

**Oben wohnen, ohne Penthouse zu zahlen: 91 m², 3
Zimmer, 22 m² Balkon – Andritz**



Objektnummer: 14513

**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:	90,99 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	592.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christina Fink

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

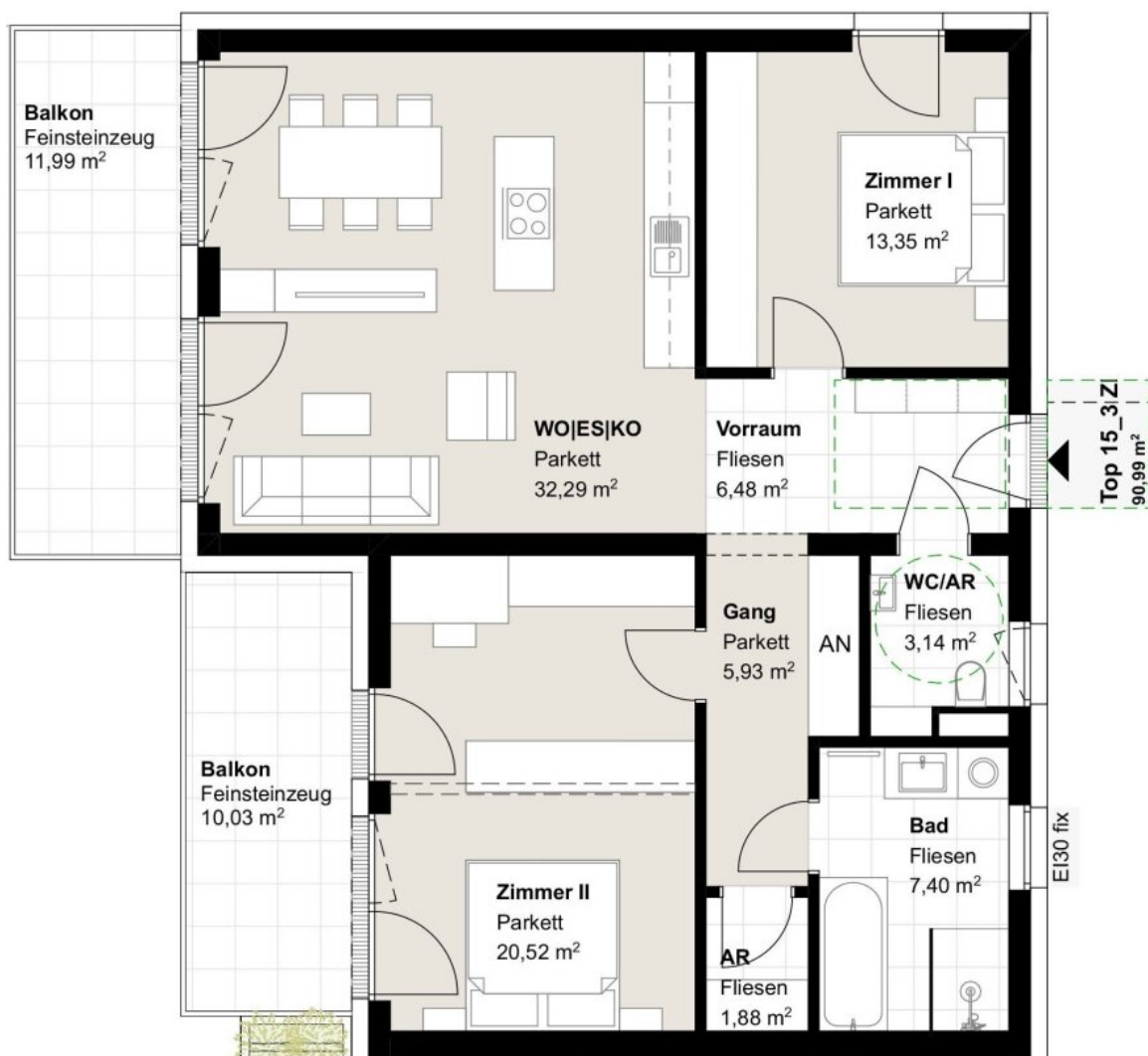
T +43 6644241013





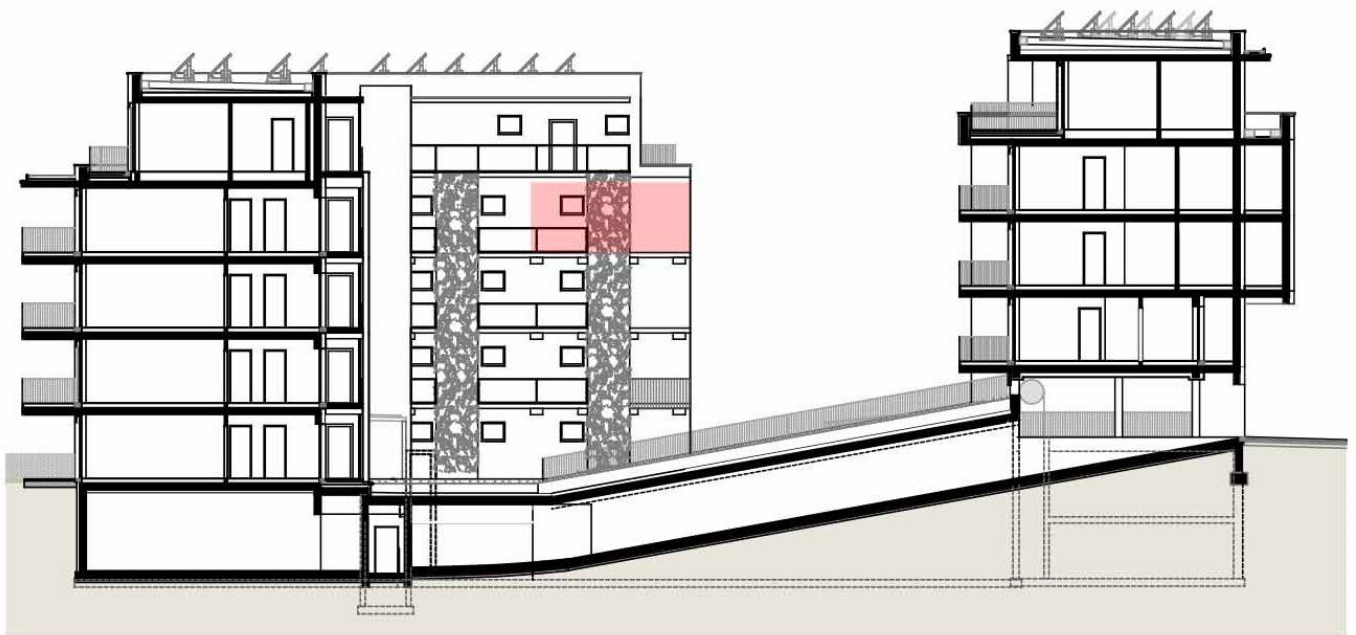






WOHNUNGSPLAN
M 1:100





SYSTEMSCHNITT
M 1:500



ÜBERSICHTSPLAN 3.OG
M 1:1000

Objektbeschreibung

Das oberste Regelgeschoss ist die klügste Etage im Haus: der Blick fast wie im Penthouse, der Preis deutlich darunter. Diese 91 m² große 3-Zimmer-Wohnung liegt im 3. Obergeschoss – mit 22 m² Balkon und freier Sicht über die Dächer von Andritz bis zu den grünen Hügeln rund um Graz.

Der Grundriss lässt Raum zum Leben: eine weitläufige Wohnküche, zwei große Schlafzimmer, Bad und separates WC, Abstellraum. Das ist die Wohnung für Paare, die sich nicht kleiner machen wollen als nötig – oder für alle, die das Haus abgeben und die Großzügigkeit behalten möchten: Lift im Haus, alles auf einer Ebene, Ärzte und Nahversorgung in Gehweite.

Die Ausstattung trägt den Anspruch: Eichenparkett, Feinsteinzeug im Bad, elektrische Außenjalousien, dreifach verglaste Fenster. Fernwärme mit Fußbodenheizung, unterstützt von der Solarthermie-Anlage am Dach – die Sonne arbeitet bei der Warmwasserbereitung mit.

Erstbezug im Dezember 2026 – kein jahrelanges Warten auf den Baufortschritt, der steht bereits sichtbar da.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 90,99 m² | Balkon: ca. 22,02 m² | 3 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: €592.000

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