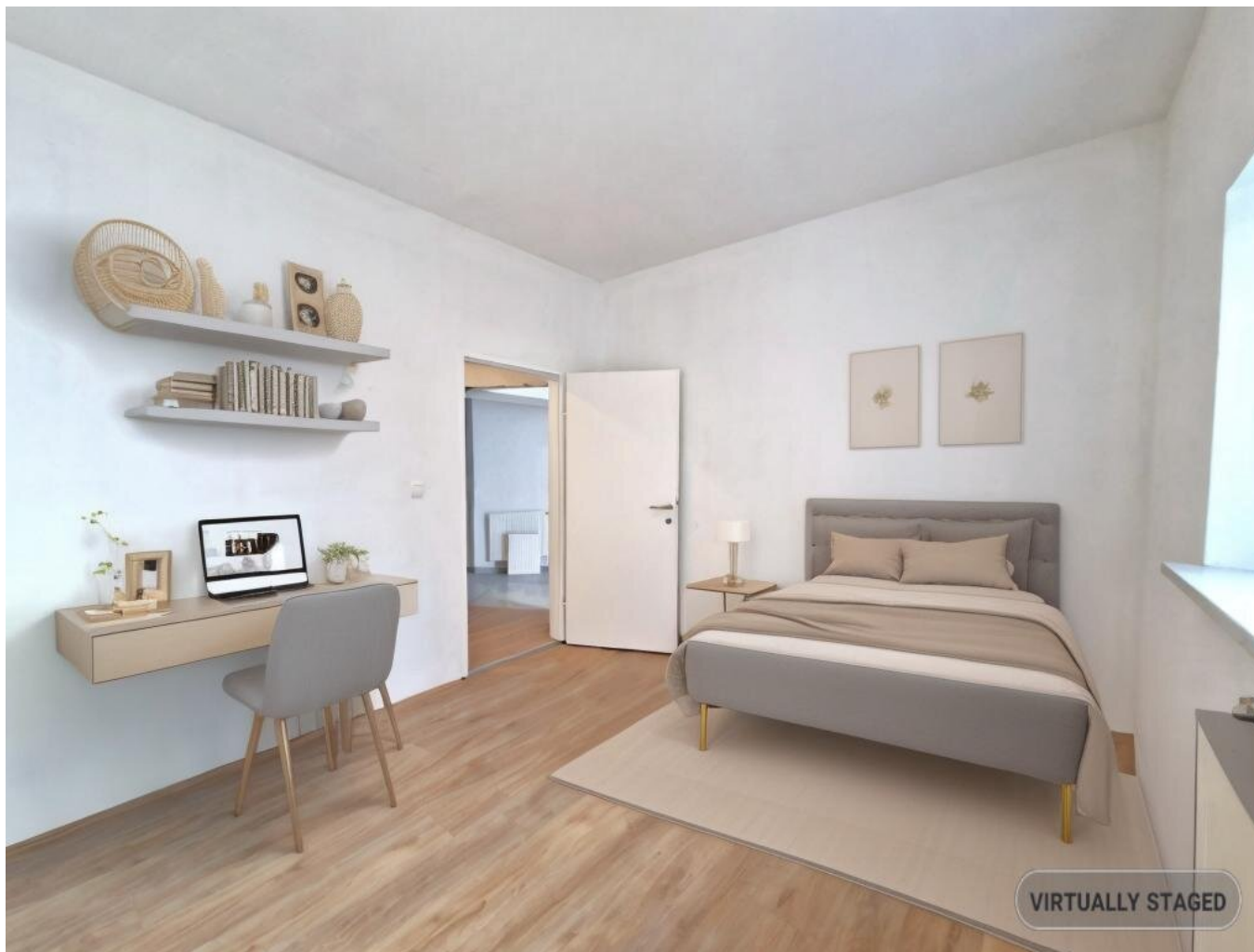
## Ihr Ansprechpartner

**Michael Hackl**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

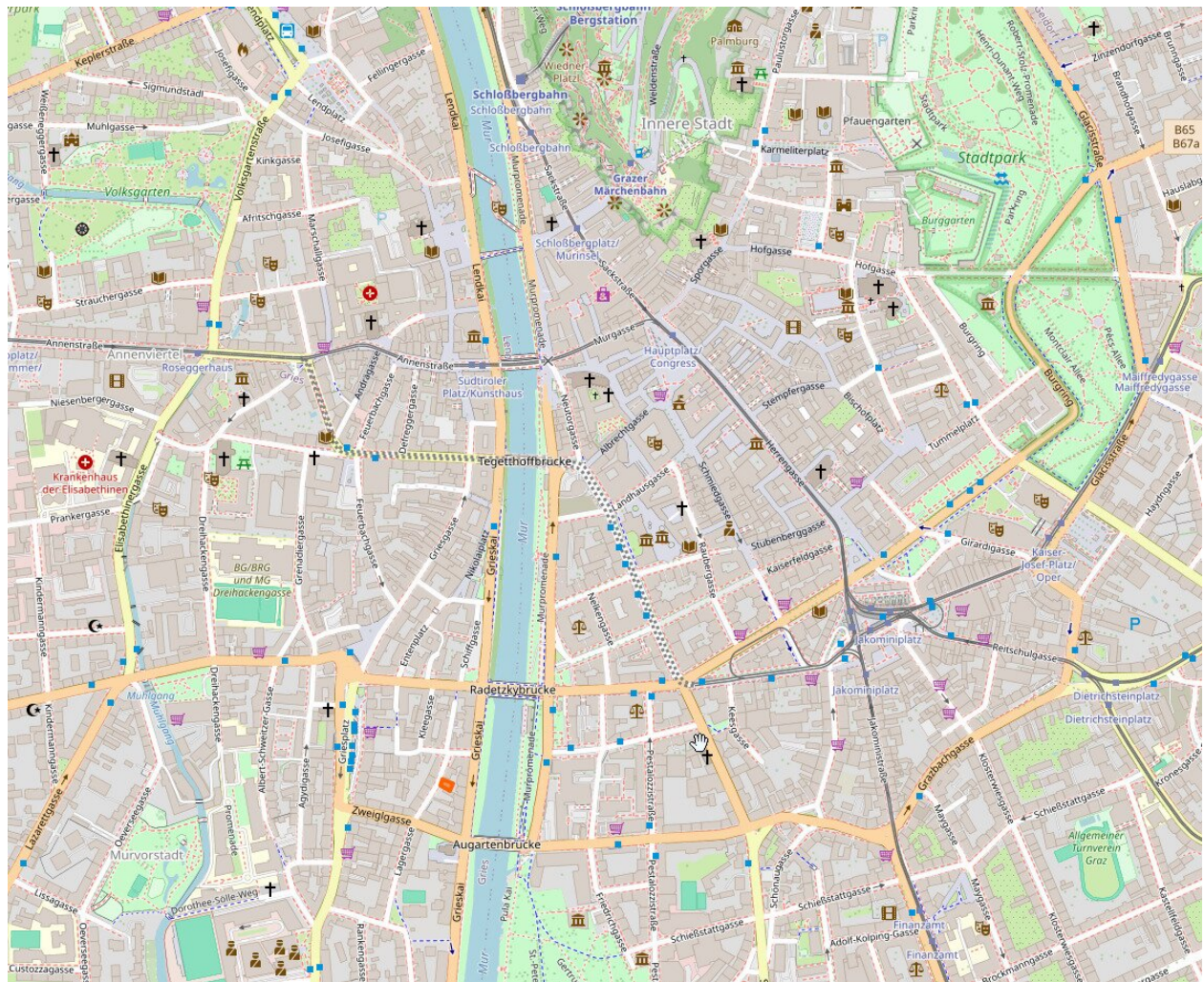
T +43 676 6742503

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











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Diese Wohnung in der **Lagergasse 17, 8020 Graz**, bietet auf **ca. 40 m<sup>2</sup>** alles, was man zum Wohlfühlen braucht.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines vor einem Jahr renovierten Wohnhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten und ist ideal für Singles oder Paare.

## Ausstattung:

- **Eingangsbereich:** Ca. 5 m<sup>2</sup> mit Platz für Garderobe und Stauraum.
- **Badezimmer:** Ca. 5 m<sup>2</sup>, modern ausgestattet.
- **Schlafzimmer:** 11,5 m<sup>2</sup>, ruhig gelegen.
- **Wohn-/Essbereich:** Offenes Design mit integrierter Küche und allen notwendigen Geräten.
- **Heizung:** Gas

## Besondere Merkmale:

- **Gesamtmiete:** 588 € brutto pro Monat (exkl. Strom)
- **Verfügbar:** Ab sofort!
- **Vertragslaufzeit:** 5 Jahre, mit Option auf Verlängerung; Kündigung durch Mieter erstmals nach 1 Jahr möglich.
- **Internet:** A1 Internet & TV verfügbar, bis zu 500 Mbit/s über Cube, bis 100 Mbit/s über Kabel.
- **Haustiere:** Nach Rücksprache mit dem Vermieter möglich.

## Lage:

- **Zentral:** Nur 900 Meter zur Innenstadt und ca. 10 Minuten zu Fuß zum Hauptplatz.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Schloßberg in lediglich ca. 10 Gehminuten erreichbar! Murpromenade und Augartenpark in unmittelbarer Nähe.
- **Infrastruktur:** Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten (Citypark) sowie

medizinische Einrichtungen in direkter Umgebung.

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Bus- und Straßenbahnlinien in 200 Metern Entfernung.

### **Hinweis zu Fotos:**

Einige der Fotos sind mittels KI bearbeitet worden und die hierbei dargestellten Möbel entsprechen einem Wohnbeispiel.

Die Wohnung wird nicht möbliert angeboten. Küche sowie Badezimmer sind vorhanden und im Mietpreis inkludiert, keine Möbel.

Jetzt besichtigen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese moderne Wohnung in Top-Lage!

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