

**4 Zimmer im Grünen von Andritz: 96 m² Familienwohnung,
Erstbezug Dezember 2026**



Objektnummer: 14509

**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:	95,72 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	556.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christina Fink

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

T +43 6644241013





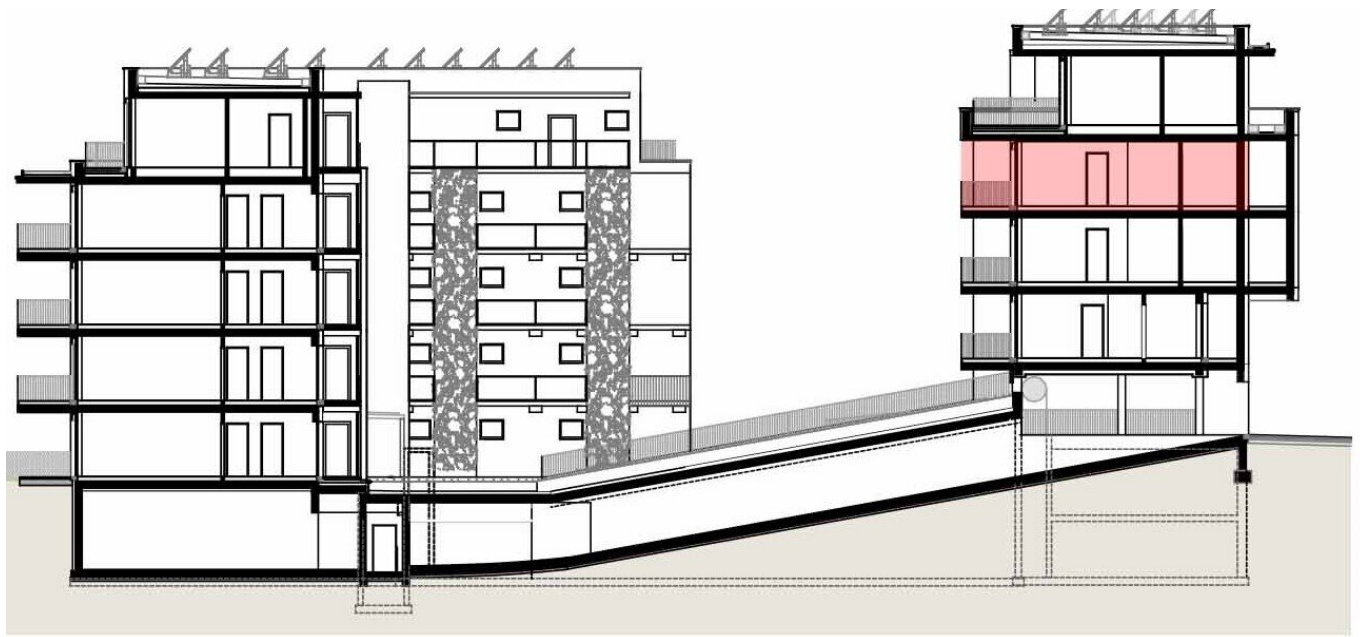




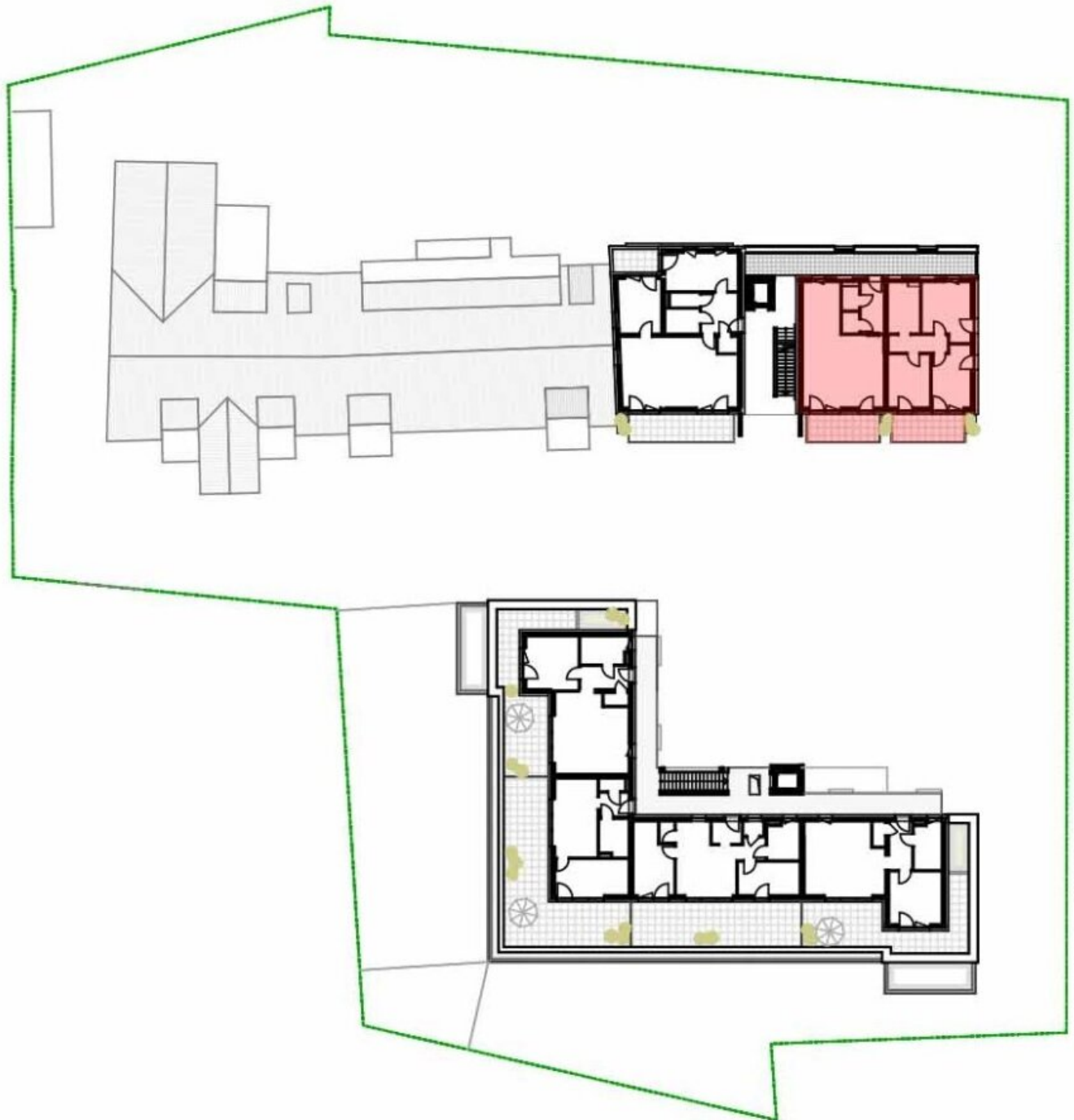


WOHNUNGSPLAN
M 1:100





SYSTEMSCHNITT
M 1:500



ÜBERSICHTSPLAN 3.OG
M 1:1000

Objektbeschreibung

Vier Zimmer, fast 96 m², im obersten Regelgeschoss mit Balkon und Blick Richtung Grazer Hausberge – und das in Andritz, wo die Stadt in Wälder und Wiesen übergeht, ohne dass man sie verlässt.

Der Grundriss ist für den Familienalltag gebaut: drei Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche als Mittelpunkt, Bad und separates WC, Abstellraum in der Wohnung, Kellerabteil im Haus. Echte Eichenholzböden, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Außenjalousien – Qualität, die man täglich spürt, ohne dass sie sich aufdrängt.

Der Alltag mit Kindern funktioniert hier zu Fuß: Volksschule 125 m, Kindergarten 275 m, Bus 100 m, Straßenbahn 500 m, Supermarkt 350 m, der Arzt praktisch nebenan. Und am Wochenende: Schöckl, Murradweg und die Andritzer Bauernmärkte vor der Haustür.

Beheizt wird mit Fernwärme über Fußbodenheizung; die Solarthermie-Anlage am Dach unterstützt die Warmwasserbereitung – die Sonne hilft bei den Betriebskosten mit.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 95,72 m² | Balkon: ca. 19,63 m² | 4 Zimmer | 3. OG
- Neubau, Erstbezug, Übergabe Dezember 2026
- Fernwärme + Fußbodenheizung, solarunterstütztes Warmwasser
- Energieausweis: HWB 33,4 kWh/m²a (B), fGEE 0,75 (A)
- Lift, Kellerabteil, Tiefgaragenplatz optional (€30.000)

Kaufpreis: €556.000

Die Provision bezahlt 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