

**Ihr neues Zuhause im Zentrum von Graz –
Atemberaubende Wohnung mit großem Balkon und
exklusiver Lage! Bezugsfertig!**



Objektnummer: 281763

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Janzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m ²
Nutzfläche:	81,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	395.785,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a







ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuserservices

Infrastrukturbericht

Top Photos

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at



2. Obergeschoss

Fläche

Zimmer

Aufzug

Parkplatz

Erstbezug

Balkon

Preis

ex TOP



TOP 11
69,20 m²

HWB 36,10 kWh/m²/a IGEE 0,75

2. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	21,39 m ²
Zimmer	17,96 m ²
Zimmer	11,02 m ²
Vorraum	6,94 m ²
Bad	5,82 m ²
Gang	4,64 m ²
WC	1,43 m ²
Balkon	12,40 m ²



UL

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

!! BEZUGSFERTIG !!

Ihr neues Zuhause im Zentrum von Graz – Atemberaubende Wohnung mit großem Balkon und exklusiver Lage! Bezugsfertig!

Sie suchen eine moderne, gut geschnittene Wohnung in einer der beliebtesten Städte Österreichs? Dann sind Sie hier genau richtig!

Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine hochwertige Ausstattung und einen atemberaubenden Ausblick.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von 69m² finden Sie hier alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen. Die Wohnung besticht durch eine offene und lichtdurchflutete Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und Entspannen einlädt. Hier können Sie Ihre kulinarischen Künste entfalten und gleichzeitig den Blick auf die Stadt oder das angrenzende Grün genießen. Die verwendeten Materialien wie Fliesen und Parkett unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung und sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Ein Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon, der sowohl vom Wohnbereich als auch von einem der Schlafzimmer aus zugänglich ist. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen und den Blick über die Dächer der Stadt genießen. Der perfekte Ort für einen entspannten Feierabend oder ein gemütliches Frühstück am Wochenende.

Neben der hochwertigen Ausstattung und dem tollen Ausblick bietet die Wohnung auch praktische Annehmlichkeiten. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Etage und die Tiefgarage sorgt für stressfreies Parken direkt vor der Haustür. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal: Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die das urbane Leben lieben. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Einkaufszentren. Auch die Universität und Höhere Schulen sind gut erreichbar, was die Wohnung auch für Familien mit Kindern attraktiv macht.

Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und modernem

Wohnkomfort.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Facts:

- Wohnnutzfläche rund 69m²
- traumhaften Sonnenbalkon mit rund 12m²
- 1A Raumaufteilung
- 2 Schlafzimmer
- große Wohn-Essküche
- 1 Kellerabteil
- Badezimmer mit Dusche
- Kaufpreis: **BRUTTO € 395 000 für Eigennutzer**

Kaufpreis: **NETTO € 341 000 für Anleger**

Kaufpreis des **Tiefgaragenplatz, BRUTTO € 26 251 für Eigennutzer**

Kaufpreis des **Tiefgaragenplatz, NETTO € 23 000 für Anleger**

Aktuell sind noch weitere 7 Wohnungen zwischen rund 40m² und 100m² bzw. 2-4 Zimmer verfügbar.

Highlights:

- **Großzügiger Balkon:** Ihr privater Rückzugsort mit atemberaubendem Blick Richtung Schloss Eggenberg.
- **1A Raumaufteilung:** Die Raumaufteilung bei diesem Objekt bietet viele Möglichkeiten der persönlichen Entfaltung.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Bodentiefe Fenster sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente.
- **Exklusive Ausstattung:** Hochwertige Parkettböden, edle Fliesen und modernste Haustechnik.
- **Eleganter Wohn- und Essbereich:** Offenes Raumkonzept mit viel Platz für individuelle Gestaltung und Wohlfühlatmosphäre.
- **Traumhaftes Badezimmer:** Zeitloses Design, hochwertige Armaturen und eine entspannende Dusche.
- **Zentrale Lage:** Nur wenige Gehminuten von der lebendigen Grazer Innenstadt entfernt.
- **Ruhige, grüne Umgebung:** Perfekte Mischung aus urbaner Lebendigkeit und erholsamer Ruhe.
- **Hervorragende Verkehrsanbindung:** Schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- **Familienfreundliche Umgebung:** Nähe zu Schulen, Kindergärten und renommierten Bildungseinrichtungen.

Hinweis: Bei den Bildern handelt es sich um Referenzbilder des Bauträgers von einem abgeschlossenem Projekt 2023.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap