

# LUXUSPENTHOUSE AM ROSENBERG – privilegierte Sonnen- und Aussichtslage!



LUXUSPENTHOUSE IN AUSSICHTSLAGE

**Objektnummer: 1757/379**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	3.084,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.258,18 €
<b>Kaltmiete</b>	2.788,49 €
<b>Betriebskosten:</b>	363,64 €
<b>USt.:</b>	295,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

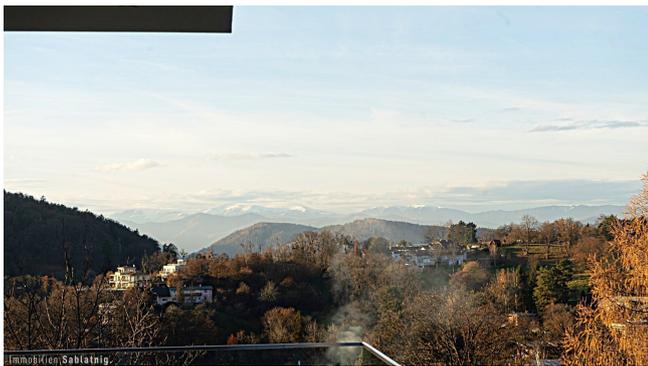
## Ihr Ansprechpartner

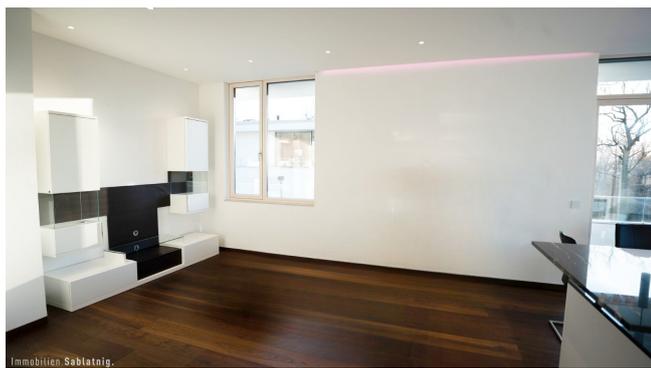


### **Gertrud Sablatnig MBA**

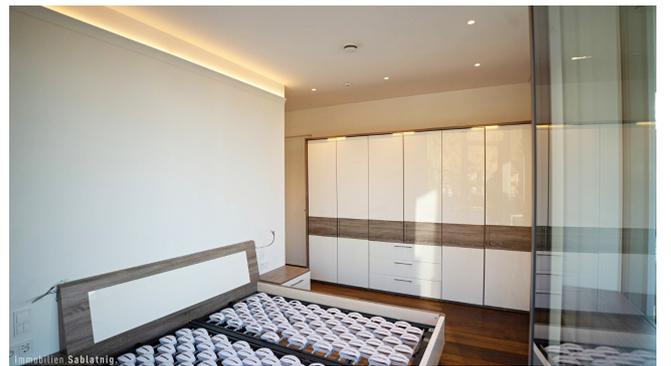
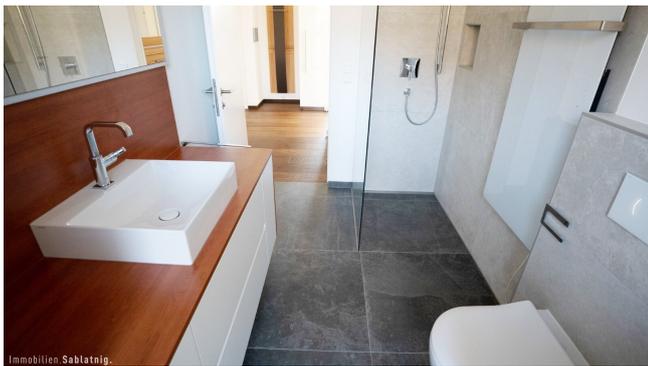
Immobilien Sablatnig  
Lindengasse  
8501 Lieboch









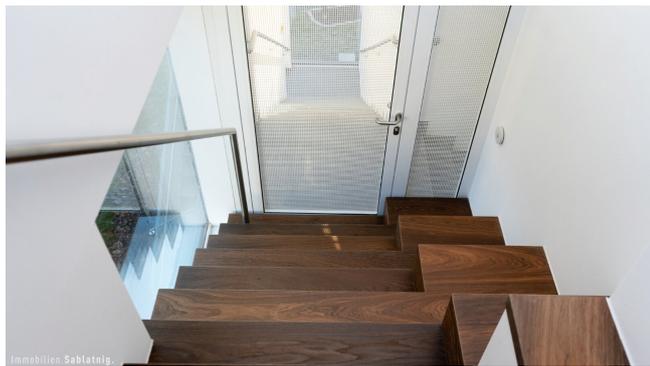








Immobilien.Sablatnig.

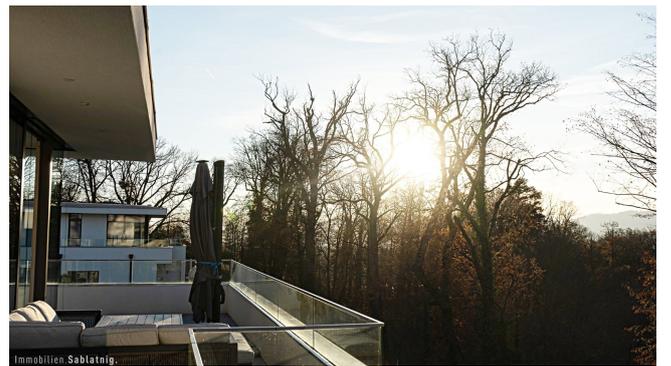


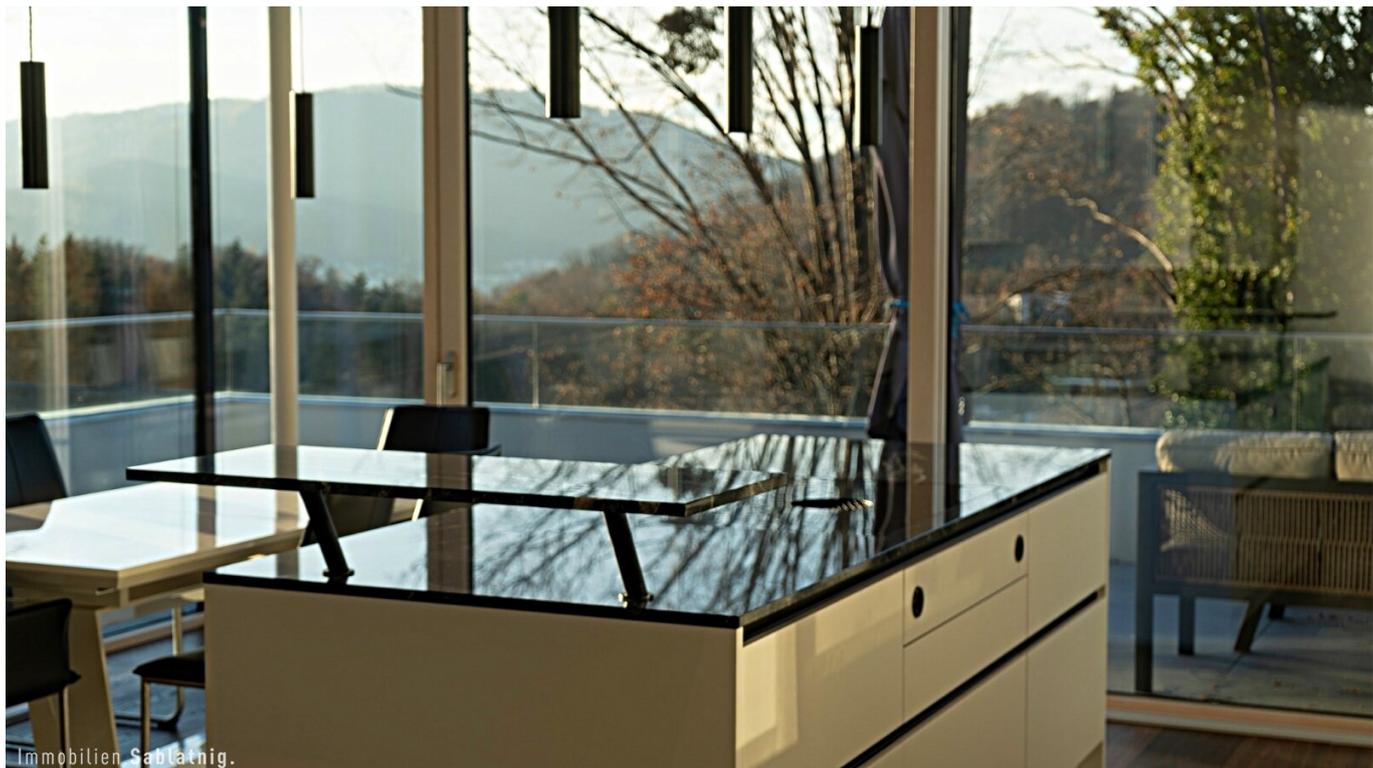
Immobilien.Sablatnig.



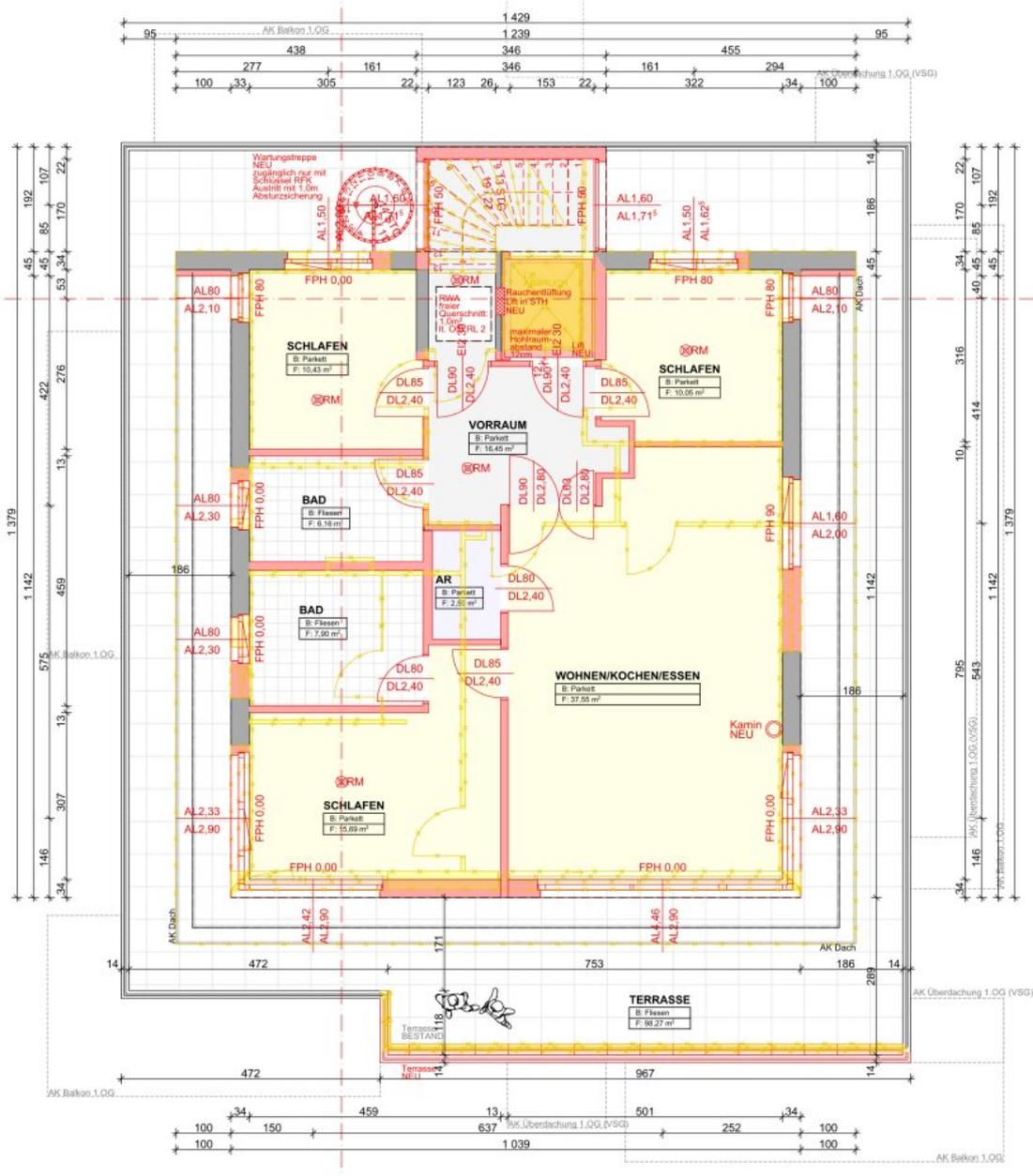
Immobilien.Sablatnig.







Immobilien Sablatnig.



## Objektbeschreibung

Penthouse mit traumhafter Aussichts-und Ruhelage am Grazer Rosenberg!

Dieses Penthouse befindet sich in exklusiver Höhenlage, eingebettet in das kleine und hochwertige Wohnprojekt Rosenbergvilla. Ein Wohnjuwel mit modernem Luxus, edler Ausstattung und einem unvergleichlichen Panoramablick über die Grazer Landschaft bis hin zum Schöckl.

Die sonnige und ruhige Lage bietet atemberaubende Ausblicke direkt aus Wohn- und Schlafräumen in die Ferne. Großzügige Außenflächen – eine umlaufende Terrasse, die von allen Räumen aus begehbar ist – schaffen ein außergewöhnliches Gefühl von Freiheit und Weite.

