

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



**Objektnummer: 33134**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

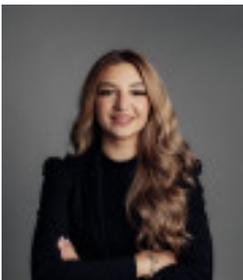
Adresse	Bahnhofgürtel 23
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 114,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,80
Gesamtmiete	998,61 €
Kaltmiete (netto)	727,72 €
Kaltmiete	907,83 €
Betriebskosten:	180,11 €
USt.:	90,78 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucija Klepic**

Projekt Wohnen Gruppe  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

T +436641040978  
H +436641040978

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



gstermin zur













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

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 m<sup>2</sup> 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