

## **Exklusives Penthouse zur Miete – großzügige 40 m<sup>2</sup> Terrasse & Balkon**



VOR\_9951

**Objektnummer: O2100165668**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	136,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	13
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	1.249,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	980,49 €
<b>Kaltmiete</b>	1.135,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Preitler



ImmoZ





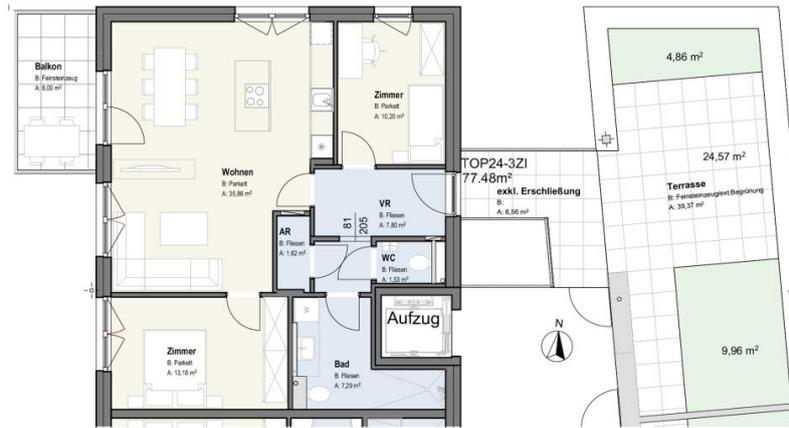








# Grundriss



## Objektbeschreibung

Erleben Sie modernes Wohnen auf höchstem Niveau in diesem außergewöhnlichen Penthouse, das am 5. September 2025 fertiggestellt und ab diesem Zeitpunkt bezugsfertig sein wird.

Dieses Neubauprojekt überzeugt durch erstklassige Materialien, eine intelligente Raumaufteilung und großzügige Freiflächen, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Das Gebäude verfügt über einen modernen Aufzug, der Sie bequem in Ihr neues Zuhause bringt. Zusätzlich können Carport-Stellplätze für nur 89 Euro monatlich angemietet werden.

### Hochwertige Ausstattung für höchsten Wohnkomfort

Das Penthouse besticht durch eine Fußbodenheizung mit individueller Raumsteuerung, die für angenehme Wärme in jedem Raum sorgt. Elektrische Raffstores bieten optimalen Sonnenschutz und schaffen ein behagliches Ambiente. Elegantes Eichenparkett und stilvolles Feinsteinzeug verleihen der Wohnung eine moderne und zugleich warme Atmosphäre.

Die Badezimmer sowie Küchen sind hochwertig und zeitgemäß ausgestattet. Großzügige, teils bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Ein praktisches Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot perfekt ab.

### Perfekte Lage nahe der FH Joanneum

Die Lage in unmittelbarer Nähe zur FH Joanneum ist ideal für Studierende, Berufstätige oder alle, die kurze Wege schätzen und urbanes Leben mit Komfort verbinden möchten. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind bestens erreichbar.

### Heizkosten

Die Heizkosten (€154,96.-) werden derzeit pauschal kalkuliert und nach individuellem Verbrauch abgerechnet.

### Flächenübersicht

Die gesamte Wohnfläche beträgt **77,48 m<sup>2</sup>**, die sich wie folgt aufteilen:

- Zimmer 1: 10,20 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 13,18 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 7,29 m<sup>2</sup>
- WC: 1,53 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 7,80 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,62 m<sup>2</sup>

**Zusätzlich stehen Ihnen folgende Flächen zur Verfügung:**

- Balkon: 8,00 m<sup>2</sup>
- Eingangsbereich: 8,56 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 39,37 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: 3,01 m<sup>2</sup>

Die **Gesamtnutzfläche** inklusive Balkon, Terrasse, Keller und Eingangsbereich beträgt somit ca. **136,42 m<sup>2</sup>**.

Kontaktieren Sie uns jetzt!

Sichern Sie sich diese exklusive Neubauwohnung und genießen Sie urbanes Wohnen in Kombination mit großzügigen Freiflächen. Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!