

**Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in  
Waltendorf, separater Küche & Autoabstellplätzen –  
Berliner Ring 18, 8045 Graz**



**Objektnummer: 291949**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Adresse         | Berliner Ring |
| Art:            | Wohnung       |
| Land:           | Österreich    |
| PLZ/Ort:        | 8047 Graz     |
| Zustand:        | Gepflegt      |
| Alter:          | Neubau        |
| Wohnfläche:     | 120,00 m²     |
| Bäder:          | 1             |
| WC:             | 1             |
| Balkone:        | 2             |
| Keller:         | 25,00 m²      |
| Kaufpreis:      | 430.000,00 €  |
| Betriebskosten: | 623,00 €      |
| Infos zu Preis: |               |

inkl. Heizkosten

### Provisionsangabe:

15.480,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Wischenbart, BSc**

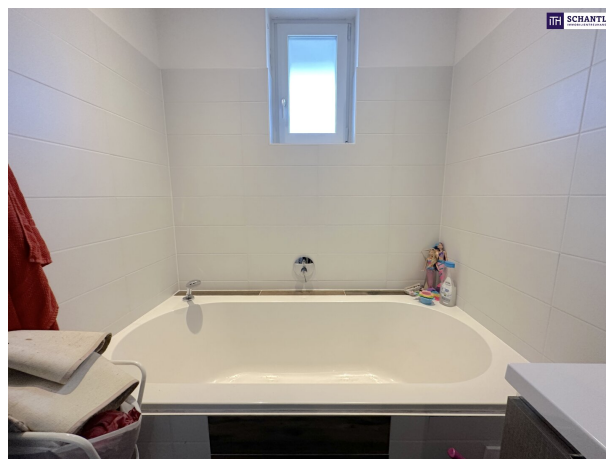
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a













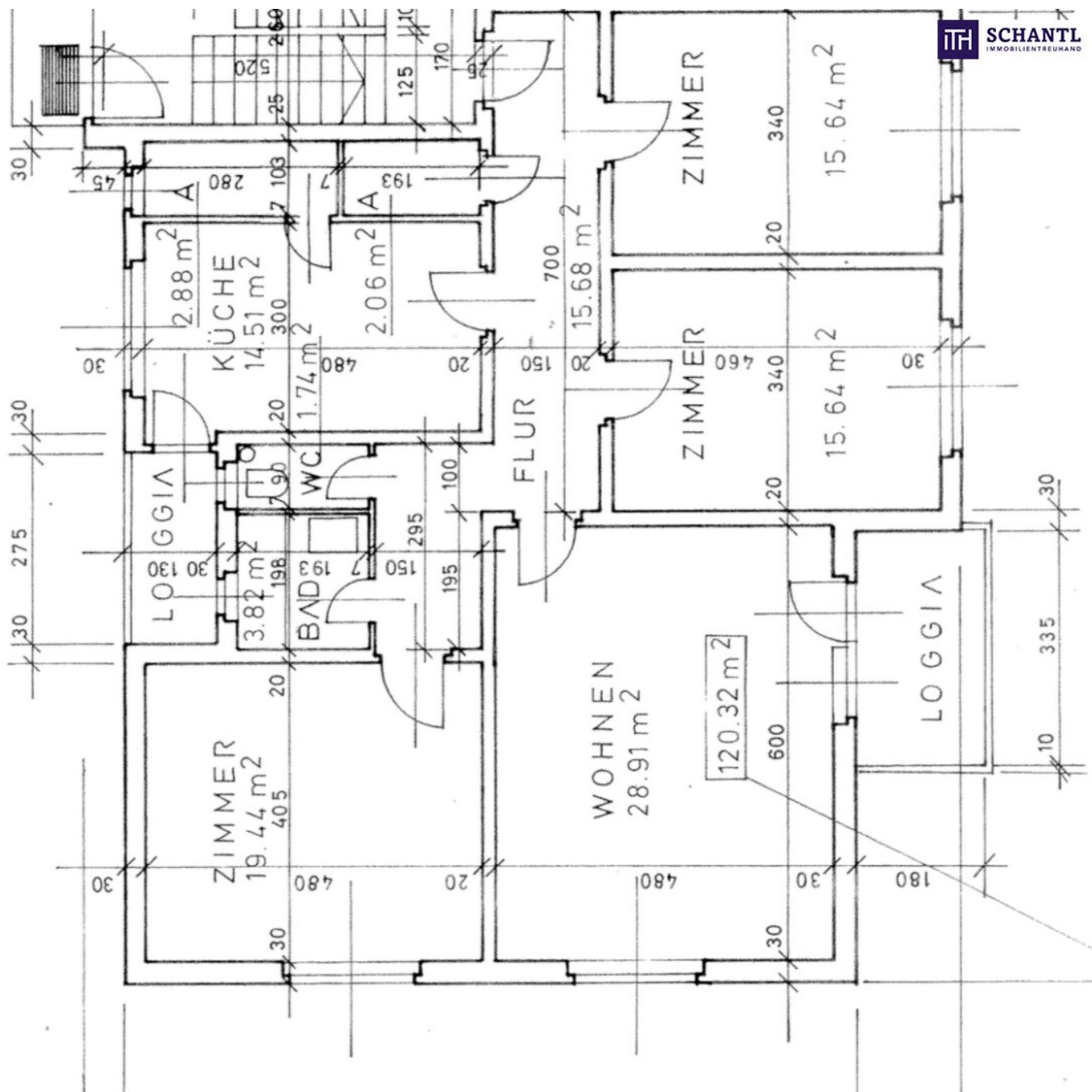












Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.

[schantl-ith.at](https://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](https://sfi-invest.com)





**SCHANTL**  
IMMOBILIENREHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREHAND

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



**VERMÖGENSAUFBAU**  
Smart investieren, Zukunft gestalten.



**VERSICHERUNGEN**  
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



**FINANZIERUNG**  
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

### Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, separater Küche & Autoabstellplätzen –

**Berliner Ring 18, 8047 Graz**

Diese **charmante** und **großzügig geschnittene** Wohnung im **beliebten Grazer Bezirk Waltendorf** bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit viel

Platz für Familien, Paare oder alle, die das Wohnen mit **Freiraum und Komfort** schätzen.

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Mehrparteienhaus** am Berliner Ring 18, in angenehmer Ruhelage mit bester Infrastruktur.

Dank der **optimalen Raumaufteilung**, **zwei sonniger Balkone** und mehreren praktischen Nebenräumen überzeugt dieses Objekt durch **Wohnqualität auf hohem Niveau**.

#### **Raumaufteilung:**

Die Wohnung verfügt über vier großzügige, separat begehbare Zimmer, die sich individuell als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Die separate Küche ist gut ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende.

Zwei Abstellräume sorgen für zusätzlichen Stauraum, während Bad und WC getrennt voneinander gestaltet sind – ideal für den Alltag.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone, die sich perfekt zum Entspannen oder Frühstücken im Freien eignen.

#### **Top-Infrastruktur:**

Direkt vor dem Haus befinden sich mehrere Stellplätze, die bequemes Parken ermöglichen.



In wenigen Minuten erreicht man Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel.

Auch Naherholungsgebiete wie der Plabutsch oder die Murpromenade sind schnell erreichbar.

## **Highlights auf einen Blick:**

**120 m<sup>2</sup> großzügige Wohnfläche** mit optimaler Raumaufteilung

**4 helle, separat begehbare Zimmer** – flexibel nutzbar

**2 sonnige Balkone** mit schönem Ausblick und Platz zum Verweilen

**Separate Küche** mit ausreichend Stauraum und Platz für einen Esstisch

**2 praktische Abstellräume** – ideal für Vorräte, Geräte oder Haushaltsutensilien

**Bad und WC getrennt** – mehr Komfort im Alltag

**Autoabstellplätze direkt vor der Tür** – bequem und kostenlos

**Ruhige Wohnlage in Andritz** – familienfreundlich & grün

**Sehr gute Infrastruktur** – Einkauf, Schulen, Öffis & Freizeit in unmittelbarer Nähe

**Gepflegtes Wohnhaus mit angenehmer Nachbarschaft**

## **Worauf noch warten?**

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung

Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

*Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.250m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap