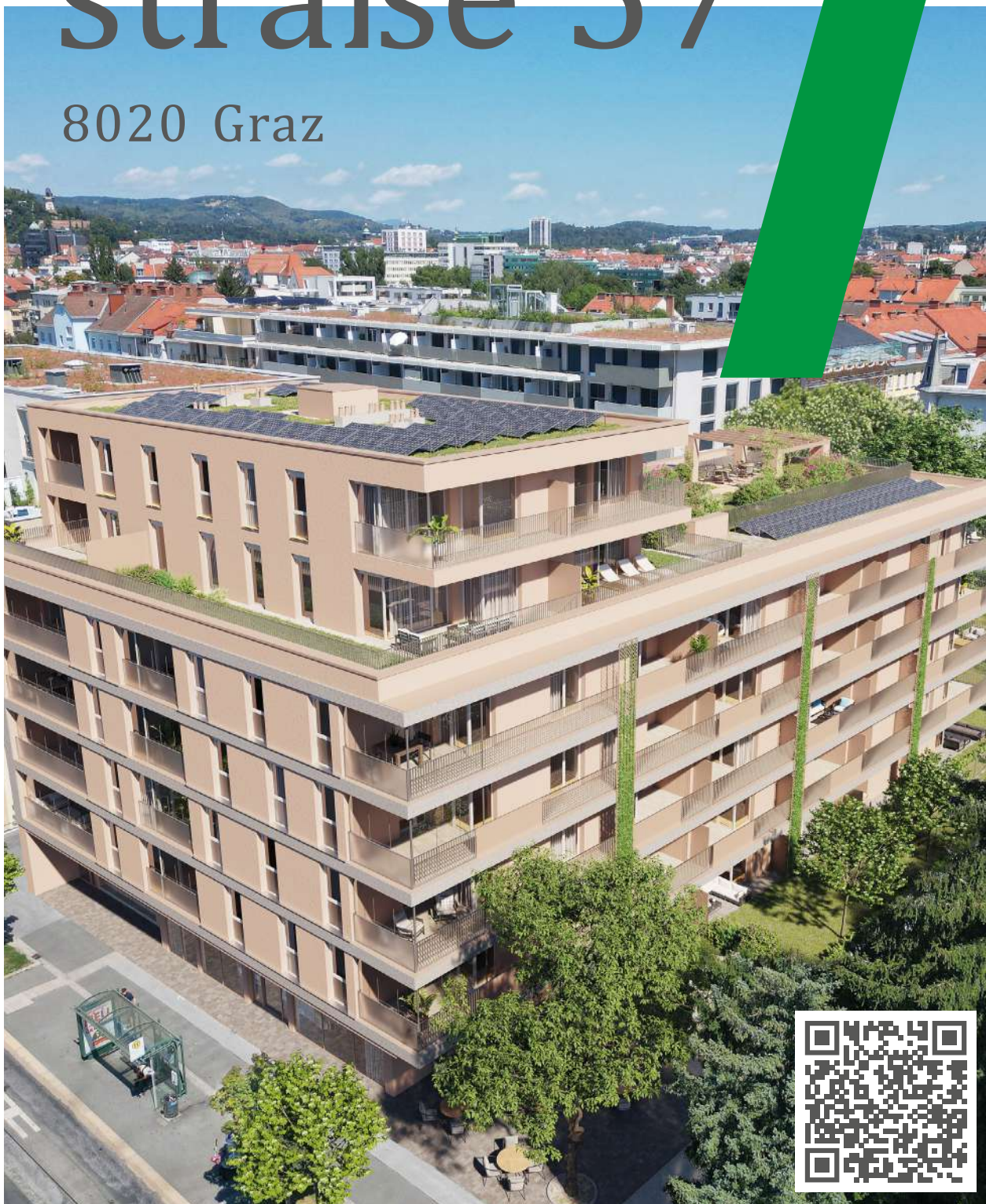


# Karlauer- straße 57

8020 Graz

8020

GRAZ



48 geförderte  
Mietwohnungen mit Kaufoption





# Das Projekt im Überblick

// KARLAUERSTRASSE 57 //

48 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption

- Wohnflächen von 40 bis 84 m<sup>2</sup>
- Eigengarten mit Terrasse, Loggia, Balkon oder Dachterrasse
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Massivbauweise
- Photovoltaik
- Fernwärme, Fußbodenheizung
- Tiefgarage, Lift
- begrünter Dachgarten
- eingerichteter Kinderspielplatz
- Wohnraumlüftung
- Kellerabteile, Fahrradabstellraum im UG
- Müllraum, Kinderwagenabstellraum im EG
- $\text{HWB}_{\text{Ref,SK}}: 37 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
- Gesamtenergieeffizienzfaktor:  $\text{fGEE}_{\text{SK}}: 0,75$
- gefördert durch das Land Steiermark

Bezug voraussichtlich November 2026!





# Urbanes Wohnen



## Allgemein:

Die GWS realisiert im aufstrebenden Grazer Stadtteil Gries ein einzigartiges Projekt mit 48 geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption.

Hier verbinden sich modernes Wohnen und urbaner Lebensstil in einer dynamischen Umgebung, die zum Entdecken und Wohlfühlen einlädt. Sie wohnen in modernen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit variierenden Größen von 40 m<sup>2</sup> bis 84 m<sup>2</sup> und großzügigen Außenbereichen - perfekt für Singles, Paare oder Familien.

Genießen Sie höchsten Wohnkomfort durch umweltfreundliche Fernwärme und profitieren Sie vom lokal produzierten Mieterstrom.

Für ein gesundes Raumklima sorgt eine Wohnraumlüftung (teilweise) und der begrünte Dachgarten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Durch die zentrale Lage haben Sie alles Wichtige in unmittelbarer Nähe und die optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gewährleistet.

Nutzen Sie die Möglichkeit einer Kaufoption und erfüllen Sie sich bereits nach 5 Jahren Probewohnen den Traum vom Eigenheim.

## Lage

Im Herzen des Bezirks Gries, einer der lebendigsten und vielfältigsten Gegenden von Graz, entsteht das neue Projekt der GWS. Das Viertel ist bekannt für seine kulturelle Vielfalt, historische Architektur und das pulsierende Stadtleben. Die Uferbereiche der Mur sowie die weitläufige Parkanlage des Augartens eröffnen Ihnen naturnahe Erholungsmöglichkeiten.

## Infrastruktur

Nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt profitieren Sie hier von einer hervorragenden Versorgung: Neben dem beliebten Einkaufszentrum „City-park“ finden Sie zahlreiche Supermärkte, Geschäfte und lokale Märkte in unmittelbarer Nähe.

Durch die perfekte Anbindung an die Straßenbahn- und Buslinien sowie die Erreichbarkeit von Hauptverkehrsstraßen ist die Lage besonders verkehrsgünstig. Familien werden die Nähe zu Schulen und Kindergärten besonders zu schätzen wissen. Neben den Grünflächen lädt auch die Kulturszene zu einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung ein.

IHRE  
ANSPRECHPARTNERIN:

Gerlinde Brauchart, BA

0316 / 8054 264

0664 / 8054 264

[wohnungsverkauf@gws-wohnen.at](mailto:wohnungsverkauf@gws-wohnen.at)



# im Citygarten



2 Min.

ZU FUSS ZUM NÄCHSTEN  
SUPERMARKT - LIDL

21 Min.

ZU FUSS ZUM HAUPTPLATZ

8 Min.

ZU FUSS ZUM  
AUGARTENBAD

1 Min.

ZU FUSS ZUM NÄCHSTEN  
KINDERGARTEN

6 Min.

ZU FUSS ZUR  
NÄCHSTEN SCHULE

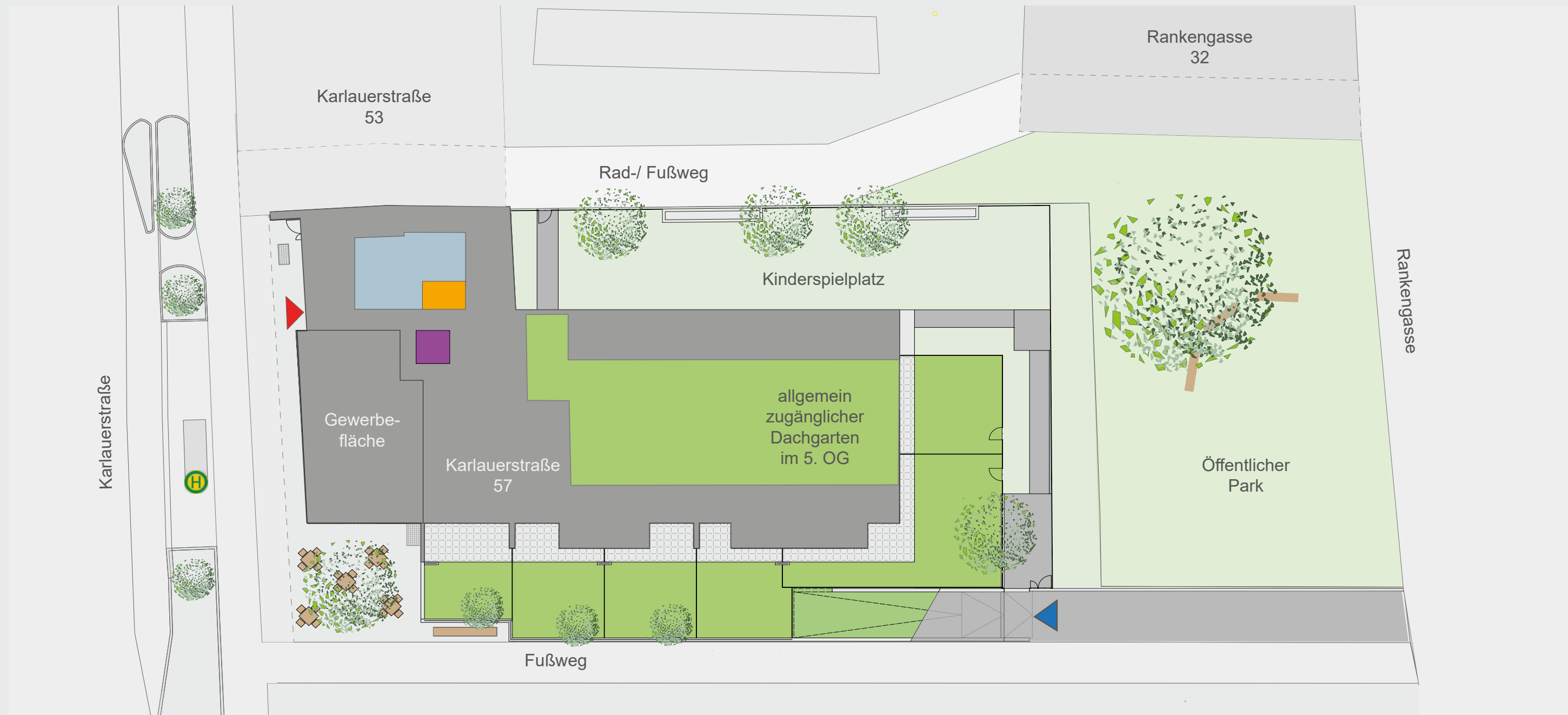
10 Min.

ZUR  
AUTOBAHNAUFFAHRT








# Projekt- übersicht

// AUSSENANLAGENPLAN //



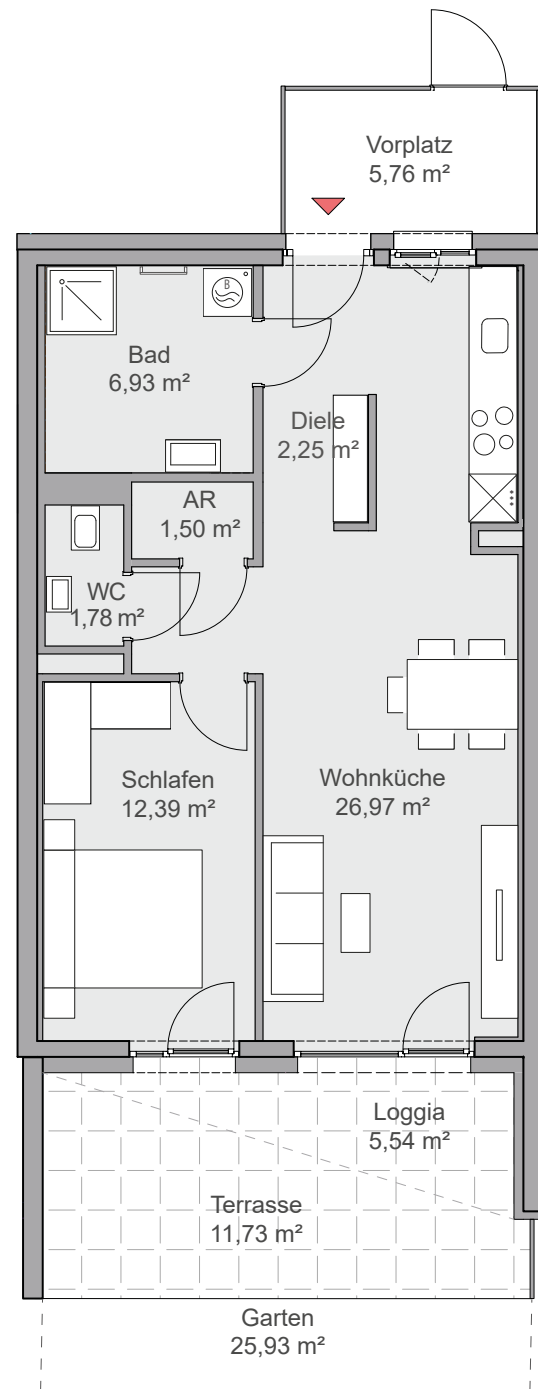
 Bus-Haltestelle  
(Linie 30, 39 und 67)

 Hauptzugang  
 Tiefgaragenzufahrt

 Müllraum  
 Kinderwagenraum EG  
 Lift

# TYP 01

ca. 62 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE inkl. ca. 6 m<sup>2</sup> LOGGIA / 2 ZIMMER / TERRASSE  
/ GARTEN



EG / TOP 01

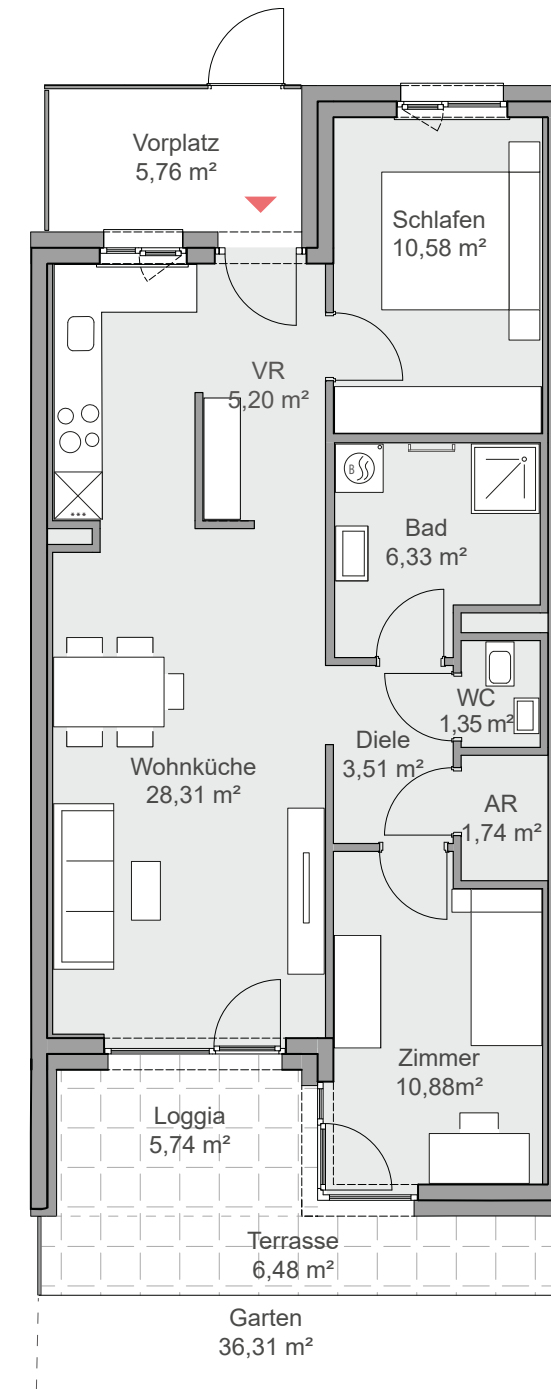
**GWS**

Lage im Objekt



# TYP 02

ca. 74 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE inkl. ca. 6 m<sup>2</sup> LOGGIA / 3 ZIMMER / TERRASSE  
/ GARTEN



EG - TOP 02 / TOP 03 ↺  
1.OG - TOP 105 / TOP 106 ↺  
2.OG - TOP 205 / TOP 206 ↺  
3.OG - TOP 305 / TOP 306 ↺  
4.OG - TOP 405 / TOP 406 ↺

↺ gespiegelter Grundriss

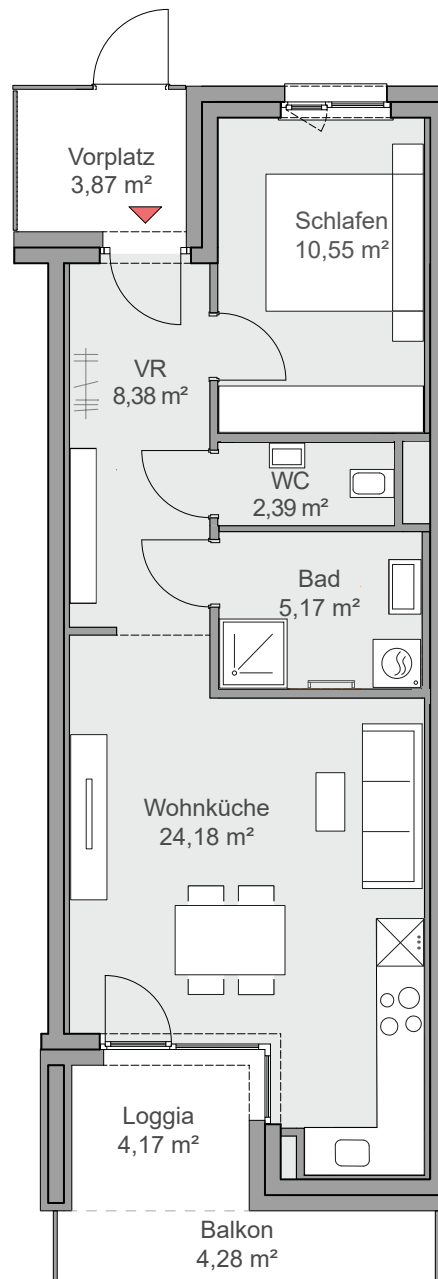
**GWS**

Lage im Objekt



# TYP 03

ca. 55 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE inkl. ca. 4 m<sup>2</sup> LOGGIA / 2 ZIMMER / BALKON



EG - TOP 04  
1.OG - TOP 107  
2.OG - TOP 207  
3.OG - TOP 307  
4.OG - TOP 407

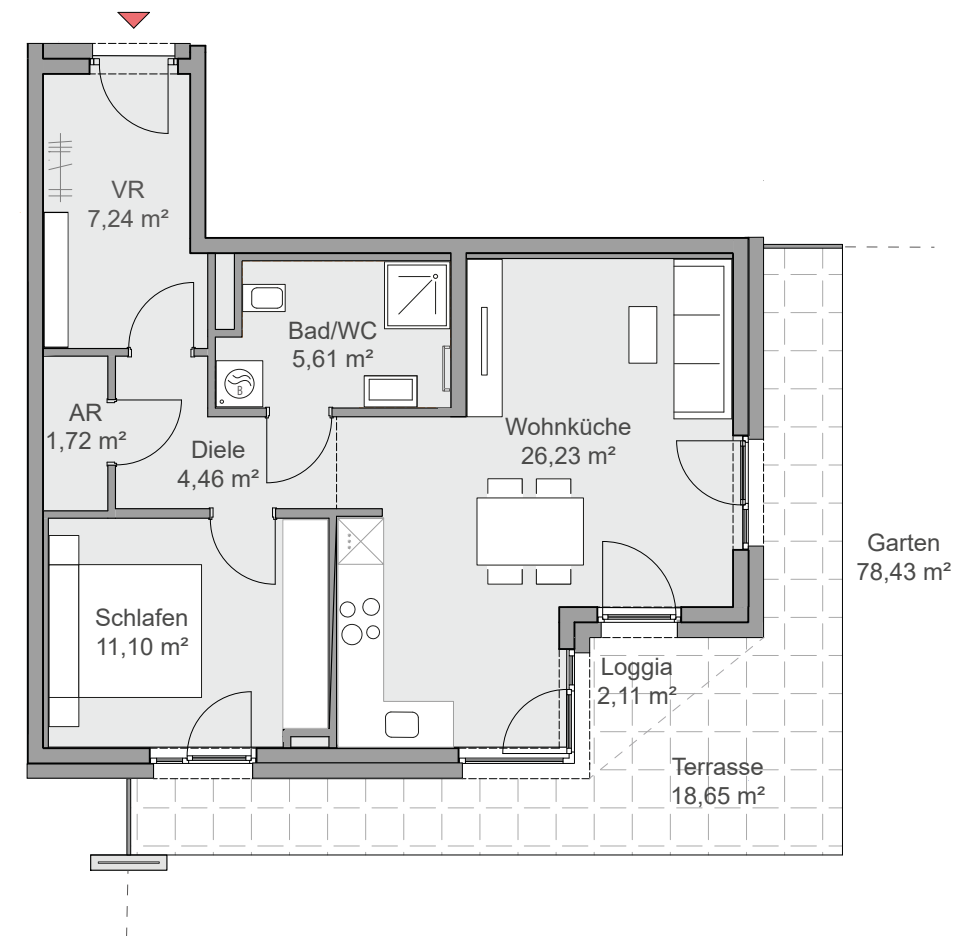


Lage im Objekt



# TYP 04

ca. 58 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE inkl. ca. 2 m<sup>2</sup> LOGGIA / 2 ZIMMER / TERRASSE  
/ GARTEN



EG - TOP 05

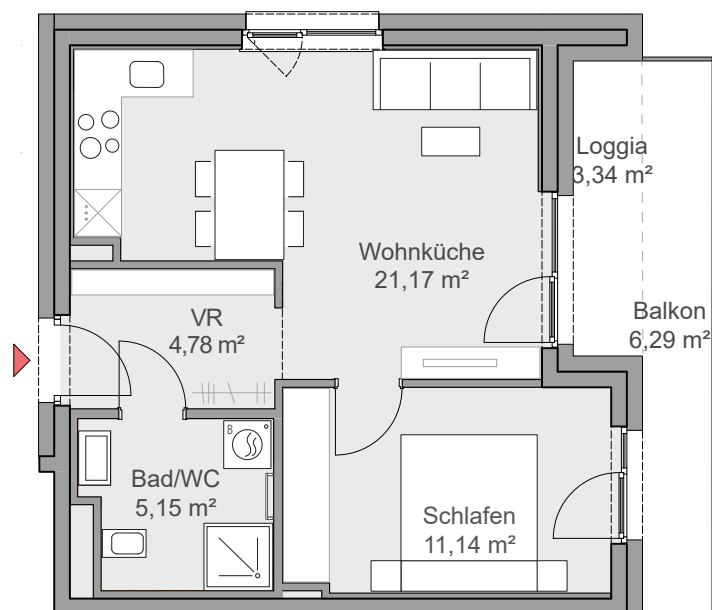


Lage im Objekt



# TYP 05

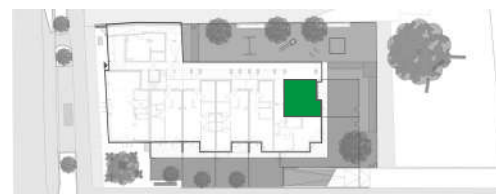
ca. 44 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE inkl. ca. 3 m<sup>2</sup> LOGGIA / 2 ZIMMER / BALKON



EG - TOP 06  
1.OG - TOP 109  
2.OG - TOP 209  
3.OG - TOP 309  
4.OG - TOP 409

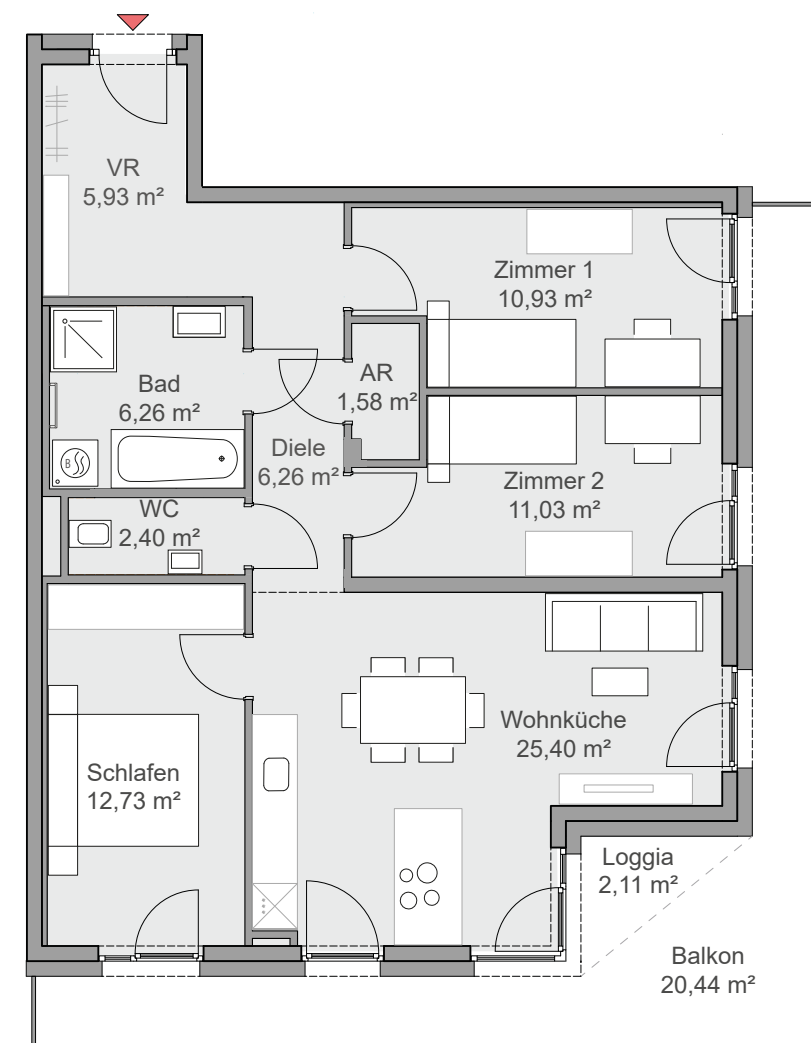


Lage im Objekt



# TYP 06

ca. 85 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE inkl. ca. 2 m<sup>2</sup> LOGGIA / 4 ZIMMER / BALKON



1.OG - TOP 108  
2.OG - TOP 208  
3.OG - TOP 308  
4.OG - TOP 408



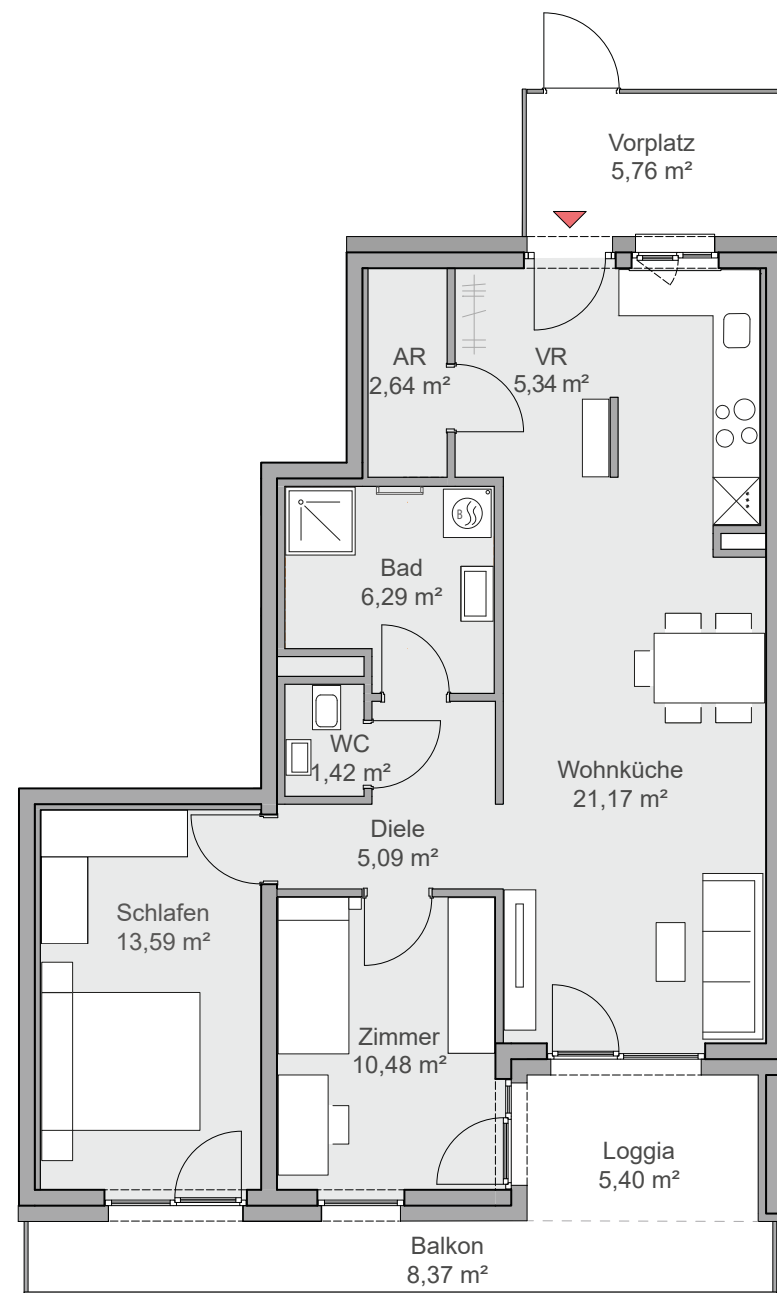
Lage im Objekt





# TYP 07

ca. 78 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE inkl. ca. 5 m<sup>2</sup> LOGGIA / 3 ZIMMER / BALKON



1.OG - TOP 104  
2.OG - TOP 204  
3.OG - TOP 304  
4.OG - TOP 404

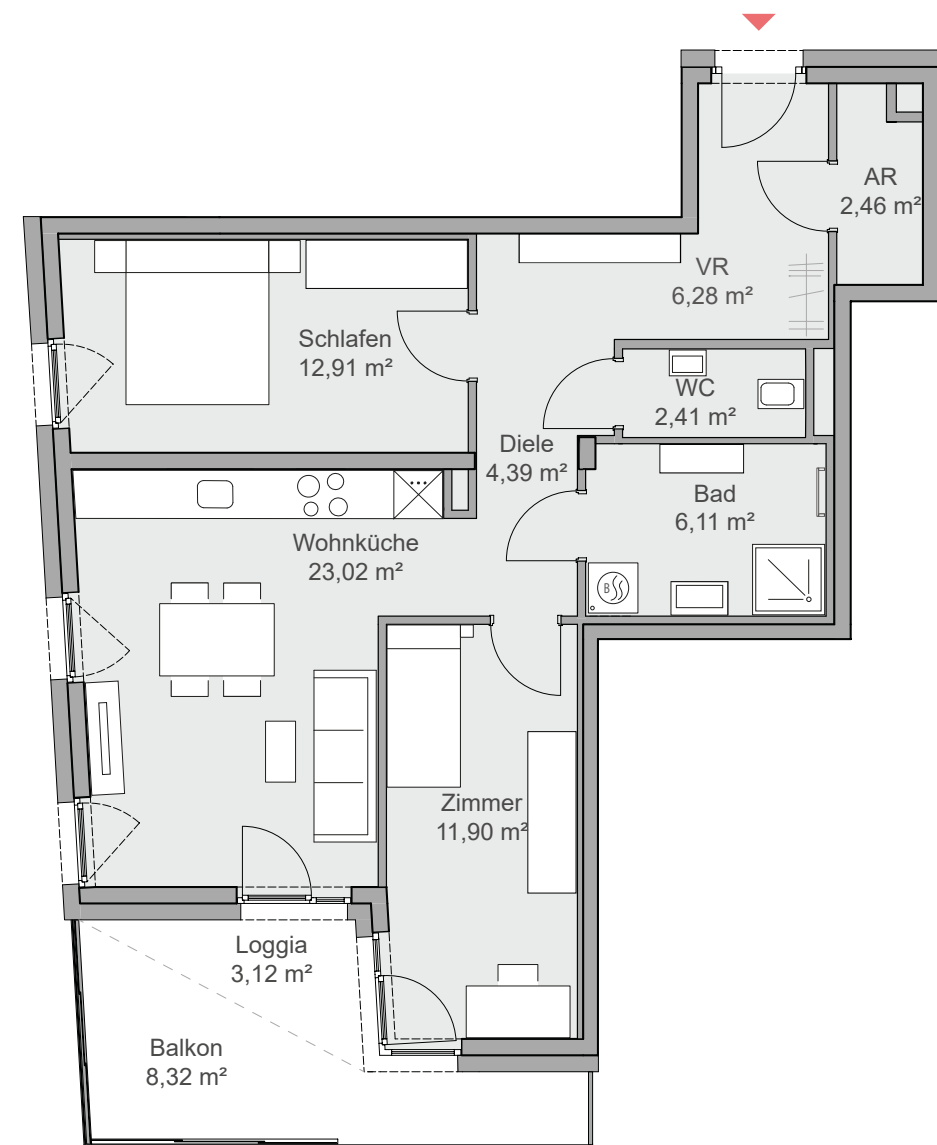


Lage im Objekt



# TYP 08

ca. 72 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE inkl. ca. 3 m<sup>2</sup> LOGGIA / 3 ZIMMER / BALKON



