



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 140820

erstellt am : 31.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 395785€

Straße: Janzgasse

8020 Graz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Christopher Wischenbart, BSc

Tel: +43 664 250 74 03

christopher.wischenbart@schantl-ith.

Wohnfläche: 69m²

Nutzfläche: 81m²

**Ihr neues Zuhause im Zentrum von Graz ?
Atemberaubende Wohnung mit großem Balkon und
exklusiver Lage! Bezugsfertig!**



!! BEZUGSFERTIG !!

Ihr neues Zuhause im Zentrum von Graz ? Atemberaubende Wohnung mit großem Balkon und exklusiver Lage! Bezugsfertig!

Sie suchen eine moderne, gut geschnittene Wohnung in einer der beliebtesten Städte Österreichs? Dann sind Sie hier genau richtig!

Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige

Lage, sondern auch eine hochwertige Ausstattung und einen atemberaubenden Ausblick. Auf einer großzügigen Wohnfläche von 69m² finden Sie hier alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen. Die Wohnung besticht durch eine offene und lichtdurchflutete Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und Entspannen einlädt. Hier können Sie Ihre kulinarischen Künste entfalten und gleichzeitig den Blick auf die Stadt oder das angrenzende Grün genießen. Die verwendeten Materialien wie Fliesen und Parkett unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung und sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Ein Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon, der sowohl vom Wohnbereich als auch von einem der Schlafzimmer aus zugänglich ist. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen und den Blick über die Dächer der Stadt genießen. Der perfekte Ort für einen entspannten Feierabend oder ein gemütliches Frühstück am Wochenende.

Neben der hochwertigen Ausstattung und dem tollen Ausblick bietet die Wohnung auch praktische Annehmlichkeiten. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Etage und die Tiefgarage sorgt für stressfreies Parken direkt vor der Haustür. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal: Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die das urbane Leben lieben. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Einkaufszentren. Auch die Universität und Höhere Schulen sind gut erreichbar, was die Wohnung auch für Familien mit Kindern attraktiv macht.

Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und modernem Wohnkomfort.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Facts:

Wohnnutzfläche rund 69m²

traumhaften Sonnenbalkon mit rund 12m²

1A Raumaufteilung

2 Schlafzimmer

große Wohn-Essküche

1 Kellerabteil

Badezimmer mit Dusche

Kaufpreis: BRUTTO ? 395 000 für EigennutzerKaufpreis: NETTO ? 341 000 für AnlegerKaufpreis des Tiefgaragenplatz, BRUTTO ? 26 251 für EigennutzerKaufpreis des Tiefgaragenplatz, NETTO ? 23 000 für AnlegerAktuell sind noch weitere 7 Wohnungen zwischen rund 40m² und 100m² bzw. 2-4 Zimmer verfügbar.

Highlights:

Großzügiger Balkon: Ihr privater Rückzugsort mit atemberaubendem Blick Richtung Schloss Eggenberg.

1A 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 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

Eckdaten

Wohnfläche: 69m²

Nutzfläche: 81m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 40.8m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.75m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 395785€

Kontaktinformationen

Vorname: Christopher

Nachname: Wischenbart, BSc

Tel.: +43 664 250 74 03

E-Mail: christopher.wischenbart@schantl-ith.at