

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



Objektnummer: 294583

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand 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

Infrastrukturbericht

Top Fotos

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 | sfi-invest.com

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- / 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

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

Fläche

Zimmer

Aufzug

Parkplatz

Erstbezug

Balkon

Preis

ex TOP

1000000

TOP 11
69,20 m²

HWS 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

8020 Graz, Janzgasse 22

Provisionsfrei für den Käufer!



Geschoss	Top	WFL m²	Ausrichtung	Zimmer	Loggia m²	Balkon m²	Terrasse m²	Garten m²	Dachterrasse m²	Kaufpreis Anleger	Kaufpreis Anleger/m²	Kaufpreis Endnutzer	Kaufpreis Endnutzer/m²	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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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

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 begehrt: eine durchdachte Raumaufteilung, 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 Raumaufteilung

- 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