

## **Graz-Wetzelsdorf: Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 7.Stock mit Lift**



**Objektnummer: 6409/620**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebmingner**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grottenhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	74,00 m²
Kaufpreis:	192.000,00 €
Betriebskosten:	211,16 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	31,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elke Nina Resch**

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057

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

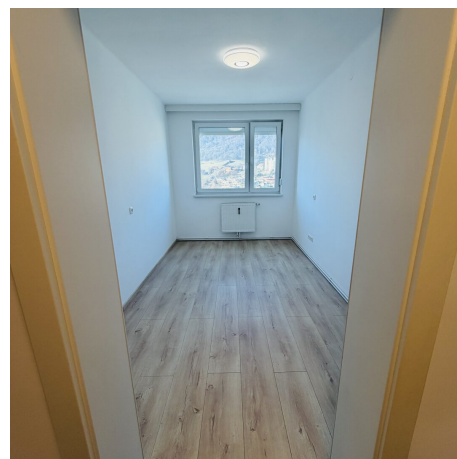














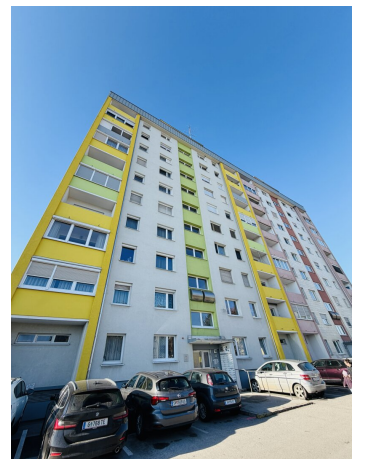




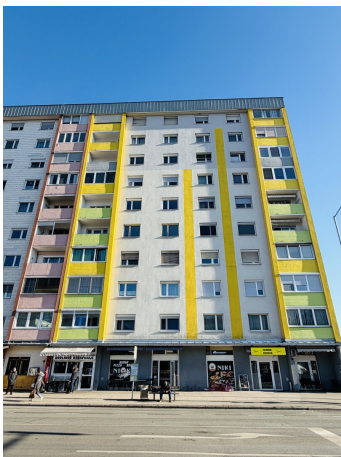




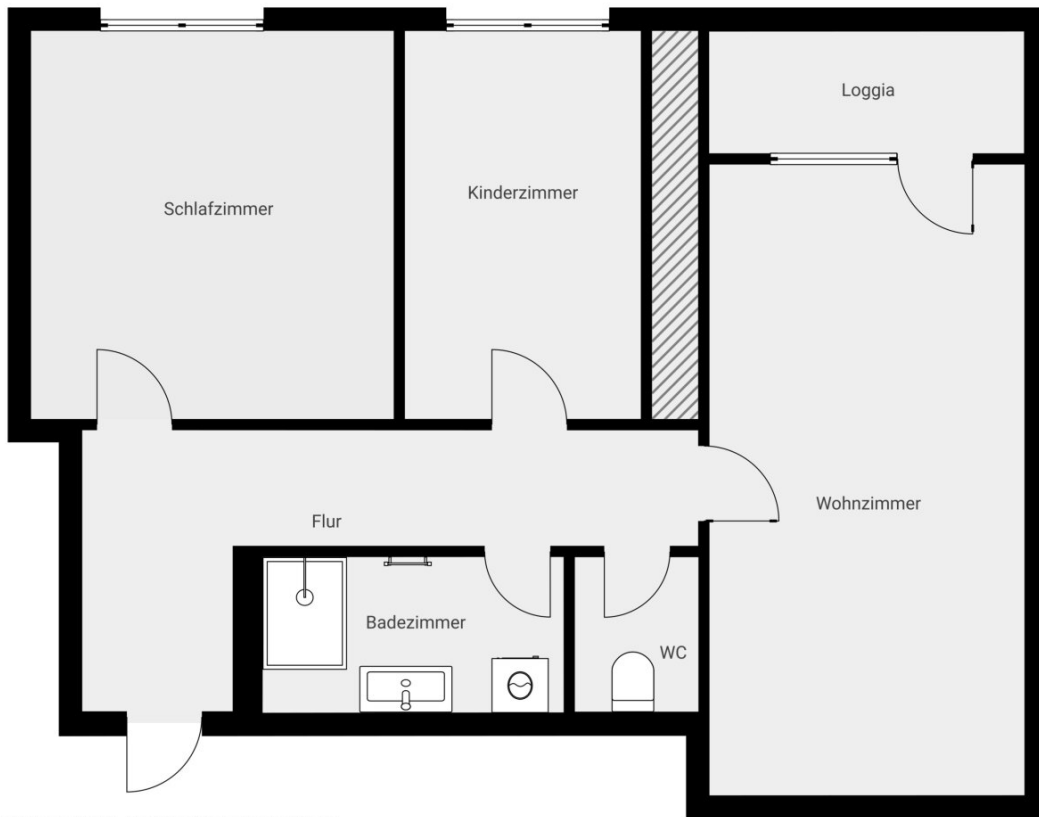








▼ 7. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT

# Objektbeschreibung

## Modernisierte Eigentumswohnung in Graz-Wetzelsdorf

### Allgemeine Informationen

Adresse: Grottenhofstraße 90, 8053 Graz

Bezirk: 15. Bezirk Wetzelsdorf

Vermarktungsart: Kauf

Nutzungsart: Wohnen

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Baujahr: 1963

Stockwerk: 7. Obergeschoss mit Lift

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und wurde in den letzten Jahren großzügig und laufend renoviert. Dadurch präsentiert sie sich in einem sehr guten und zeitgemäßen Zustand.

### Sanierungen und Ausstattungsdetails

- 2015 wurden neue dreifach verglaste Fenster inklusive Rollläden eingebaut.
- 2018 erfolgte die Erneuerung der Einbauküche mit neuen Elektrogeräten sowie neuen Fronten.
- 2021 wurden die Sanitäranlagen komplett erneuert, das Badezimmer neu verfliest und mit modernen Badmöbeln ausgestattet sowie ein neuer Boiler installiert. Zusätzlich wurden in der Wohnung teilweise neue Bodenbeläge verlegt und die Fassade mit einem Vollwärmeschutz versehen

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

### Flächen und Preis

Wohnfläche: ca. 74 m<sup>2</sup>



Betriebskosten inkl Heizung: Brutto € 412,94

Darlehen: € 7.445,94 (per 30.11.2024), wird über die Betriebskosten rückbezahlt.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Parkmöglichkeiten stehen im Innenhof zur Verfügung, sind jedoch nicht fix zugewiesen.

