Hell, offen, durchdacht – 3 Zimmer mit Balkonfreiheit



Objektnummer: 14326

Eine Immobilie von BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prochaskagasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz,12.Bez.:Andritz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,99 m²
Zimmer:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	592.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bernhard Gissing

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

T +43 316 712777







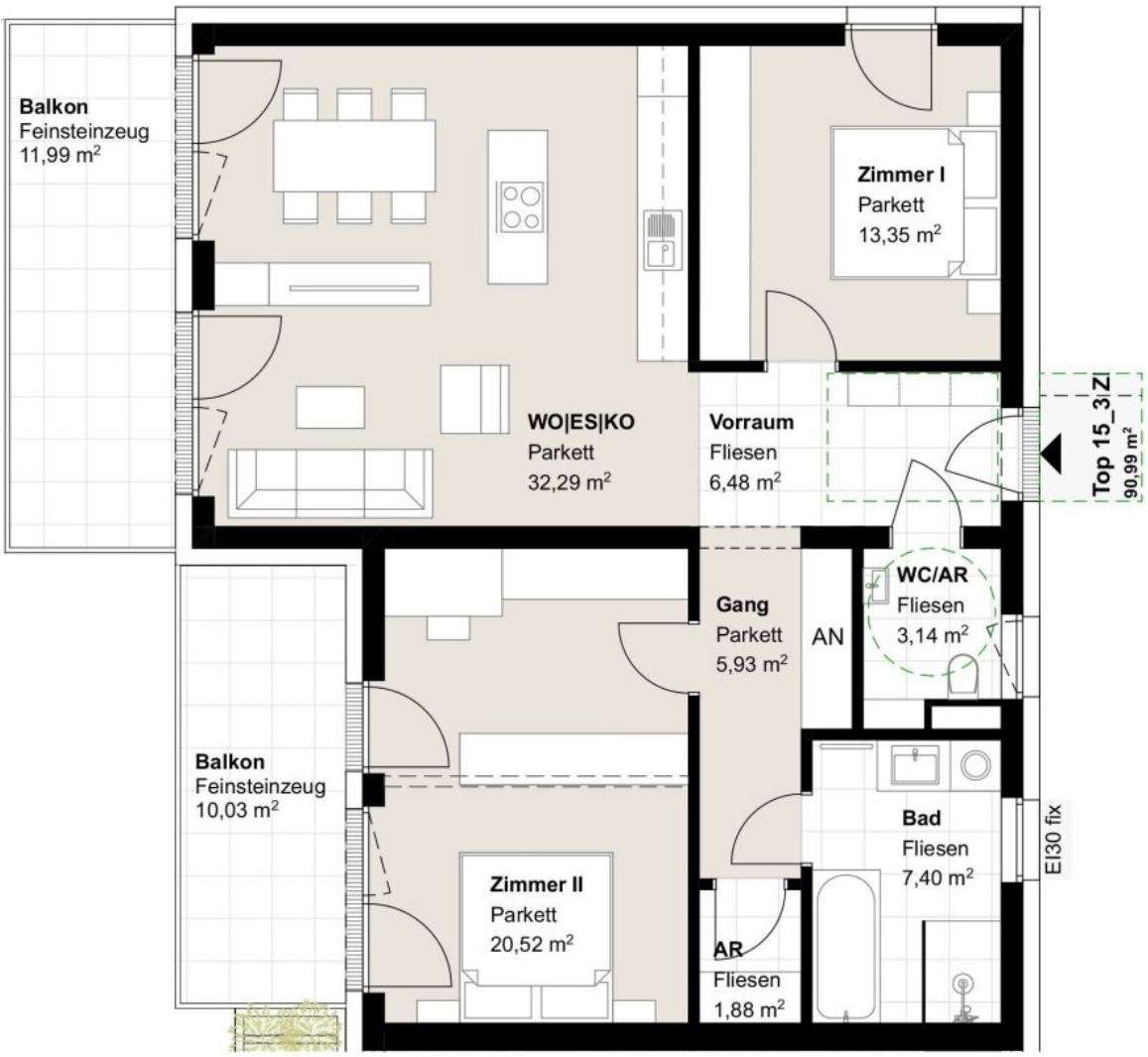






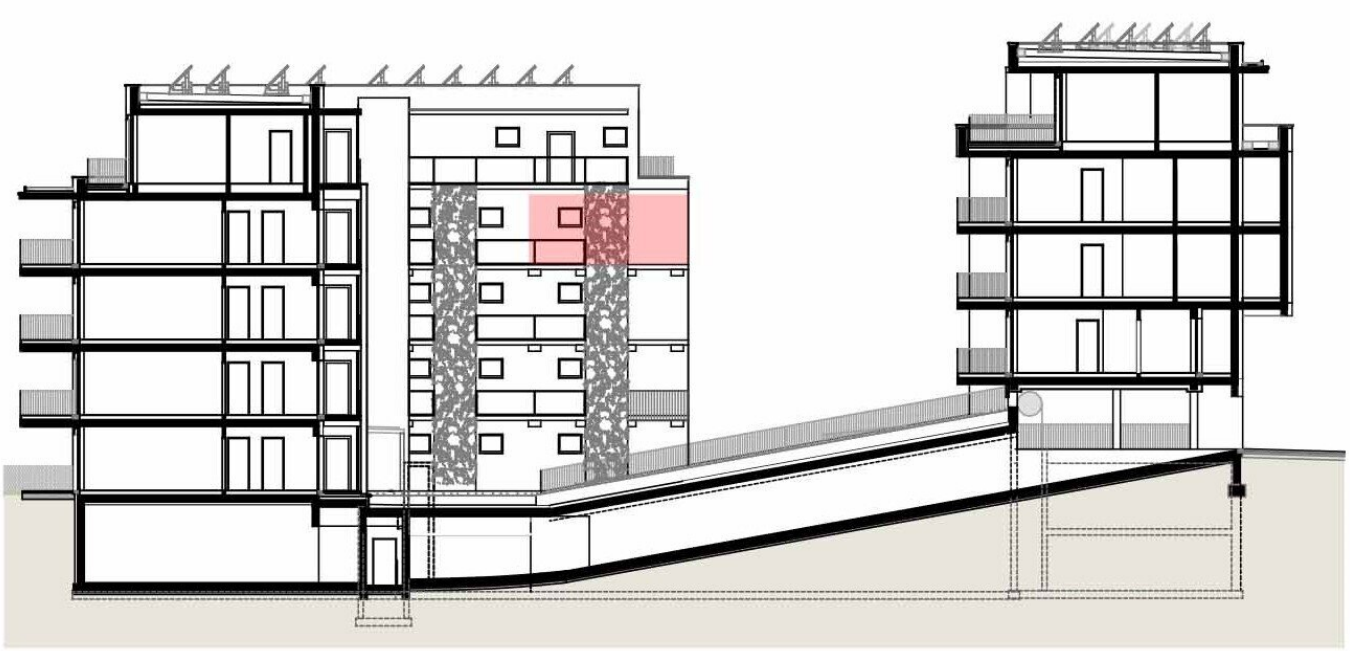






WOHNUNGSPLAN
M 1:100

N



SYSTEMSCHNITT
M 1:500



ÜBERSICHTSPLAN 3.OG
M 1:1000

Objektbeschreibung

Manche Orte spürt man sofort. Noch ehe man die Haustür öffnet, liegt ein Versprechen in der Luft: Hier könnte dein Leben neue Geschichten schreiben.

Im nördlichen Graz, wo die Stadt behutsam in Wälder und Wiesen übergeht, wächst ein Wohnhaus heran, das mehr will als bloß Wohnraum zu sein. In einer stillen Gasse von Andritz – diesem ehrlichen Viertel, das sein eigenes Tempo lebt – entstehen **20 Wohnungen zwischen etwa 38 und 132 m²**, die Raum geben für Träume, Pläne und Momente zum Innehalten.

Jede Wohnung trägt Charakter. Da sind Linien, die Klarheit schaffen, Flächen, die Weite atmen lassen, und Fenster, die Licht hereinholen wie gute Nachrichten. Wer hier wohnt, genießt nicht bloß vier Wände, sondern Freiräume: Balkone, Terrassen oder grüne Eigengärten, die das Leben nach draußen verlängern. In den oberen Stockwerken öffnen sich Horizonte – und die Aussicht reicht bis zu den sanften Hügeln rund um Graz.

Dieses Haus ist gebaut für Menschen, die Qualität fühlen wollen, ohne auf Show angewiesen zu sein. Echte Eichenholzböden schmeicheln den Füßen. Feinsteinzeug im Bad spricht die Sprache feiner Zurückhaltung. Dreifach verglaste Fenster mit eleganter Aluschale, großzügige Hebe-Schiebetüren im Penthouse – hier wirkt nichts überladen, aber alles ist durchdacht. Technik bleibt dezent im Hintergrund, doch immer da, wenn sie gebraucht wird: vom sanften Klimakonzept bis zu smarten Raffstores.

Und natürlich darf auch das Praktische nicht fehlen: Tiefgarage, Aufzug, E-Ladesteckdosen im Keller, großzügige Kellerabteile – das Leben soll schließlich leicht sein. Nachhaltige Bauweise sorgt dafür, dass auch das Gewissen ein Zuhause findet – und die Betriebskosten erfreulich moderat bleiben.

Andritz bleibt Graz' ruhige Schönheit. Hier dominiert kein Trend, sondern Substanz. Bauernmärkte, Straßenbahnen, Radwege, Schulen, Wanderpfade – alles liegt nah. Wer will, taucht in wenigen Minuten in die Innenstadt ein. Wer nicht will, bleibt in Andritz – und genießt das Beste aus beiden Welten.

Deine Vorteile im Überblick:

- **20 Wohnungen, jede ein Unikat** – kein Schema F, sondern Räume mit Seele
- **Flächen von 38 bis 132 m²** – vom kompakten Rückzugsort bis zur Familienoase
- **Freiflächen zum Durchatmen** – Balkone, Terrassen, Eigengärten

- **Weite Blicke ins Grüne** – weil der Kopf manchmal einfach fliegen will
- **Materialien, die man spürt** – Eiche, Stein, Glas, perfekt komponiert
- **Moderne Technik ohne Prunk** – Klimavorbereitung, Raffstores, Hebe-Schiebetüren
- **Alltag, der leicht geht** – Tiefgarage, Lift, Strom im Keller
- **Bauen mit Zukunft** – ökologisch, langlebig, kostenbewusst
- **Alles nah** – Nahversorger, Öffis, Natur, Kultur, Sport
- **Freizeit vor der Haustür** – vom Schöckl bis zum Murradweg

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die spüren: Zuhause ist kein Ort, sondern ein Gefühl. An alle, die Qualität lieben, aber keine Show brauchen. **An alle, die endlich ankommen wollen.**

Top 15

Im grünen Norden von Graz entsteht ein Wohnprojekt, das modernes Wohnen mit Ruhe, Natürlichkeit und nachhaltiger Bauweise verbindet. Helle, großzügige Räume und natürliche Materialien machen diese Wohnung zu einem Rückzugsort voller Lebensqualität. Großzügige Fenster und sonnige Freiflächen laden zum Wohlfühlen ein, während die ruhige Lage und die gute Anbindung ein Zuhause schaffen, das inspiriert und Raum für individuelle Lebensstile bietet.

Objektbeschreibung:

- Wohnfläche: 91 m²
- Balkon 1: 10,03 m²

- Balkon 2: 11,99 m²
- Zimmer: 3

Flächenaufteilung:

- Wohnküche: 32,29 m²
- Vorraum: 6,48 m²
- WC/Abstellraum: 3,74 m²
- Gang: 5,93 m²
- Bad: 7,4 m²
- Abstellraum: 1,98 m²
- Zimmer 1: 20,52 m²
- Zimmer 2: 13,35 m²

***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 <125m
Kindergarten <275m
Universität <2.400m
Höhere Schule <700m

Nahversorgung
Supermarkt <350m
Bäckerei <400m
Einkaufszentrum <1.725m

Sonstige
Geldautomat <400m
Bank <400m
Post <375m
Polizei <450m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.625m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap