

**KLIMA I SONNENTERRASSE I OFFENE DESIGN-KÜCHE I
SMART-LIVING I STYLISCHES PENTHOUSE I ELEGANTES
BAD MIT REGENDUSCHE I PROJEKT WOHNEN**



Objektnummer: 38247

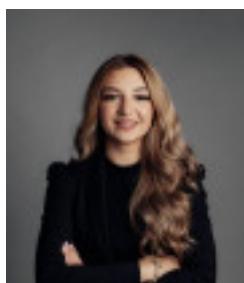
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofgürtel 23
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1922
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,04 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	160,10 €
USt.:	18,19 €
Provisionsangabe:	

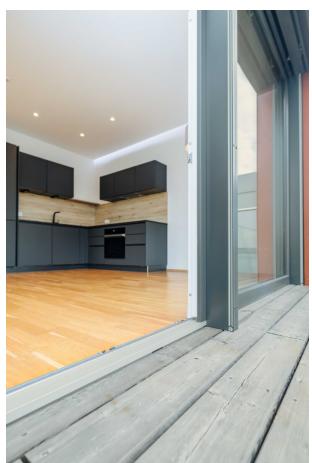
9.324,00 € inkl. 20% USt.

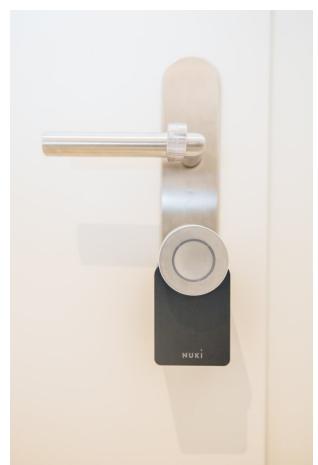
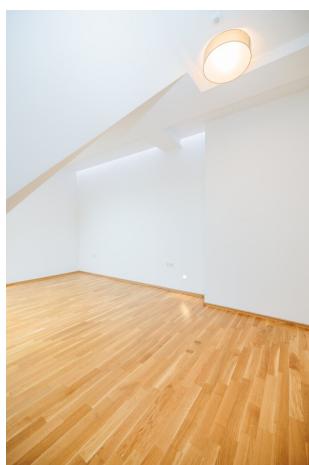
Ihr Ansprechpartner

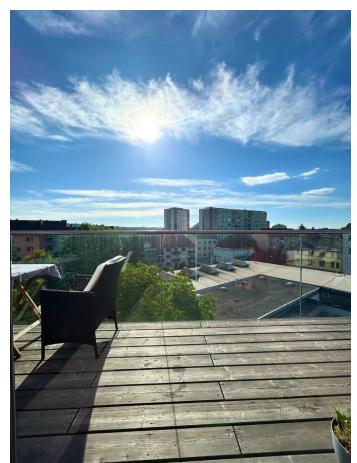
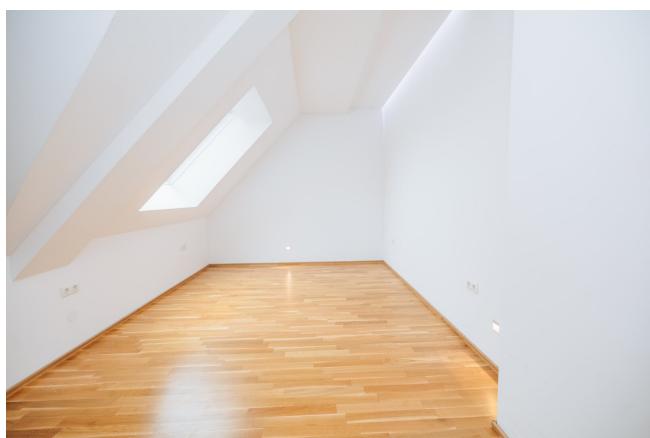


Lucija Klepic

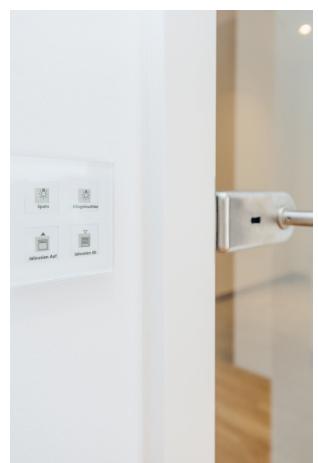
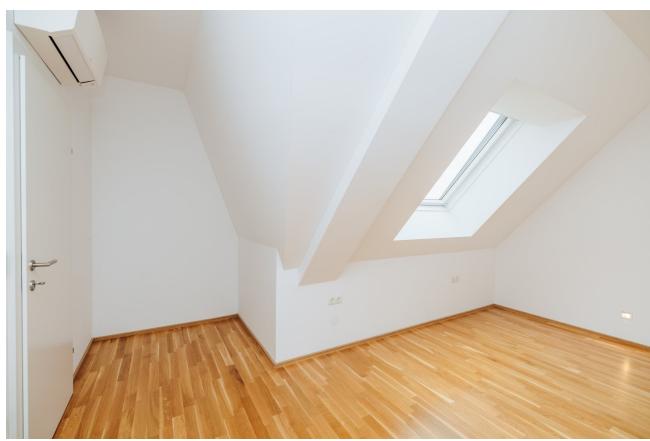
Projekt Wohnen Gruppe GmbH
Neufeldweg 250a



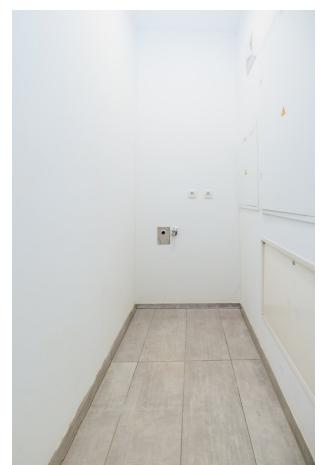
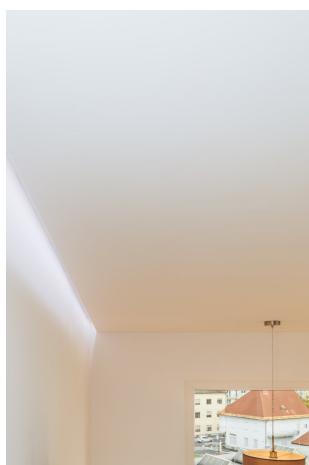


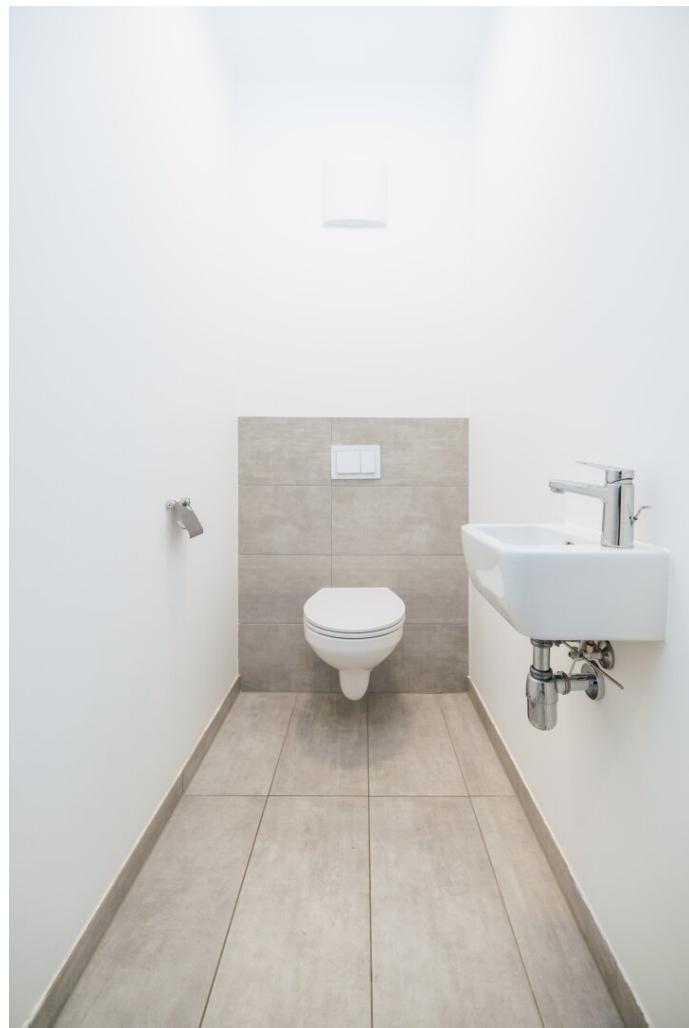














Objektbeschreibung

Modernes Penthouse mit Smart Home – Ihr neues Eigentum über den Dächern von Graz

Erfüllen Sie sich den Traum vom stilvollen Eigenheim in zentraler Stadtlage! Dieses hochwertig ausgestattete Penthouse mit moderner Smart Home-Technologie vereint exklusives Wohnen, technischen Komfort und urbanen Lifestyle – ein echtes Juwel am Grazer Wohnungsmarkt.

- **Smart-Living auf Knopfdruck**

Intelligente Steuerung von Beleuchtung, Jalousien, Raumklima und Türöffnung bequem per App – für maximale Effizienz und Wohnkomfort.

- **Penthouse-Lage im obersten Stockwerk**

Absolute Privatsphäre und Ruhe mit direktem Liftzugang – Ihr exklusiver Rückzugsort über den Dächern der Stadt.

- **Großzügiger Wohn-Essbereich mit Terrasse**

Offenes Raumkonzept, lichtdurchflutete Atmosphäre und direkter Zugang zur privaten Außenfläche – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende.

- **Designküche inklusive**

Hochwertige Einbauküche mit Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühl- & Gefrierschrank – stilvoll, funktional, bereit für kulinarische Erlebnisse.

- **Modernes Schlafzimmer mit smartem Ambiente**

Platz für ein großes Bett und intelligente Lichtsteuerung für individuelle Wohlfühlstimmung.

- **Exklusives Bad mit Walk-In-Dusche & separates WC**

Edle Ausstattung, bodenebene Dusche und ein klares Design – perfekt für stilbewusste Eigentümer:innen.

- **Klimaanlage & praktischer Abstellraum**

Ganzjährig angenehmes Raumklima im Wohnbereich, plus zusätzlicher Stauraum mit

Waschmaschinenanschluss.

Ihr stilvolles Zuhause mit Technik, Design & Ausblick

Mit einer Wohnfläche von **ca. 64,04 m²** bietet dieses modern ausgestattete Penthouse eine perfekte Kombination aus hochwertigem Design, zeitgemäßer Technik und durchdachter Raumaufteilung – ideal für Singles oder Paare, die sich mit dem Kauf einer Immobilie Wohnqualität auf höchstem Niveau sichern möchten.

Schon beim Eintreten spüren Sie das besondere Ambiente: Ein eleganter Vorraum mit dezenten Deckenspots heißt Sie willkommen. Der großzügige Wohn-Essbereich mit integrierter Designer-Küche öffnet sich zur privaten Terrasse – ein sonniger Platz zum Durchatmen, Genießen oder Begrüßen von Gästen.

Das Schlafzimmer strahlt Ruhe aus und bietet dank Smart Home-Anbindung höchste Flexibilität in Licht- und Temperatursteuerung. Das Badezimmer ist modern ausgestattet mit einer ebenerdigen Walk-In-Dusche, ergänzt durch ein separates WC. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für praktische Ordnung im Alltag.

Die gesamte Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit – einziehen, wohlfühlen und im Eigentum leben.

Ihr Penthouse – Ihre Zukunft in Graz

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist eine Investition in Lebensqualität, Technik und Design. Dank Smart Home, Terrasse, Lift, hochwertiger Ausstattung und zentraler Lage bietet diese Wohnung alles, was modernes Eigentum heute ausmacht.

Vereinbaren Sie jetzt Ihre persönliche Besichtigung und entdecken Sie Ihr zukünftiges Eigentum mit Stil.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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