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und helle Eigentumswohnung befindet sich in einer sehr gut angebundenen Wohnlage im Grazer Stadtteil Wetzelsdorf. Die rund 74 m<sup>2</sup> große Wohnfläche überzeugt durch einen funktionalen und gut nutzbaren Grundriss.

Die Wohnung verfügt über zwei separat begehbare Schlafzimmer und eignet sich dadurch ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Wohngemeinschaft. Der großzügige Wohnbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet Zugang zum Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Die moderne Einbauküche ist praktisch gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Das Badezimmer mit begehbare Dusche sowie das separate WC sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Rollläden in allen Räumen bieten optimalen Sicht und Sonnenschutz.

Durch die Lage im siebenten Stockwerk genießt man eine gute Belichtung sowie einen schönen Ausblick. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich im Grazer Stadtteil **Wetzelsdorf** in der Grottenhofstraße, einer gut etablierten Wohnlage im Westen der Stadt mit überwiegend wohnlicher Bebauung und sehr guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Distanz erreichbar. **Direkt vor dem Wohnhaus befindet sich eine Bushaltestelle der Linien 31, 31E, 62, 65 und 66**, welche eine **rasche und direkte Anbindung an die Grazer Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie weitere Stadtteile** gewährleisten. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine **gelungene Kombination aus angenehmen Wohnen und optimaler Erreichbarkeit**.

## Fazit

Eine attraktive und modernisierte Eigentumswohnung mit zwei Schlafzimmern in gefragter

Grazer Wohnlage. Der durchdachte Grundriss macht die Wohnung sowohl als Eigenheim als auch als WG taugliche und wertstabile Investition besonders interessant.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <2.750m

Höhere Schule <2.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.500m

Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.750m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <750m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap