

**3-Zimmer-Neubau in Andritz um €4.487/m² netto –
Anlegerwohnung mit Übergabe Dezember 2026**



Objektnummer: 14506

**Eine Immobilie von BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna
Immobilien**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prochaskagasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,51 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	298.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christina Fink

BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna Immobilien
Am Kai - Körösisstraße 9
8010 Graz

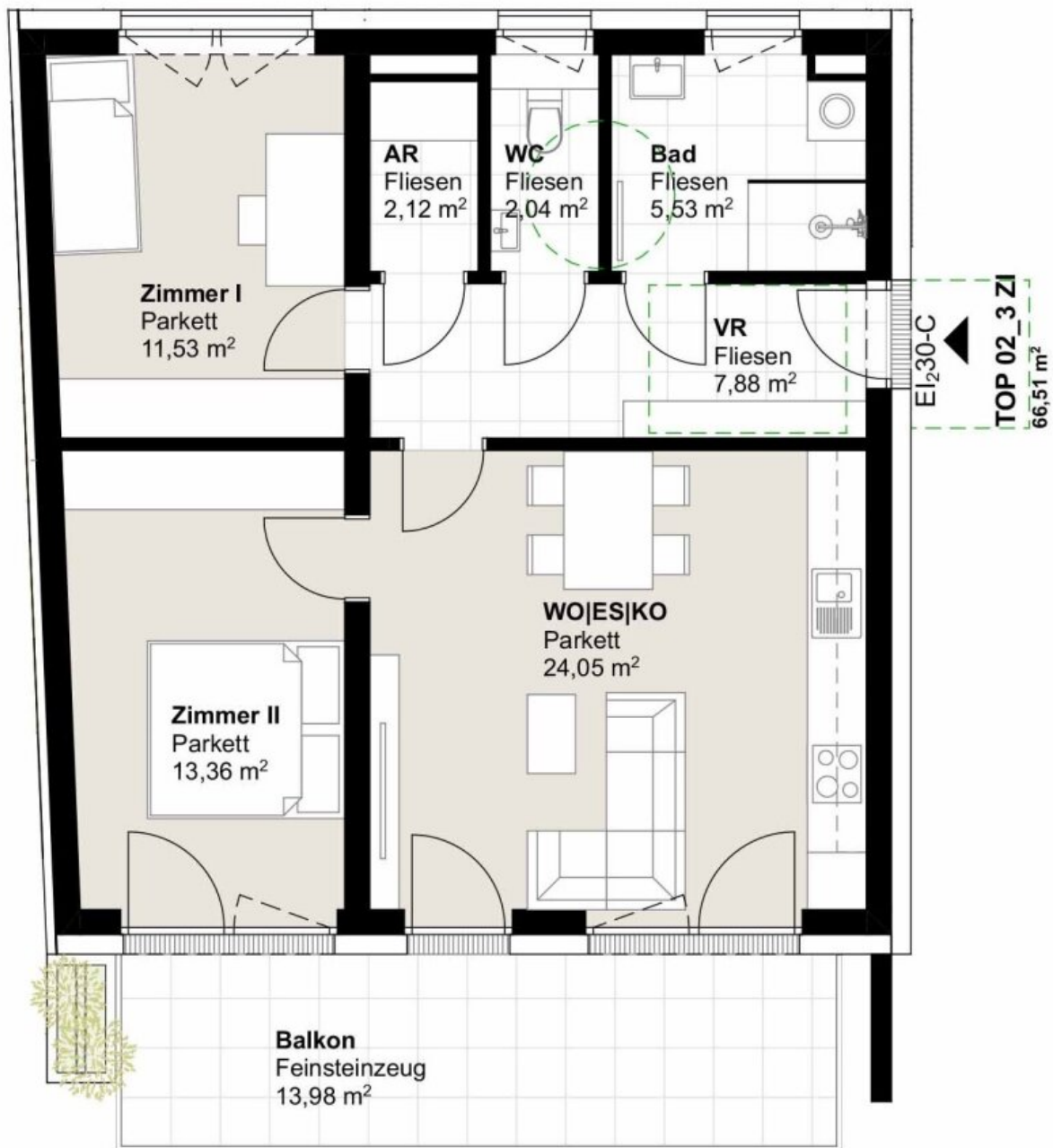
T +43 6644241013





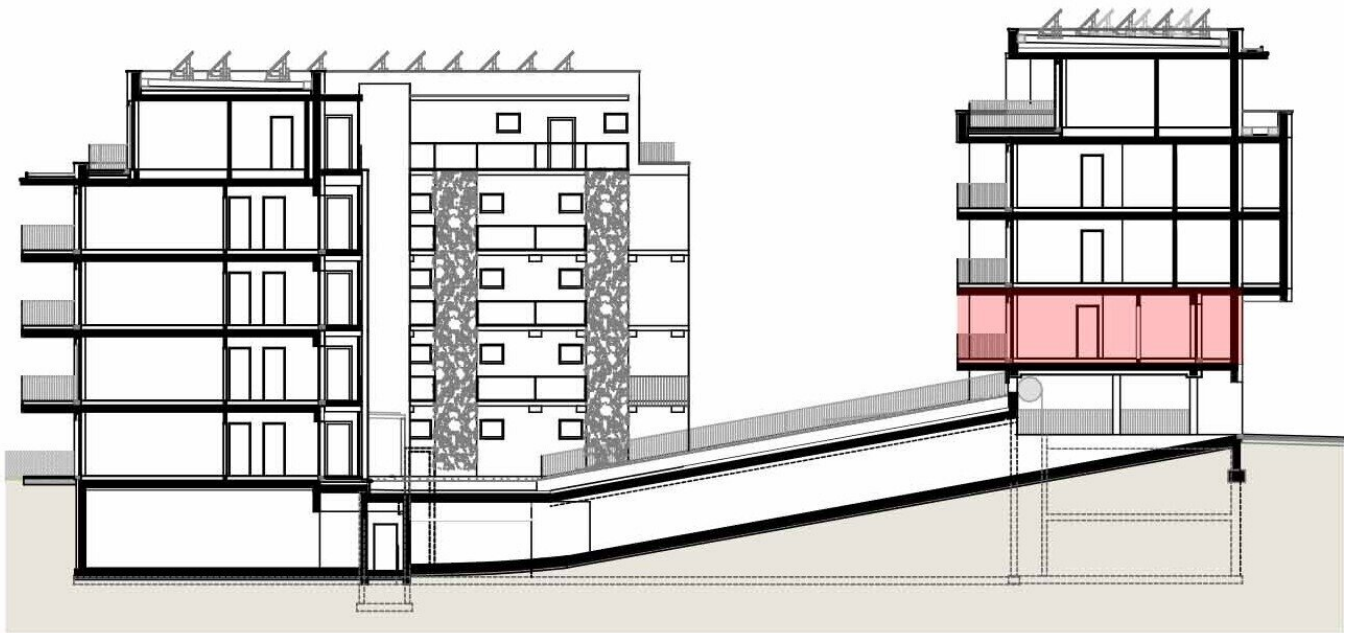






WOHNUNGSPLAN
M 1:100





SYSTEMSCHNITT
M 1:500



ÜBERSICHTSPLAN 1.OG
M 1:1000

Objektbeschreibung

Drei Zimmer, 66,5 m², unter €4.500/m² netto – in einem Grazer Bezirk auf der "richtigen" Murseite: Diese Wohnung ist die rechnerisch stärkste Kombination aus Einstandspreis und Mietpotenzial, die der Grazer Neubaumarkt derzeit selten bietet. Und sie ist bald fertig: Übergabe Dezember 2026.

Der 3-Zimmer-Grundriss öffnet die breiteste Mieterzielgruppe: Paare, kleine Familien, Homeoffice-Haushalte. Genau diese Nachfragegruppe findet am Grazer Markt aktuell kaum Neubau-Mietangebot – ein struktureller Vorteil für jeden Vermieter. Mit rund 14 m² Balkon und durchdachter Raumaufteilung ist die Wohnung langfristig vermietbar, ohne auf einen einzigen Mietertyp angewiesen zu sein.

Andritz selbst gehört zu den bürgerlichen, gewachsenen Bezirken im Grazer Norden – mit Schulen, Nahversorgung und öffentlicher Anbindung in wenigen Gehminuten und einem internationalen Industrie- und Technologiekonzern als Nachbarn und Arbeitgeber im Bezirk. Erwartbare Nettomiete: ab €13,50/m² – bei 66,5 m² eine solide monatliche Basis.

