

**Kompakte Vorsorgewohnung unter €210.000 netto – 2
Zimmer, Balkon, bezugsfertig Dezember 2026**



Objektnummer: 14508

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prochaskagasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,22 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	205.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christina Fink

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

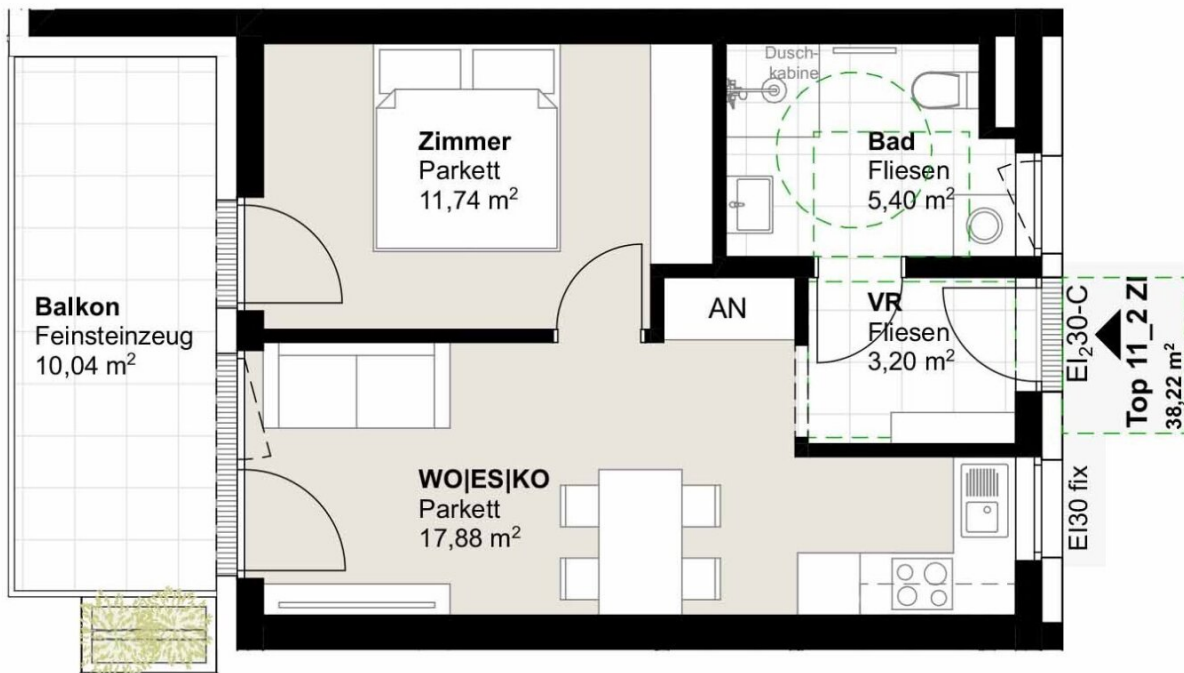
T +43 6644241013



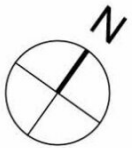


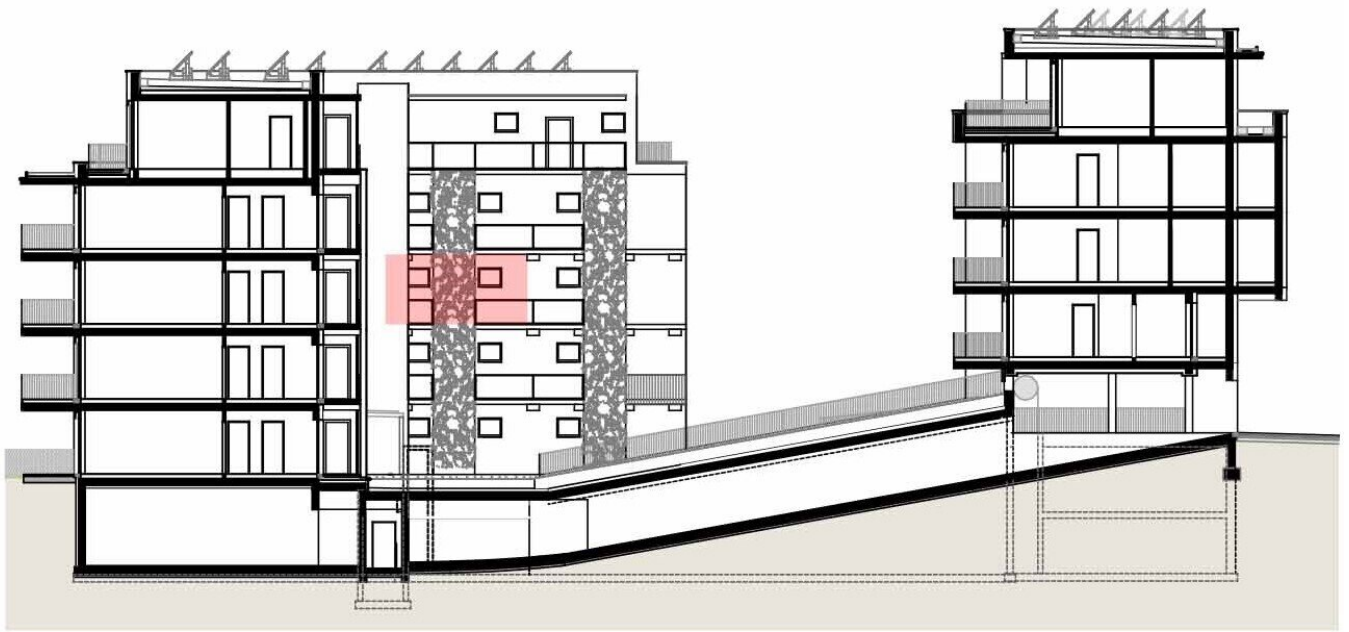






WOHNUNGSPLAN
M 1:100





SYSTEMSCHNITT
M 1:500



ÜBERSICHTSPLAN 2.OG
M 1:1000

Objektbeschreibung

Der klassische Einstieg in die Immobilienanlage: kompakte Neubauwohnung mit durchdachtem Grundriss in einer Wohnlage, die von Mietern gesucht und von Anlegern unterschätzt wird. Übergabe im Dezember 2026 – erste Mieteinnahmen ab Anfang 2027 realistisch.

38 m² Wohnfläche, klug aufgeteilt in Wohnküche und separates Zimmer, dazu ein Balkon mit rund 10 m² – genau das Format, das am Grazer Mietmarkt am schnellsten vermietet ist. Kleine Einheiten in guten Lagen bleiben selten länger als wenige Wochen am Markt.

Die Lage im Grazer Norden bietet, was Mieter langfristig hält: Nahversorger, Öffi-Anbindung und Naherholung (Schöckl, Murradweg) in Gehweite, dazu ein großer Technologie-Arbeitgeber in unmittelbarer Nachbarschaft. Kalkulationsbasis: Nettomiete ab €13,50/m².

Dazu kommt ein Detail, das Mieter zu schätzen wissen: Die Warmwasserbereitung wird über eine Solarthermie-Anlage am Dach unterstützt – Sonnenenergie senkt die laufenden Kosten. Geheizt wird über Fernwärme mit Fußbodenheizung.

Auf einen Blick:

- Ca. 38,22 m² + ca. 10 m² Balkon | 2 Zimmer | 2. OG
- Neubau, Erstbezug, Übergabe Dezember 2026, schlüsselfertig mit Kellerabteil
- Fußbodenheizung (Fernwärme), solarunterstütztes Warmwasser, 3-fach-Verglasung, elektrische Außenjalousien
- Energieklasse B (HWB 33,4), fGEE Klasse A
- Tiefgarage im Haus (Stellplatz optional erhältlich)

Kaufpreis: €205.000 – Anlegerpreis exkl. USt.

Für den Käufer provisionsfrei – die Provision trägt der Abgeber.

Fotos: aktueller Baufortschritt. Visualisierungen auf Basis realer Baustellenfotos, Möblierung

KI-generiert und unverbindlich.

***Achtung, die möblierten Fotos wurden mittels AI erstellt und dienen lediglich als Inspiration.**

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 <700m

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