

**Anlegerwohnung in Graz-Andritz: 2 Zimmer, Südbalkon,
Erstbezug – Übergabe Dezember 2026**



Objektnummer: 14507

**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:	50,08 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	255.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christina Fink

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

T +43 6644241013

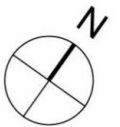


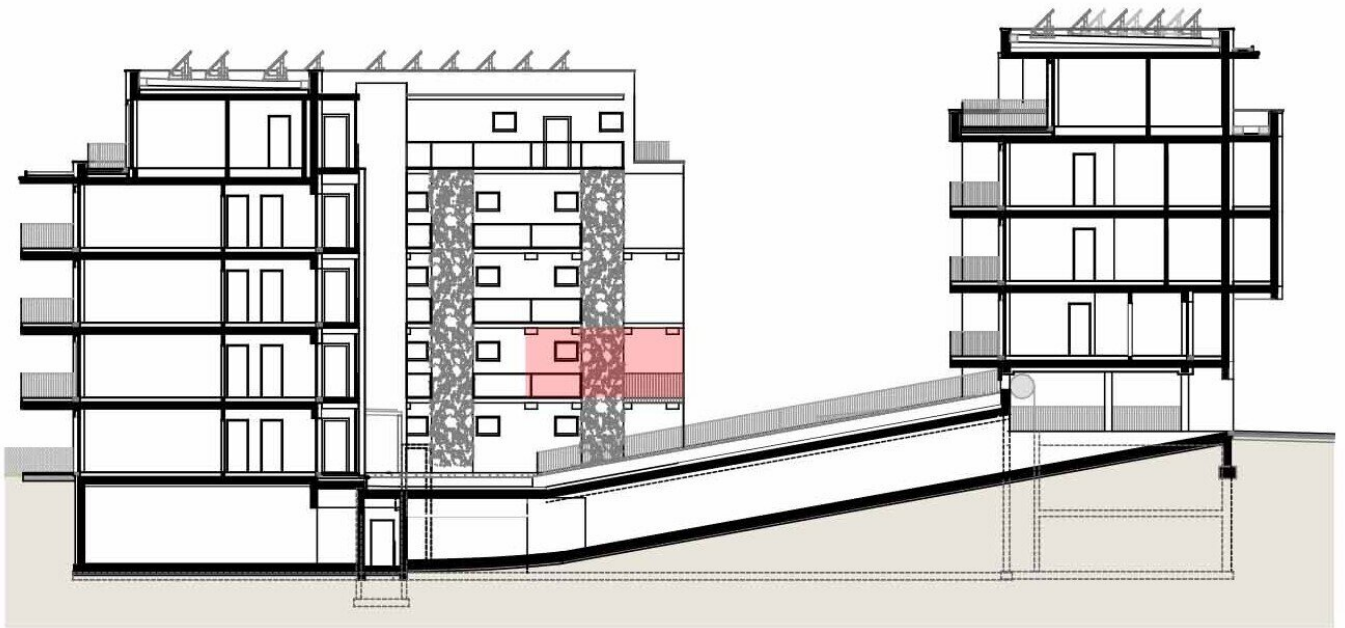






WOHNUNGSPLAN
M 1:100





SYSTEMSCHNITT
M 1:500



ÜBERSICHTSPLAN 1.OG
M 1:1000

Objektbeschreibung

Sachwert statt Sparbuch: Diese 2-Zimmer-Neubauwohnung im gutbürgerlichen Andritz verbindet solide Substanz mit einem Standort, der bei Mietern konstant nachgefragt ist – und die Übergabe ist zum Greifen nah: Dezember 2026. Wer jetzt kauft, kann Anfang 2027 vermieten.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss mit Südwest-Ausrichtung und rund 12 m² Balkon. Der Grundriss ist auf Vermietbarkeit optimiert: großzügige Wohnküche (ca. 27 m²), separates Zimmer, Bad/WC, Abstellraum – kein Quadratmeter verschenkt.

Warum Andritz für Anleger funktioniert: Der Bezirk zählt zu den etablierten Wohnlagen im Grazer Norden – ruhig, grün, mit vollständiger Infrastruktur (Arzt 25 m, Supermarkt 350 m, Bus 100 m, Schule 125 m). In unmittelbarer Nähe liegt mit der ANDRITZ AG einer der größten Technologie-Arbeitgeber der Steiermark – ein stabiler Mieterpool direkt vor der Haustür. Die erwartbare Nettomiete liegt bei mindestens €13,50/m².

Betriebskosten im Griff: Fernwärme mit Fußbodenheizung als Primärsystem, dazu eine Solarthermie-Anlage am Dach, die die Warmwasserbereitung unterstützt – die Sonne arbeitet mit und entlastet die Nebenkostenabrechnung. Gut für Mieter, gut für die Vermietbarkeit.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 50,08 m² | Balkon: ca. 11,99 m² (Süd)
- 2 Zimmer, 1. OG, Erstbezug, Übergabe Dezember 2026
- Fernwärme + Fußbodenheizung, solarunterstützte Warmwasserbereitung
- Niedrigenergiehaus: HWB 33,4 kWh/m²a (B), fGEE 0,75 (A)
- Glasfaser bis in die Wohnung, E-Lade-Option, Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz optional (€ 27.000 netto)

Kaufpreis: €255.000 – Anlegerpreis exkl. USt.

Die Provision bezahlt der Abgeber.

***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 <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