Bei den Betriebskosten hilft die Sonne mit: Eine Solarthermie-Anlage am Dach unterstützt die zentrale Warmwasserbereitung, gespeichert in einem großen Pufferspeicher. Das Primärsystem – Fernwärme mit Fußbodenheizung – bleibt davon unberührt zuverlässig. Ergebnis: moderate Nebenkosten, ein Argument bei jeder Neuvermietung.

Die Fakten:

- Wohnfläche: ca. 66,51 m² | Balkon: ca. 13,98 m² | 3 Zimmer | 1. OG
- Erstbezug im Neubau, Übergabe Dezember 2026, schlüsselfertig, Kellerabteil inklusive
- Fernwärme mit Fußbodenheizung, solarthermisch unterstütztes Warmwasser
- Energieausweis: HWB 33,4 kWh/m²a (B), fGEE 0,75 (A)
- Tiefgaragenstellplatz optional

Kaufpreis: €298.000 – Anlegerpreis exkl. USt.

Provision bezahlt der Abgeber.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter **+43 316 / 712 777** oder per Mail unter **info@fortunaimmobilien.at**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Es wird ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Abgeber und BAG Projekt Vertriebs GmbH hingewiesen. BAG Projekt Vertriebs GmbH kann als Doppelmakler tätig sein.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <25m
Apotheke <300m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <275m
Universität <2.400m
Höhere Schule <2.550m

Nahversorgung

Supermarkt <350m
Bäckerei <400m
Einkaufszentrum <1.725m

Sonstige

Geldautomat <375m
Bank <375m
Post <375m
Polizei <450m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.625m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap