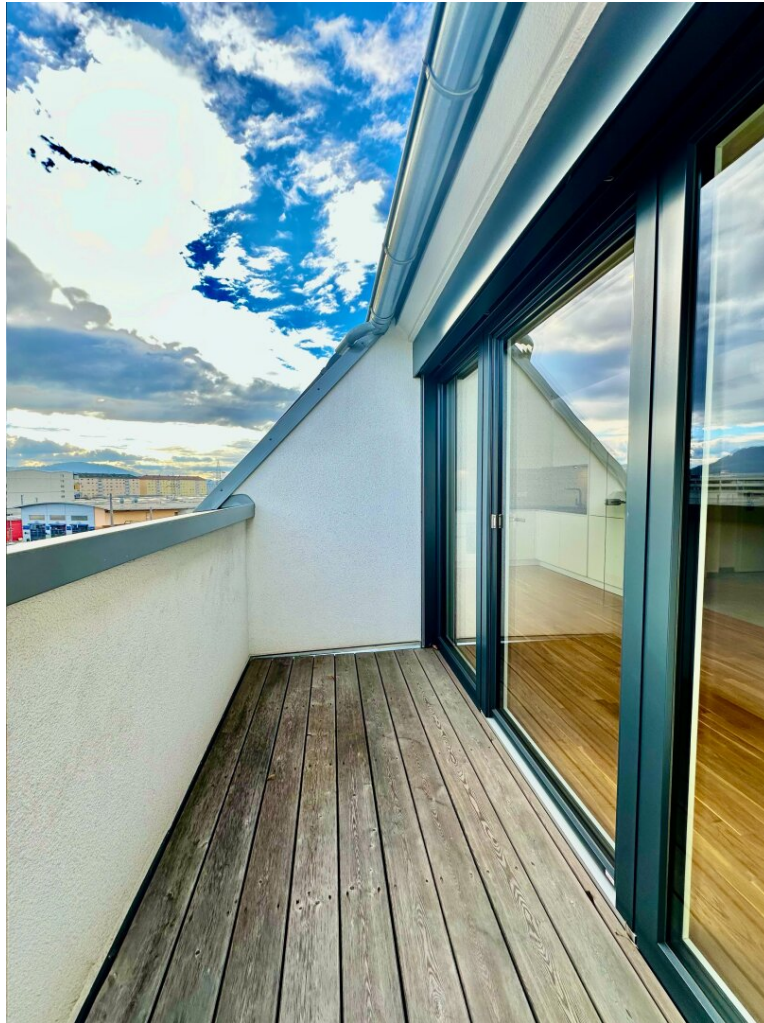


***ANLEGERWOHNUNG* I KLIMA I TERRASSE I
SMART-HOME I DESIGN-KÜCHE I MODERNES
PENTHOUSE I MODERNES BAD MIT BODENEBENE
DUSCHE & FENSTER I**



Objektnummer: 38342

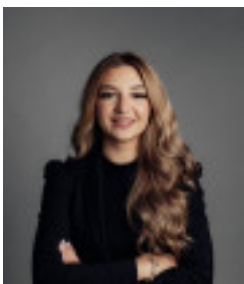
**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofgürtel 23
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1922
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	54,24 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	9,08 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	135,60 €
USt.:	13,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucija Klepic

Projekt Wohnen Gruppe GmbH
Neufeldweg 250a

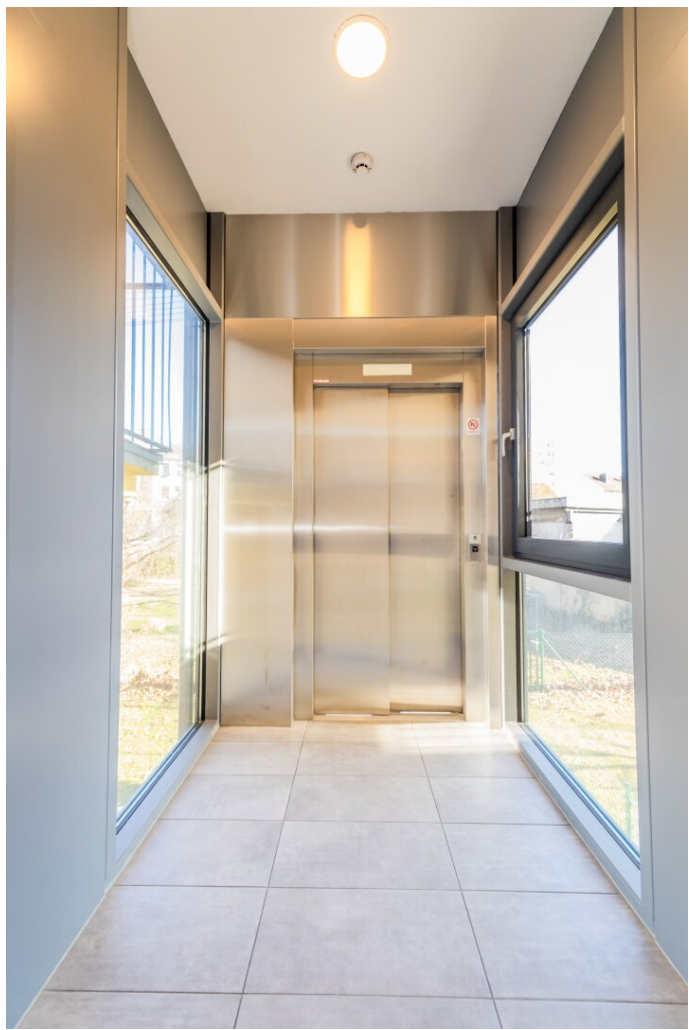


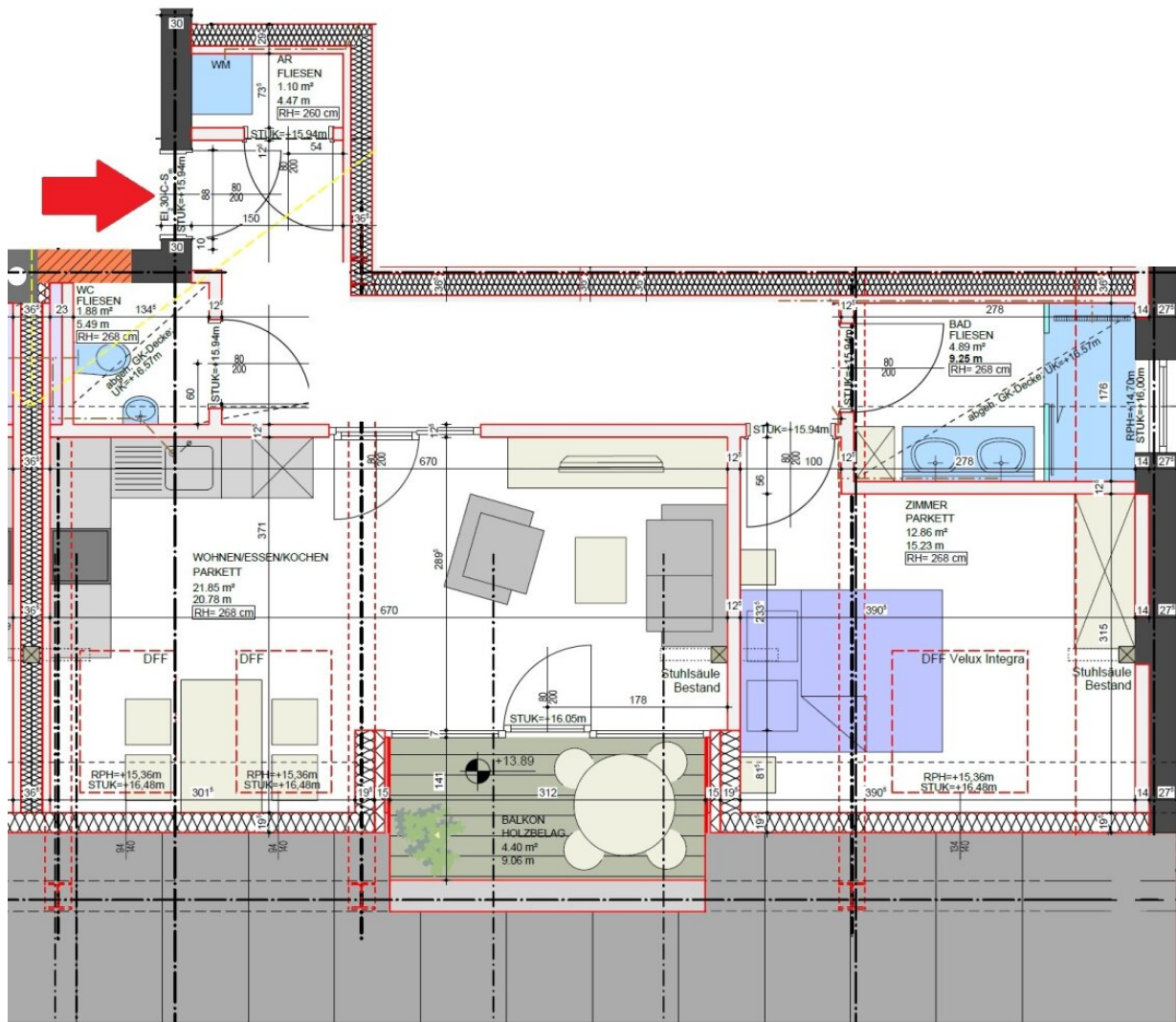












Objektbeschreibung

Moderne Penthouse-Perle: Smartes Wohnen über den Dächern von Graz – Exklusivität trifft auf Komfort

- **Smart Home Technologie:** Vollständige Steuerung von Licht, Jalousien, Temperatur, Eingangstür und mehr über eine intuitive App für ultimativen Wohnkomfort.
- **Exklusive Penthouse-Lage:** Im letzten Stock gelegen, mit bequemem Liftzugang, bietet diese Wohnung Privatsphäre und Ruhe weitab vom städtischen Trubel.
- **Offene Wohnkultur:** Ein geräumiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur eigenen Terrasse schafft eine einladende Atmosphäre für Entspannung und gesellige Stunden.
- **Designer Küche:** Voll ausgestattete, moderne Küche mit hochwertigen Geräten, die keine Wünsche offenlässt – ideal für die Zubereitung kulinarischer Genüsse.
- **Lichtdurchflutetes Schlafzimmer:** Perfekt geschnitten für ein großzügiges Boxspringbett, ausgestattet mit smart steuerbarer Beleuchtung für eine persönliche Wohlfühlatmosphäre.
- **Elegantes Badezimmer:** Eine bodenebene Dusche, stilvolle Waschbecken und ausreichend Stauraum kombiniert mit einem separaten WC für maximalen Komfort.
- **Klimatisierte Räume:** Eine angenehme Raumtemperatur rund ums Jahr dank der integrierten Klimaanlage im Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer.

Auf knapp 55 m² erstreckt sich ein Wohnraum, der speziell für Singles oder Paare designet wurde, die Wert auf hohe Wohnqualität und innovative Technologie legen.

Vom ersten Schritt in den eleganten Vorraum, der mit modernen Deckeneinbauspots und stilvollem grauen Fliesenboden empfängt, öffnet sich der Raum zu einem hellen, offenen

Wohn- und Essbereich. Dieser ist das Herzstück der Wohnung und bietet durch seine großzügige Fensterfront und den direkten Zugang zur Terrasse einen atemberaubenden Blick und ein lichtdurchflutetes Ambiente. Die Designerküche lässt mit Kühlschrank, extra Gefrierschrank, Geschirrspüler, Backofen, Ceranfeld und moderner Dunstabzugshaube keine Wünsche offen und macht jede Mahlzeit zu einem Genuss.

Das Schlafzimmer ist Ihre persönliche Rückzugsoase, optimiert durch smarte Beleuchtungslösungen, die eine individuelle und stimmungsvolle Atmosphäre schaffen. Das angrenzende Badezimmer punktet mit einer eleganten, bodenebenen Dusche und bietet neben hochwertigen Armaturen genügend Stauraum für Ihre Badutensilien. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Ein besonderes Highlight ist die umfassende Smart Home Technik, die Ihnen ermöglicht, Ihre Wohnung genau nach Ihren Wünschen zu gestalten – ob Beleuchtung, Temperatur oder Sicherheit, alles ist mit nur einem Fingertipp steuerbar. Die integrierte Klimaanlage garantiert auch an heißen Sommertagen ein angenehm kühles Wohnklima.

Diese Penthouse-Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Statement modernen Wohnens. Genießen Sie die Vorzüge eines smarten Zuhauses, eingebettet in das exklusive Ambiente Ihres persönlichen Penthouses über den Dächern der Stadt. Ein Traum für alle, die das Besondere suchen und sich nach einem Zuhause sehnen, das sowohl Komfort als auch modernste Technik bietet.

Die smarte Ausstattung ermöglicht eine personalisierte Wohnatmosphäre, indem Sie Szenarien für Beleuchtung und Raumtemperatur festlegen können, die sich automatisch den Tageszeiten und Ihren individuellen Präferenzen anpassen, was Ihr Zuhause nicht nur intelligenter, sondern auch wesentlich behaglicher macht.

Diese Penthouse-Wohnung wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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