

**Wohlfühlwunder im Neubau! 110m² Wohnung mit
Sonnenbalkon & Loggia, top Verkehrsanbindung –
Bezugsfertig und provisionsfrei!**



Objektnummer: 280160

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Janzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,89 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
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:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

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

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- / 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

TOP 15 110,70 m²

HWS 36,10 kWh/m²& IGEE 0,75

3. Ober

Wohne

Küche

Zimme

Zimmer

Zimmer

Bad

Vorraum

Gang

WC

Abstellraum

Balkon

Loggia



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

11,96 m²

11,96 m²

10,88 m²

5,53 m²

5,16 m²

4,12 m²

3,03 m²

2,76 m²

12,40 m²

4,11 m²



Objektbeschreibung

!! BEZUGSFERTIG !!

Wohlfühlwunder im Neubau! 110m² Wohnung mit Sonnenbalkon & Loggia, top Verkehrsanbindung – Bezugsfertig und provisionsfrei!

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

Diese atemberaubende Wohnung im 3. Dachgeschoss 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 auf dem Balkon, 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 16:

- WFL von 109,81m² im 3.OG
- Balkon 12,40m² 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!

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 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.