

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



**Objektnummer: 277726**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand 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:	395.500,00 €
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  
Hauservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**ITH** **SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**ITH** **SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

**WWW.SCHANTL-ITH.AT**



Fläche

Zimmer

Aufzug

Parkplatz

Erstbezug

Balkon

Preis

ex TOP



# TOP 11 69,20 m<sup>2</sup>

HWB 36,10 kWh/m<sup>2</sup>/a IGEE 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

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)



# 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

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

Willkommen in Ihrem zukünftigen Wohlfühlort! Diese lichtdurchflutete 70m<sup>2</sup> 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 12m<sup>2</sup> großen Balkon haben Sie Ihren privaten Rückzugsort ins Grüne, perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

### Highlights auf einen Blick:

- Helle Wohnräume mit großzügigen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende Atmosphäre.
- Optimaler Grundriss, das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon wird ergänzt durch ein gemütliches Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und eine separate Toilette.
- Praktische Details, der Vorraum bietet ausreichend Stauraum, während Gemeinschaftsflächen wie ein Garten im Innenhof zusätzliche Möglichkeiten zur Entspannung bieten.

### 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 11:**

- Wohnnutzfläche 69m<sup>2</sup>
- traumhaften Sonnenbalkon mit 12m<sup>2</sup>
- moderne Raumaufteilung
- zwei Schlafzimmer
- große Wohn-Essküche
- ein Kellerabteil
- Badezimmer mit Dusche
- KP brutto € 395.000,00 für Eigennutzer
- KP netto € 340.654,00 für Anleger
- KP brutto des Tiefgaragenplatz € 26.251,00 für Eigennutzer
- KP netto des Tiefgaragenplatz € 23.000,00 für Anleger

**Aktuell stehen noch weitere 5 Wohnungen zwischen 69m<sup>2</sup> und 113m<sup>2</sup> 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.

**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](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 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