

**PREISHIT : Ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit
Extraküche und Loggia in Graz-Wetzelsdorf - Tiefgarage
vorhanden!**



Objektnummer: 8374/125
Eine Immobilie von immotekur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

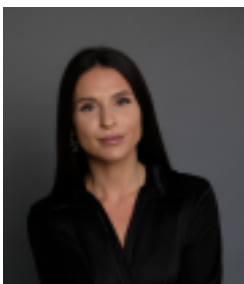
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1984
Wohnfläche:	68,23 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	177.000,00 €
Betriebskosten:	149,31 €
USt.:	14,93 €
Infos zu Preis:	

Tiefgaragen-Parkplatz kann um rd. 20€/Monat angemietet werden.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



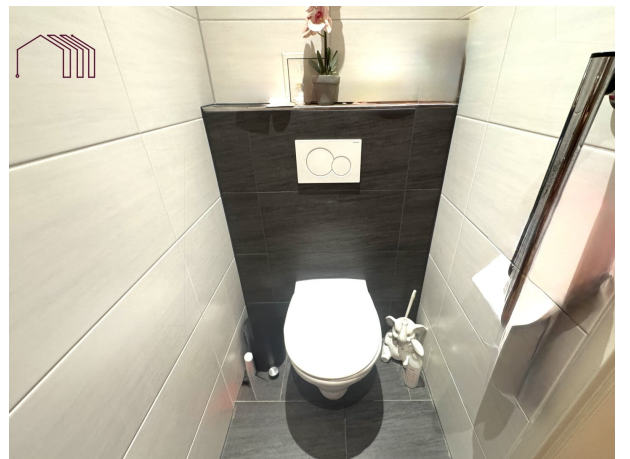
Dipl.-Ing. Anela Nuic

Immotekur e.U.
Eichbachgasse 133B



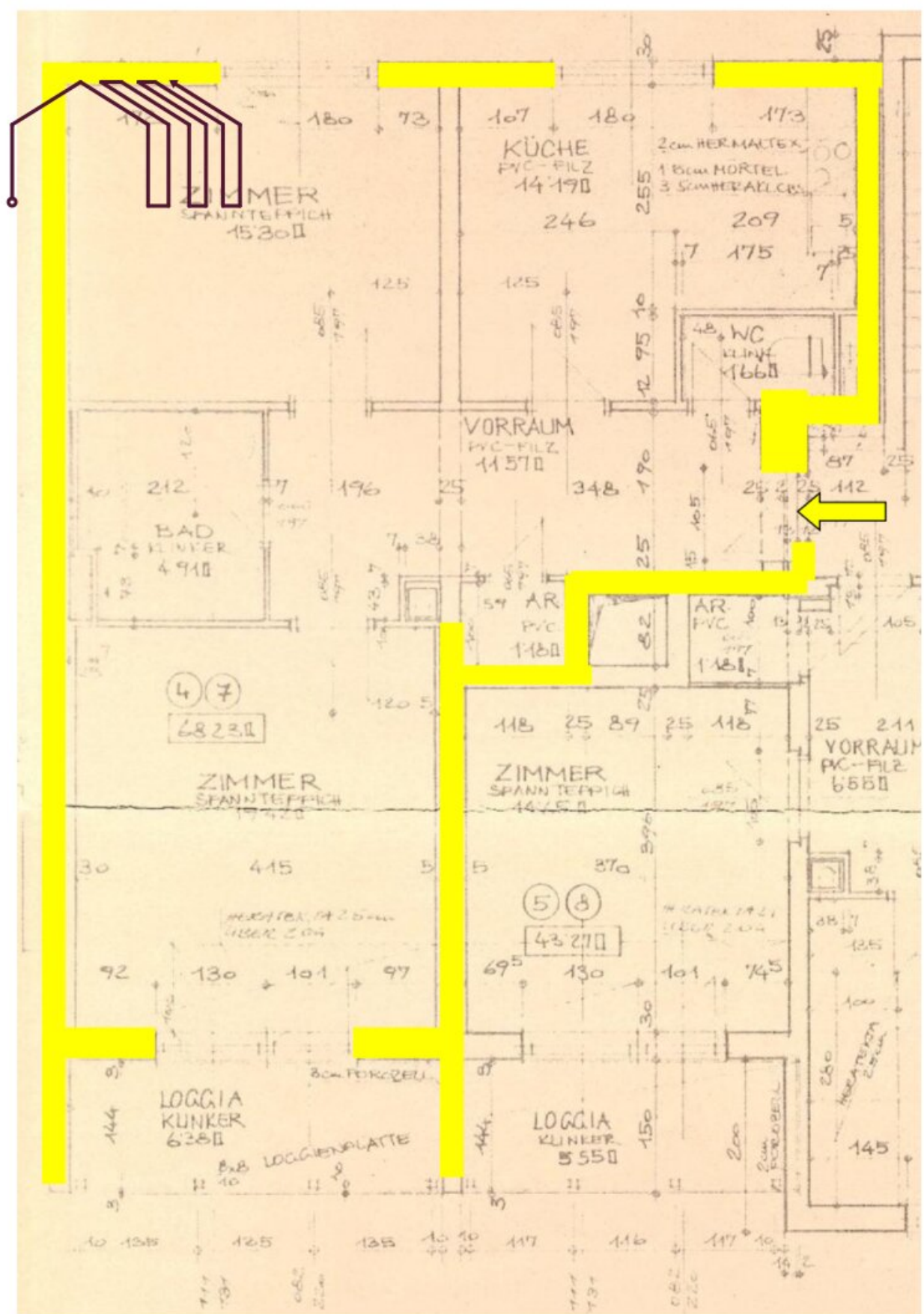












Objektbeschreibung

? Graz-Wetzelsdorf: Stadt. Natur. Zuhause.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Dr.-Emperger-Weg in 8052 Graz-Wetzelsdorf – einer beliebten Wohngegend im Westen von Graz. Diese besonders geräumige 2,5-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss einer ruhigen Mehrparteienhausanlage und überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, einer verglasten Südloggia, sowie einer perfekten Infrastruktur direkt vor der Haustür.

Wohnungsdetails auf einen Blick:

- 68,23 m² Wohnfläche – optimal aufgeteilt
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zur verglasten Loggia (ca. 6,4 m²) – Südausrichtung für maximalen Lichteinfall
- Separate Küche mit Fenster und Essbereich
- Ruhiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne
- Bad und WC getrennt – beide 2017/2018 modernisiert
 - Bad mit bodenebener Dusche
- 2,60 m Raumhöhe – schafft angenehmes Wohnklima

- Kellerabteil mit ca. 4,5 m²
- Vollwärmeschutz - für niedrige Heizkosten und ein angenehmes Raumklima (2008)
- Gegensprechanlage, SAT-Anlage, Kunststofffenster mit Rollläden (Internorm, 2008)
- Neue Innentüren (2020), gepflegte Oberflächen, Schiebetür zum Bad
- Elektro-Nachtspeicherheizung, Boiler für Warmwasser (120 l)
- Parkplatz in der Tiefgarage kann übernommen werden (Miete: rd. 20€/Monat, einmalige Gebühr bei Anmietung; rd. 7€)

Top-Lage mit bester Infrastruktur & schneller City-Anbindung:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Bezirk Wetzelsdorf, einem Wohnviertel mit idealer Infrastruktur – perfekt für Ruhesuchende, Familien, Berufspendler und Anleger.

Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie:

? Supermärkte & Nahversorger

? Schulen & Kindergärten

? Ärzte & Apotheken

? Straßenbahn- und Bushaltestellen

? Cafés, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten

? Grüngürtel und Naherholungsflächen in der Umgebung

Durch die Nähe zur Kärntner Straße und die gute Anbindung an die Hauptverkehrsadern und die A2 / A9 sind Sie mit dem Auto schnell in der Grazer Innenstadt, an der Uni oder auf der Autobahn Richtung Wien, Kärnten oder Slowenien.

Die Wohnhausanlage: Gepflegt, begrünt & solide verwaltet

Die Liegenschaft wurde ca. 1984 in Massivbauweise errichtet, laufend gepflegt und instand gehalten. Im Jahr 2008 wurde das Haus saniert und mit einem Vollwärmeschutz sowie neuen Fenster ausgestattet (Fa. Internorm, inkl. Rolläden).

- Kein Lift – dafür ruhiger & günstiger im Betrieb
- Gepflegte Allgemeinflächen mit begrüntem Innenhof
- Kinderspielplatz & Fahrradabstellraum
- Zugang über ruhigen Innenhof, kein Durchzugsverkehr
- Hausreinigung und Grünanlagenbetreuung durch professionelle Firma inkludiert
- Großer Rücklagenstand: über € 600.000 (Stand April 2025)
- Keine offenen Darlehen – finanziell solide!

Kosten & Betrieb:

- Monatliche Vorschreibung (Betriebskosten, Verwaltung, Rücklage): € 207,12
- Heizung: Strom-Direktheizung (Nachtspeicheröfen)
- Energieeffiziente Fenster und Fassade – geringe Heizverluste

Parken:

Der Wohnung ist kein fixer Parkplatz zugeordnet, allerdings verfügt das Haus über eine hauseigene Tiefgarage. Bei Verfügbarkeit kann ein Stellplatz angemietet werden (wird über die zuständige Hausverwaltung organisiert).

Fazit:

Diese Wohnung ist ideal für:

- Eigennutzer, die ruhiges Wohnen mit guter Stadtanbindung schätzen
- Singles oder Paare, die großzügige Raumverhältnisse suchen
- Anleger, die eine wertstabile Immobilie mit solider Ertragsbasis suchen

? Jetzt Besichtigung vereinbaren – diese Gelegenheit kommt nicht oft!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap