

**Stilvolle 70m² Wohnung mit Balkon in Graz - Ihr neues
Zuhause wartet auf Sie!**



Objektnummer: 292804

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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:	349.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist BRUTTO!

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner









Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:

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





3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Häuservideos



Top Fotos



Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF    WWW.SCHANTL-ITH.AT



**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

in Kooperation mit



in Kooperation mit



Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

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

VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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

FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderberatung
- 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@schantl-ith.at

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

Fläche
ZimmerTOP 11
69,20 m²HWB 36,10 kWh/m²a KGE 0,75Aufzug
Parkpla
Erstbez
Balkon
Preis
ex TOP

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



8020 Graz, Janzgasse 22

Provisionsfrei für den Käufer!



Geschoss	Top	WFL m ²	Ausrichtung	Zimmer	Loggia m ²	Balkon m ²	Terrasse m ²	Garten m ²	Dachterrasse m ²	Kaufpreis Anleger	Kaufpreis Anleger/m ²	Kaufpreis Endnutzer	Kaufpreis Endnutzer/m ²	Status
1. OG	4	69,25	N/O/S	3		12,40				€ 319 000	€ 4 606	€ 349 000	€ 5 040	verfügbar

Nebenkostenübersicht:

3,5 % Grunderwerbsteuer und 1,1% Grundbuchs-Eintragungsgebühr
1,8% (= 1,5% + 20% USt) vom Bruttokaufpreis für Kaufvertragserrichtung und treuhändische Abwicklung Preisänderungen aufgrund Planänderungen durch Behördenvorgabe sowie Druckfehler vorbehalten.
1,2% (= 1% + 20% USt) Betreuungsgebühr sowie EUR 600,00 zzgl. USt und Barauslagen Eintragung Pfandrecht

Parkplatz	Kaufpreis Anleger	Kaufpreis Endnutzer	Status
5	€ 23 000	€ 26 251	verfügbar
6	€ 23 000	€ 26 251	verfügbar

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

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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Find My Home.at
QUALITÄT[®]
MAKLER



Qualitätssiegel



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

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.

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



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

Stilvolle 70m² Wohnung mit Balkon in Graz - Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Wohlfühlort! Diese lichtdurchflutete 70m² große Wohnung in der Janzgasse 22, Graz, bietet alles, was das Herz begehrte: eine durchdachte Raumauflistung, modernes Ambiente und einen großzügigen Balkon, der zum Verweilen einlädt. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes und überzeugt durch eine harmonische Mischung aus Komfort und Stil. Mit ihrem 12m² großen Balkon haben Sie Ihren privaten Rückzugsort ins Grüne, perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Lage, die begeistert:

Die Janzgasse liegt in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Bezirk 8020 Graz. Hier genießen Sie die perfekte Balance aus urbaner Infrastruktur und grüner Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind nur einen Steinwurf entfernt – alles, was Sie für Ihren Alltag brauchen, ist bequem erreichbar.

Ob als neues Zuhause oder attraktive Investition – diese Wohnung vereint Lebensqualität mit Potenzial.

Interessiert?

Zögern Sie nicht, diese einzigartige Gelegenheit wahrzunehmen! Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Fakten zur Top 4: im 1.OG

- Wohnnutzfläche 69m²
- traumhaften Sonnenbalkon mit 12m²
- moderne Raumauflistung

- zwei Schlafzimmer
- große Wohn-Essküche
- ein Kellerabteil
- Badezimmer mit Dusche
- **KP brutto € 349.000,00 für Eigennutzer**
- KP netto € 319.000 für Anleger
- KP brutto des Tiefgaragenplatz € 26.251,00 für Eigennutzer
- KP netto des Tiefgaragenplatz € 23.000,00 für Anleger

Aktuell steht noch die Top 9 im 2. OG zur Verfügung

Highlights:

- großzügiger Balkon, ihr privater Rückzugsort mit atemberaubendem Blick Richtung Schloss Eggenberg.
- perfekte 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.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung 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 <250m
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