

**Jetzt einziehen! Modernes 113m² Neubau-Domizil mit
Eigengarten und Top-Verkehrsanbindung – Provisionsfrei!**



Objektnummer: 280166

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Janzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,47 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	250,00 m ²
Keller:	2,53 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	589.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto, TG brutto € 26.215,00

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc











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


Social Media


Home Staging


Wohnungs- und Hauservideos


Top Fotos


Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF





WWW.SCHANTL-ITH.AT

Ihre Träume -
unser Fokus!




in Kooperation mit



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



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





TOP 02
113,47 m²

HWB 36,10 kWh/m²/a IGEE 0,75

Erdgeschoss

Wohnen / Kochen / Es



Zimmer	11,75 m ²
Zimmer	11,82 m ²
Zimmer	11,74 m ²
Gang	11,36 m ²
Gang	9,53 m ²
Bad	8,76 m ²
Vorraum	5,53 m ²
Abstellraum	3,11 m ²
WC	1,98 m ²
Terrasse	16,82 m ²
Terrasse	16,66 m ²
Garten	249,01 m ²

Objektbeschreibung

!! BEZUGSFERTIG !!

Jetzt einziehen! Modernes 113m² Neubau-Domizil mit Eigengarten und Top-Verkehrsanbindung –

Provisionsfrei!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der bezaubernden Stadt Graz, der Hauptstadt der Steiermark!

Diese atemberaubende Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Wohnen wünschen. Mit einer Fläche von 109,89m² und 4 Zimmern ist sie ideal für Familien oder Paare, die viel Platz für sich und ihre Lieben benötigen.

Der Kaufpreis von 589.000,00 € ist angesichts der erstklassigen Lage und der hochwertigen Ausstattung dieser Immobilie mehr als gerechtfertigt. Die Wohnung ist ein Erstbezug und wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Sie betreten die Wohnung und fühlen sich sofort wie zu Hause. Der großzügige Wohnbereich ist mit edlen Fliesen ausgelegt und bietet dank der toll angeordneten Fenster viel natürliches Licht und einen herrlichen Blick über die Dächer der Stadt.

Genießen Sie sonnige Stunden in Ihrem EIGENGARTEN der sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtet ist.

Hier können Sie Ihre Mahlzeiten im Freien genießen oder einfach nur entspannen und den Tag ausklingen lassen. Die Fußbodenheizung sorgt auch in den kühleren Monaten für eine angenehme Wärme und macht Ihren neuen Wohntraum zu jeder Jahreszeit gemütlich.

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, die alle mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet sind. Hier können Sie sich zurückziehen und Ihre Privatsphäre genießen. Das größte Schlafzimmer hat sogar einen eigenen Zugang zum Südbalkon, auf dem Sie morgens mit einem herrlichen Blick aufwachen können.

Das Badezimmer ist modern und elegant gestaltet und verfügt über eine Dusche. Die Wohnung ist außerdem mit Kabel- und Satelliten-TV ausgestattet, so dass Sie Ihre Lieblingssendungen und Filme bequem von zu Hause aus genießen können.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, da sich in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle,

eine Straßenbahnhaltestelle und der Bahnhof befinden. Somit sind Sie bestens vernetzt und können schnell und bequem zu verschiedenen Zielen in der Stadt gelangen. Auch in der Umgebung gibt es alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Schulen, Kindergärten und Universitäten befinden sich in der Nähe und machen diese Wohnung ideal für Familien mit Kindern.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und werden Sie Besitzer dieser traumhaften Wohnung in Graz. Hier vereinen sich Komfort, Stil und eine erstklassige Lage zu einem unschlagbaren Angebot.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumzu Hause zu zeigen!

Highlights zur TOP 02:

- WFL von 113,14m² im 3.OG
- EIGENGARTEN 250m² in Ost/Süd/Nord-Ausrichtung
- 4 Zimmer
- Wohnzimmer 29,91m², anschließend KO/ESS auf 21,40m²
- Schlafzimmer mit 14,29m²
- Schlafzimmer mit 17,90m²
- Schlafzimmer mit 11,02m²
- Badezimmer mit 5,85m² mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC mit 2,70m²

- Vorraum 5,40m²
- KP der Top 16, **NETTO € 536.048,00 BRUTTO € 589.000,00**
- KP des Parkplatzes **NETTO € 23.000,00, BRUTTO € 26.251,00**
- wir verkaufen die Wohnungen alle **PROVISIONSFREI!**
- wenn Sie den AGB´s zustimmen, dann werden Ihnen automatisch die Projektunterlagen zugesandt!
- da sich das Projekt noch in der Bauphase 7 Planungsphase befindet, wurden hier **Symbolbilder** verwendet!

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

Bei Interesse können Sie sich gerne jederzeit bei uns melden um ein Beratungsgespräch zu vereinbaren! Gerne unterstützen wir Sie auch in Finanzierungsangelegenheiten!

www.schantl-ith.at

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.