Der Balkon ist größer als Ihr Wohnzimmer: 3 Zimmer + 37 m² Freifläche in Andritz



Objektnummer: 14510

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:	69,50 m²
Zimmer:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	432.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christina Fink

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

T +43 6644241013









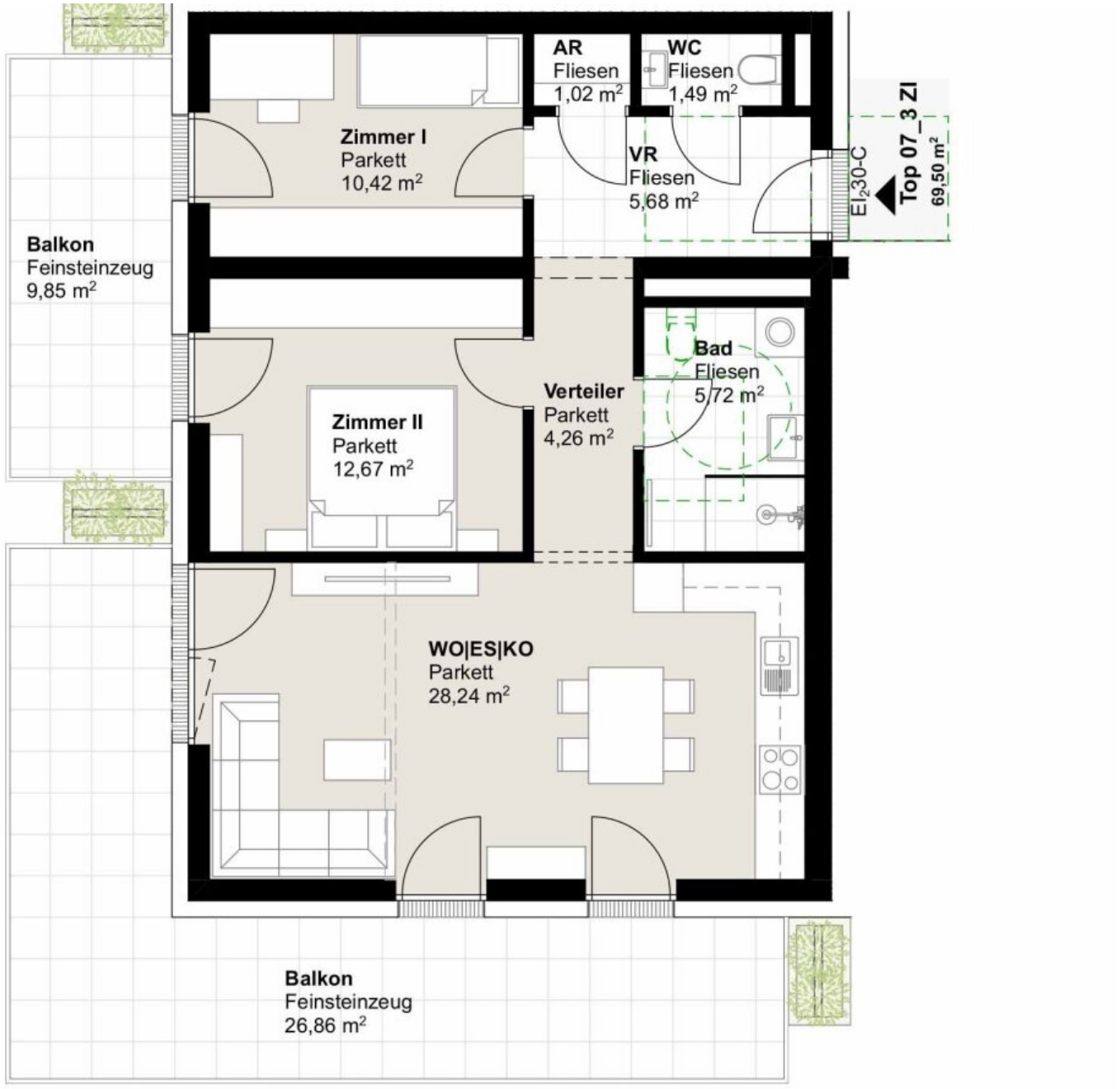






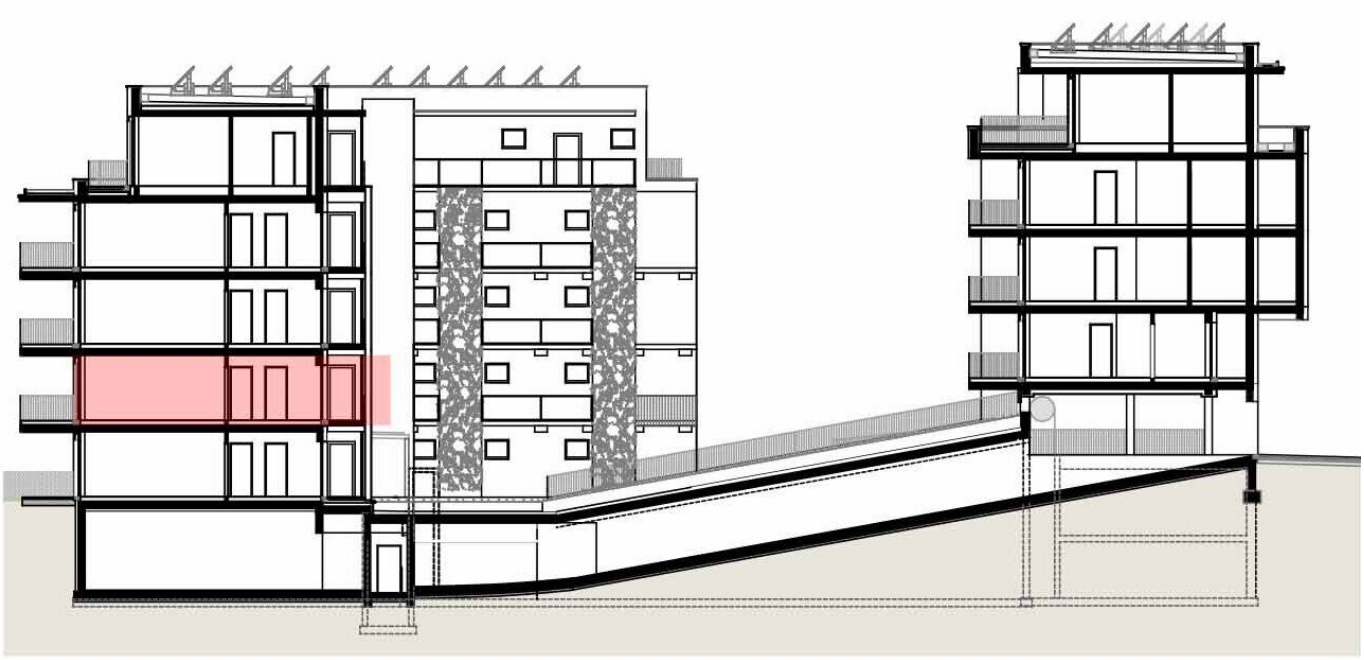






WOHNUNGSPLAN
M 1:100

N



SYSTEMSCHNITT
M 1:500



ÜBERSICHTSPLAN 1.OG
M 1:1000

Objektbeschreibung

Lesen Sie die Zahl ruhig zweimal: **36,71 m² Balkon** – zu einer 69,5 m² großen 3-Zimmer-Wohnung. Das ist kein Austritt zum Wäschetrocknen, das ist ein zweites Wohnzimmer unter freiem Himmel: Platz für den langen Esstisch, die Liegen und den Kräutergarten gleichzeitig.

Innen setzt sich die Großzügigkeit fort: Wohnküche als Zentrum, zwei Schlafzimmer, Bad, separates WC, Abstellraum – auf Eichenparkett, mit Fußbodenheizung und dreifach verglasten Fenstern. Erstbezug im Dezember 2026: Der erste Frühling auf diesem Balkon ist schon der eigene.

Andritz dazu ist Graz' ruhige Seite auf der richtigen Murseite: gewachsen, bürgerlich, mit allem in Gehweite – Bus 100 m, Nahversorger 350 m, Schule und Kindergarten ums Eck. Wer in die Innenstadt will, ist in Minuten dort; wer nicht will, bleibt einfach draußen sitzen.

Fernwärme mit Fußbodenheizung als Primärsystem, solarthermisch unterstützte Warmwasserbereitung über die Dachanlage – gut für die Nebenkostenabrechnung.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 69,50 m² | Balkon: ca. 36,71 m² | 3 Zimmer | 1. 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: €432.000

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