Auf rund 108 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Wohnkonzept, das Komfort, Stil und Funktionalität ideal vereint. Schon beim Ankommen vermittelt die Architektur Exklusivität: Von der Tiefgarage gelangen Sie per Lift direkt in das Penthouse und betreten einen großzügigen Vorraum, von dem aus sich der Blick sofort durch den gesamten Wohnbereich bis in die Landschaft öffnet – ein eindrucksvolles Ankommen mit einem Gefühl von Leichtigkeit, Luxus und Freiheit.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Penthouses. Großformatige Panoramafenster holen das faszinierende Landschaftsbild in den Innenraum und sorgen für ein lichtdurchflutetes, offenes Raumgefühl. Die hochwertige Designküche mit Profigeräten fügt sich harmonisch ein. Der direkte Zugang zur umlaufenden Terrasse verstärkt das sonnige Wohnambiente und verbindet Innen- und Außenbereich auf elegante Weise.

Das Penthouse verfügt über einen äußerst großzügigen Master Bedroom mit einem beeindruckenden Fernblick durch große Glasflächen. Ein elegantes Badezimmer mit hochwertiger Glasdusche, Badewanne und Toilette schließt direkt an. Ein weiteres helles Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Hobbyraum und bietet ebenso einen herrlichen Grünblick. Zusätzlich steht ein weiteres Zimmer als Büro zur Verfügung – ebenfalls mit großzügigen Fensterflächen und Blick ins Grüne.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein zweites, stilvoll ausgestattetes Gästebadezimmer mit Dusche und einer Toilette und ein praktischer Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum.

Eine moderne Haustechnik mit PV-unterstützter Energieversorgung sowie gekühlten und beheizbaren Böden und Wänden sorgt für klimafreundlichen Wohnkomfort. In der Tiefgarage stehen zwei Stellplätze zur Verfügung – direkt dahinter befindet sich ein weiterer großer zusätzlicher Abstellraum..

Ein Penthouse, das nicht nur ein Zuhause ist, sondern ein Platz, an dem man ankommen und bleiben möchte.

## ECKDATEN:

- Attraktive & begehrte Aussichtslage
- Sonnen – und Ruhelage
- Kleines Projekt „Rosenbergvilla“, barrierefreier Zugang mit Lift direkt ins Penthouse
- LOXONE Smart-Home-System zur Steuerung von Licht, Beschattung, Szenen, Sicherheitsfunktionen und elektrischen Raffstores
- Luxuriöse & hochwertige Ausstattung mit Stil und Design
- Designerküche mit hohem Anspruch an Design, Funktionalität & Profigeräten
- 2 Badezimmer – Dusche & Badewanne & Toiletten
- Großartige Raumhöhen / Raumhohe Fensterflächen
- Aus allen Räumlichkeiten Zugang zu Balkon & Terrasse
- Dreifach verglaste Fenster mit Rollläden
- Panoramafenster mit Schiebtür im Wohn-Essbereich
- Hochwertige Dielenböden
- Kühlen & Heizen der Böden und Wände
- LWP & PV Anlage!

- Tolles Lichtkonzept
- Schnelles Internet – Glasfaser
- u.v.m.

### ***Ein Zuhause zum Wohlfühlen!***

Kosten:

Hauptmietzins Penthouse: inkl. 10% Ust \_ € Brutto 2.484,00

Hauptmietzins TG/2PKW: inkl. 20% Ust \_ € Brutto 200,00

BK-Vorschreibung laut HV: inkl. 10% Ust\_ € Brutto 400,00 inkl. Heiz/Kühlkosten

**Gesamtmietzins Summe inkl. Ust € Brutto 3.084,00**

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Mindestmietdauer: 3 Jahre befristet

In der Betriebskostenpauschale sind die Heiz- und Kühlkosten enthalten, die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch.

Stromkosten sind Verbraucherabhängig und nicht in der Gesamtmiete inkludiert!

---

### ***BERATUNG:***

*Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!*

*Ich freue mich auf Ihre Anfrage!*

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [gertrud@immobilien-sablatnig.at](mailto:gertrud@immobilien-sablatnig.at)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir erklären hiermit, dass wir - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - **einseitig nur für den Vermieter tätig sind**. Eine Besichtigung ist selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**.

### **WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

**Wir möchten hiermit nochmals darauf hinweisen, dass wir nur einseitig für den Vermieter tätig sind!**

Für die Energie-und Heizkosten kann keine Haftung übernommen werden!

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap