

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



**Objektnummer: 38247**

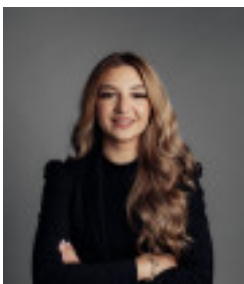
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## 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 <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	160,10 €
USt.:	18,19 €
Provisionsangabe:	

9.324,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



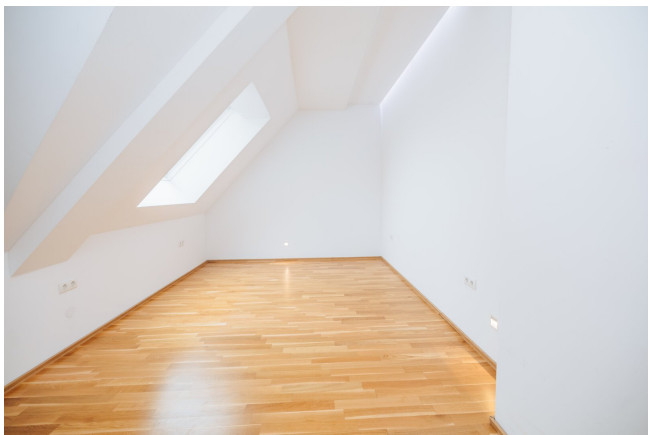
**Lucija Klepic**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH  
Neufeldweg 250a







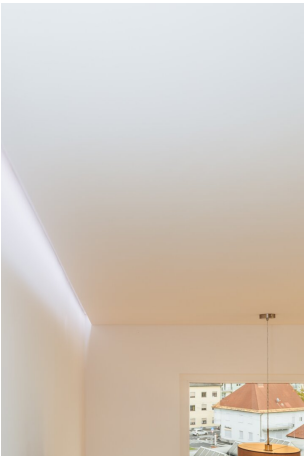
















## Objektbeschreibung

### **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 m<sup>2</sup>** 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 Temperaturregulation. 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