

**Stilvolle 70m<sup>2</sup> Wohnung mit Balkon in Graz - Ihr neues  
Zuhause wartet auf Sie!**



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 291685**

**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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	81,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m <sup>2</sup> * 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



Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**

**IITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Find My Home.at  
QUALITÄTSMÄRKER

Qualitätssiegel



FOLGEN SIE UNS AUF  [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://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](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

**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.

- Kreditsicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- 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](mailto:office@sfi-invest.com)

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

TOP 11

Fläche  
Zimmer

Aufzug  
Parkpla  
Erstbez  
Balkon  
Preis  
ex TOP

# TOP 11

## 69,20 m<sup>2</sup>

HWB 36,10 kWh/m<sup>2</sup>/a KGE 0,75

### 2. Obergeschoss

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



UL

## 8020 Graz, Janzgasse 22

*Provisionsfrei für den Käufer!*



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

**Nebenkostenübersicht:**

3,5 % Grunderwerbssteuer und 1,1% Grundbuch-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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Qualitätssiegel**

**Top Fotos**

**Infrastrukturbericht**

**Wohnungs- und Häuserservideos**

**Home Staging**

**Social Media**

**35 Plattformen**

**3D Grundriss**

**FOLGEN SIE UNS AUF** [f](#) [i](#) [in](#) **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](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# 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 70m<sup>2</sup> Wohnung mit Balkon in Graz - Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Wohlfühlort! Diese lichtdurchflutete 70m<sup>2</sup> 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 12m<sup>2</sup> 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 69m<sup>2</sup>
- traumhaften Sonnenbalkon mit 12m<sup>2</sup>
- 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](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://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 Verfügburgberechtigten 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