

**ELEGANTES BAD MIT REGENDUSCHE | SMART-LIVING |
STYLISCHES PENTHOUSE | KLIMA | SONNENTERRASSE |
OFFENE DESIGN-KÜCHE |**



Objektnummer: 38014

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofgürtel 23
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,42 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,26 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,80
Gesamtmiete	998,60 €
Kaltmiete (netto)	727,71 €
Kaltmiete	907,82 €
Betriebskosten:	180,11 €
USt.:	90,78 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. BK & USt // Strom und Heizung extra

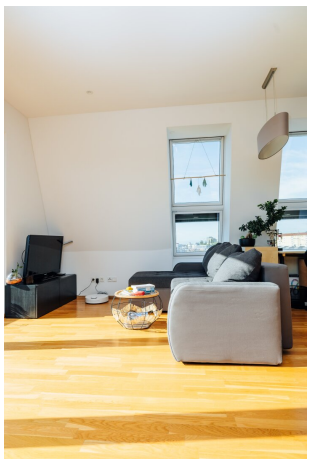
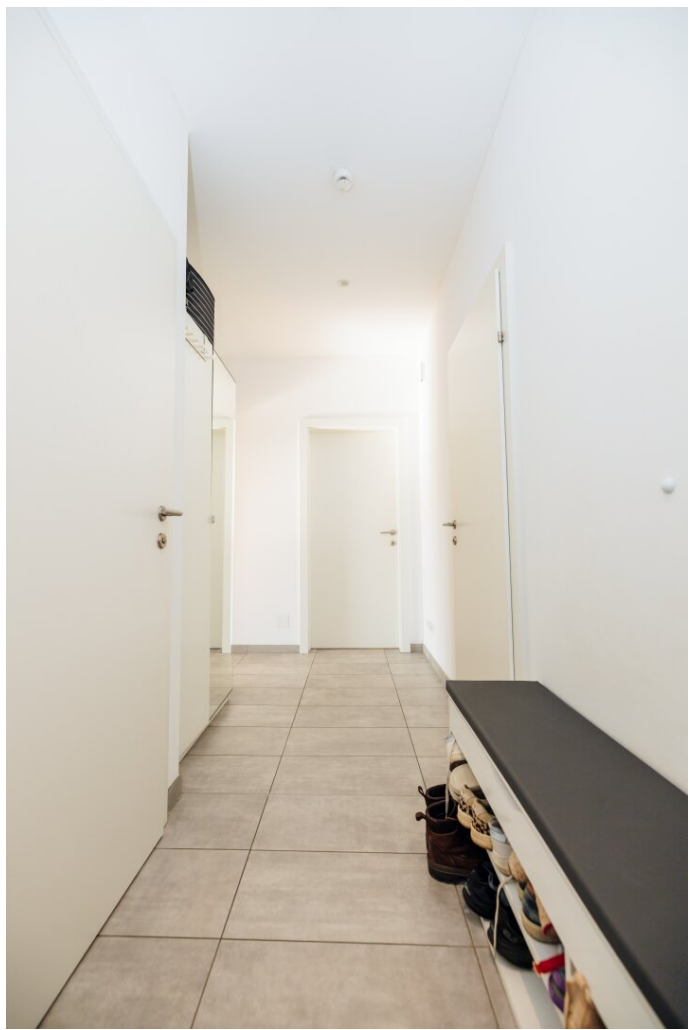
Provisionsangabe:

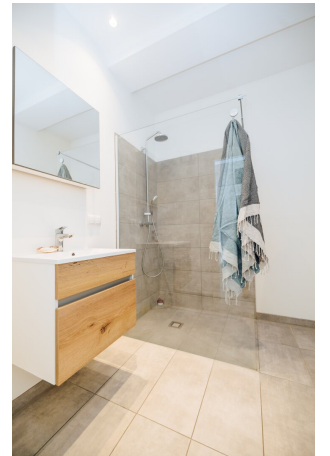
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner















Wohnen/Essen/	
Kochen	34,40 m ²
Zimmer	15,52 m ²
Bad	5,00 m ²
WC	1,44 m ²
Vorraum	4,71 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
Balkon	10,58 m ²
Gesamt	62,07 m²

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

**PROJEKT
WOHNEN**

Objektbeschreibung

Modernes Penthouse mit Smart Home – Stilvoll wohnen über den Dächern von Graz

- **Smart-Living:** Die durchdachte Smart Home-Technologie ermöglicht die Steuerung von Beleuchtung, Jalousien, Raumklima und Eingangstür bequem per App – für höchsten Wohnkomfort.
- **Penthouse-Flair:** Im obersten Stockwerk gelegen, bietet die Wohnung mit Liftzugang eine ruhige und private Rückzugsoase mitten in der Stadt.
- **Offenes Raumkonzept:** Der großzügige Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse schafft ein helles, freundliches Ambiente – perfekt zum Entspannen oder für gesellige Abende.
- **Designküche:** Hochwertig ausgestattete Küche mit Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierschrank – ideal für alle, die gerne kochen.
- **Schlafzimmer mit Stil:** Platz für ein großes Bett und smarte Lichtsteuerung für individuelle Wohlfühlstimmung.
- **Modernes Bad:** Elegante bodenebene Dusche, hochwertige Armaturen, separates WC – durchdacht für Alltag und Komfort.
- **Klimatisierung:** Im Wohnbereich sorgt eine integrierte Klimaanlage ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.
- **Praktischer Stauraum:** Ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet funktionale Ergänzung zur Wohnfläche.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von Graz: Auf ca. 63,42 m² Wohnfläche genießen Sie modernen Lifestyle mit durchdachter Ausstattung. Perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität, Technik und Design legen.

Bereits beim Eintreten überzeugt der stilvolle Vorraum mit modernen Deckenspots und zeitlosen Fliesen. Der offene Wohnbereich mit großzügiger Verglasung lässt viel Tageslicht herein und bietet direkten Zugang zur eigenen Terrasse – ein idealer Ort zum Durchatmen. Die hochwertige Küche fügt sich nahtlos ins Raumkonzept ein und ist bereit für kulinarische Experimente.

Das Schlafzimmer bietet nicht nur Ruhe, sondern auch Komfort – mit stimmungsvoller Lichtsteuerung für Ihre ganz persönliche Atmosphäre. Im Badezimmer erwartet Sie modernes Design mit einer Walk-In-Dusche, ergänzt durch ein separates WC. Der angrenzende Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für praktische Organisation im Alltag.

Ein echtes Highlight: Die Smart Home-Ausstattung, mit der sich Lichtstimmungen, Temperaturen und Sicherheitsfunktionen individuell programmieren lassen. So wird Ihre Wohnung nicht nur effizient, sondern auch behaglich.

Dieses Penthouse steht für modernen Wohnstil, hohe Lebensqualität und intelligente Technologie – ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

Jetzt besichtigen und smart wohnen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m
Apotheke <675m
Klinik <450m
Krankenhaus <1.300m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <400m
Universität <1.400m
Höhere Schule <1.400m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <425m

Bank <425m
Post <100m
Polizei <875m

Verkehr

Bus <150m
Straßenbahn <425m
Autobahnanschluss <4.875m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap