Durchdachte Räume, sonnige Aussichten – Ihr Erstbezug



Objektnummer: 14546

Eine Immobilie von BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prochaskagasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz,12.Bez.:Andritz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,34 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	661,75 €
Kaltmiete (netto)	504,09 €
Kaltmiete	601,59 €
Betriebskosten:	97,50 €
USt.:	60,16 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Peter

BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna Immobilien
Am Kai - Körösistraße 9







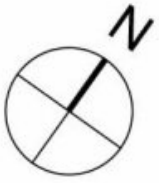

PORR

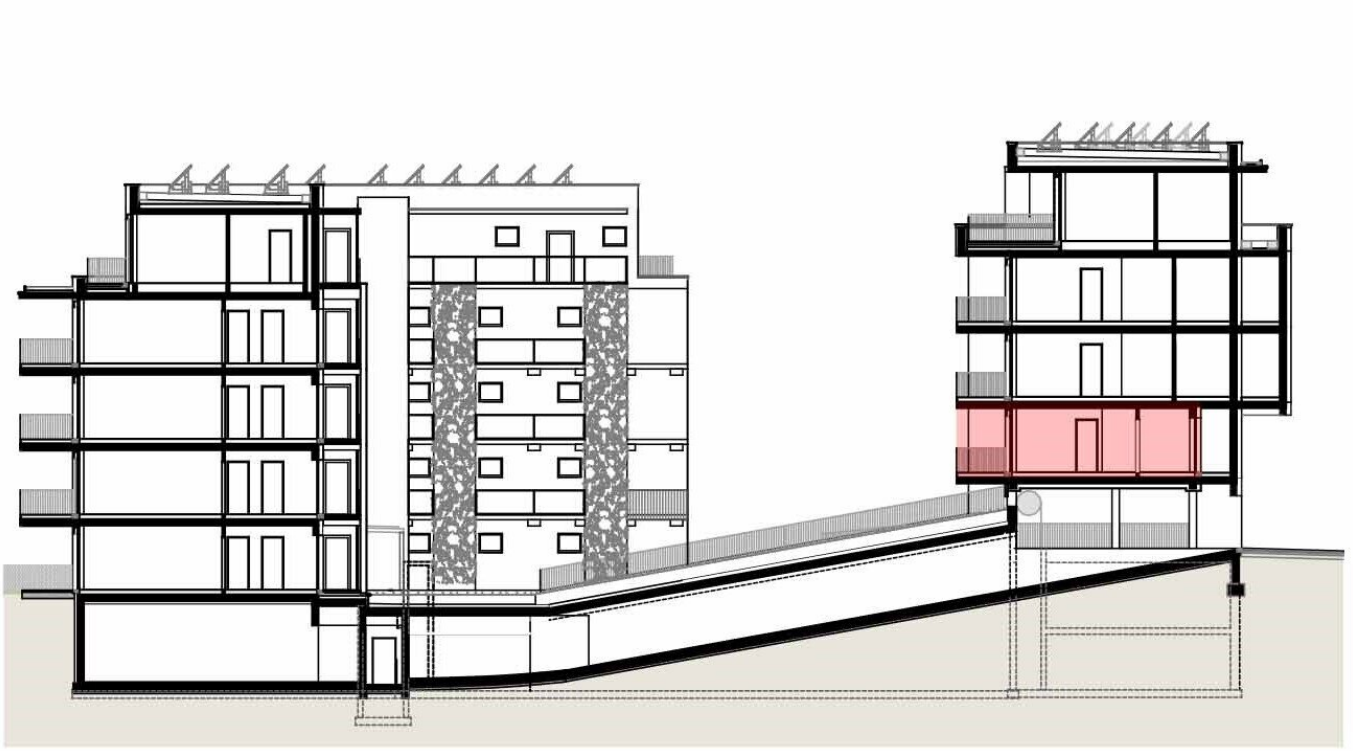



KI-bearbeitet



WOHNUNGSPLAN
M 1:100





SYSTEMSCHNITT
M 1:500



ÜBERSICHTSPLAN 1.OG
M 1:1000

Objektbeschreibung

Ein durchdachter Grundriss, helle Wohnräume und ein großzügiger Balkon – diese **2-Zimmer-Neubauwohnung in Graz-Andritz** überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus Funktionalität und Wohnqualität.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** und bietet auf rund **37 m² Wohnfläche** ein optimal genutztes Raumangebot. Der offene **Wohn- und Essbereich mit ca. 18 m²** schafft eine angenehme Atmosphäre und lässt sich individuell gestalten. Das separate Schlafzimmer bietet einen gemütlichen Rückzugsort, während ein modernes Badezimmer mit WC und ein Vorraum die Raumaufteilung ergänzen.

Besonders einladend ist der rund **10 m² große Balkon mit Südost-Ausrichtung**. Ob ein entspanntes Frühstück in der Morgensonne oder eine kleine Auszeit an der frischen Luft – hier entsteht zusätzlicher Freiraum zum Wohlfühlen.

Die **Prochaskagasse in Graz-Andritz** liegt in einer ruhigen Seitengasse und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der Andritzer Hauptplatz, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. So lassen sich die Vorzüge einer angenehmen Wohnlage mit den Annehmlichkeiten des Stadtlebens verbinden.

Abgerundet wird das Wohnangebot durch eine **Fußbodenheizung**, moderne Haustechnik und ein eigenes Kellerabteil.

Ein gebäudeintegrierter PKW-Abstellplatz kann für **€ 76,02 brutto/Monat** angemietet werden.

Die Möbelmiete beträgt **€ 44 brutto/Monat**.

Die Wohnung befindet sich derzeit noch in der Fertigstellungsphase. **Der Erstbezug ist voraussichtlich ab 15.12.2026 möglich.**

Hinweis: Manche der möblierten Bilder wurden mittels KI erstellt und dienen lediglich als Inspiration.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter **+43 316 / 712 777** oder per Mail an **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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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