1.OG - TOP 103  
2.OG - TOP 203  
3.OG - TOP 303  
4.OG - TOP 403

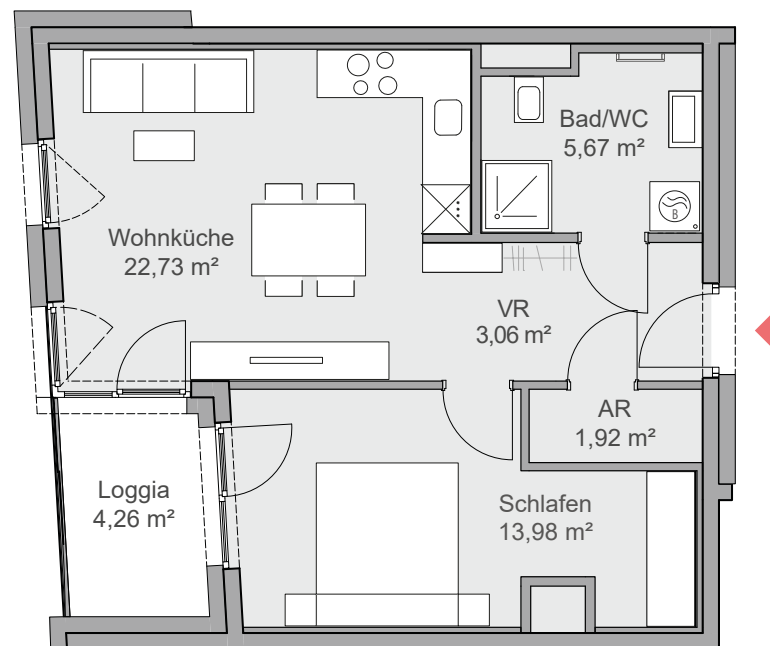


Lage im Objekt



# TYP 09

ca. 52 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE inkl. ca. 4 m<sup>2</sup> LOGGIA / 2 ZIMMER



1.OG - TOP 102  
2.OG - TOP 202  
3.OG - TOP 302  
4.OG - TOP 402

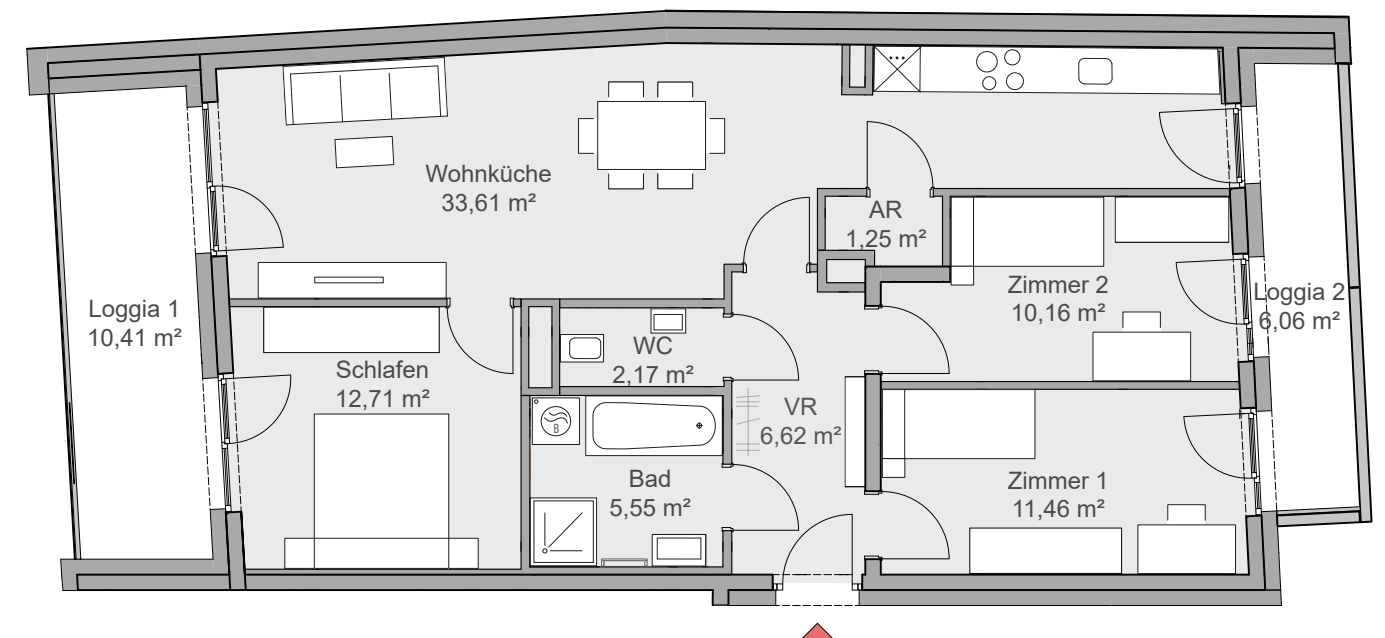


Lage im Objekt



# TYP 10

ca. 100 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE inkl. ca. 16 m<sup>2</sup> LOGGIEN / 4 ZIMMER



1.OG - TOP 101  
2.OG - TOP 201  
3.OG - TOP 301  
4.OG - TOP 401



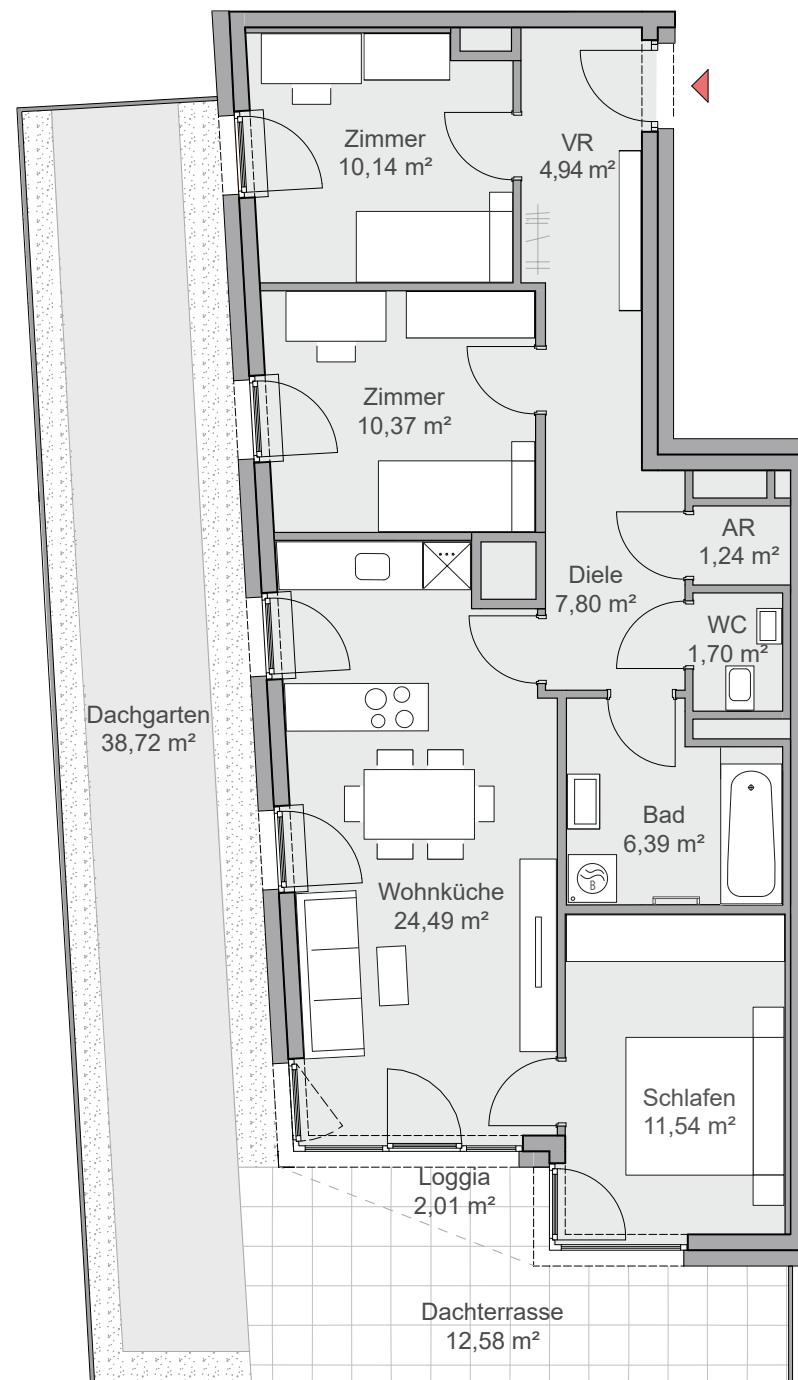
Lage im Objekt





# TYP 11

ca. 81 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE inkl. ca. 2 m<sup>2</sup> LOGGIA / 4 ZIMMER / DACHTERRASSE / DACHGARTEN



5.OG - TOP 501  
6.OG - TOP 601

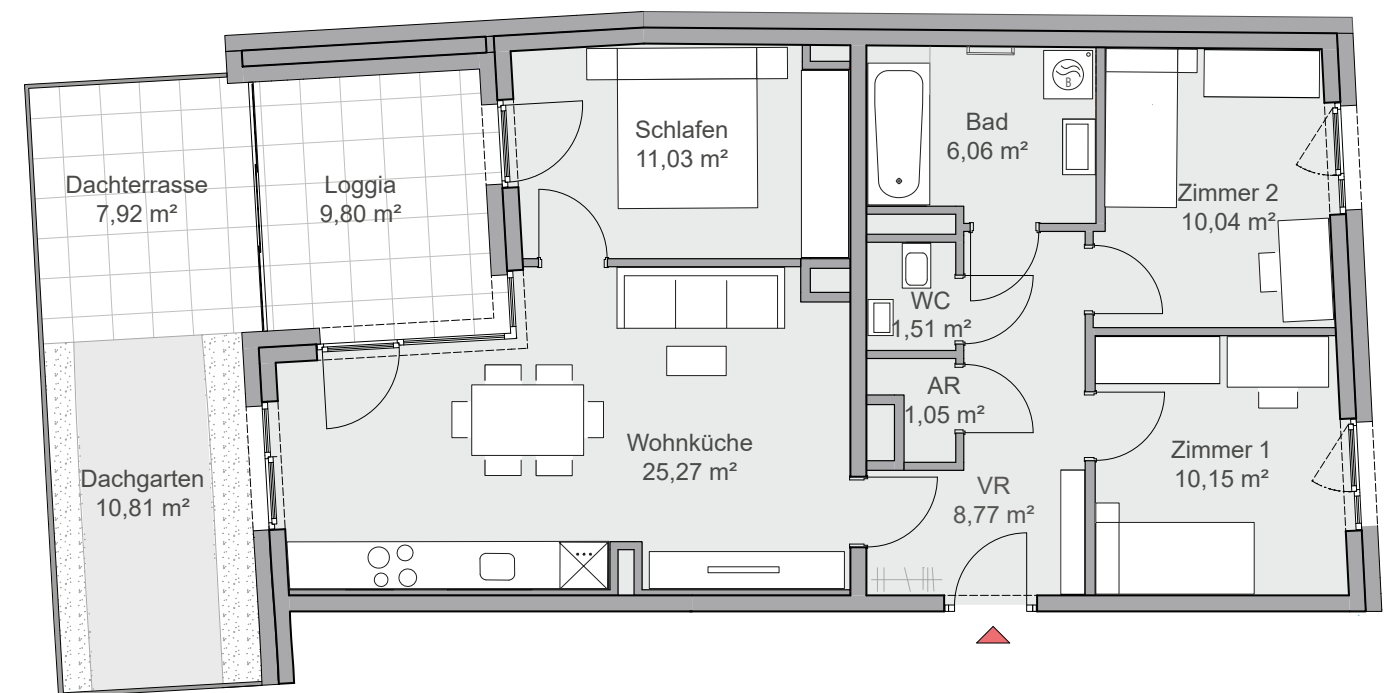


Lage im Objekt



# TYP 12

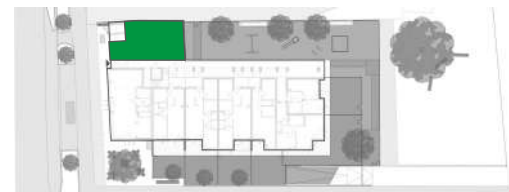
ca. 84 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE inkl. ca. 10 m<sup>2</sup> LOGGIA / 4 ZIMMER / DACHTERRASSE / DACHGARTEN



5.OG - TOP 502  
6.OG - TOP 602

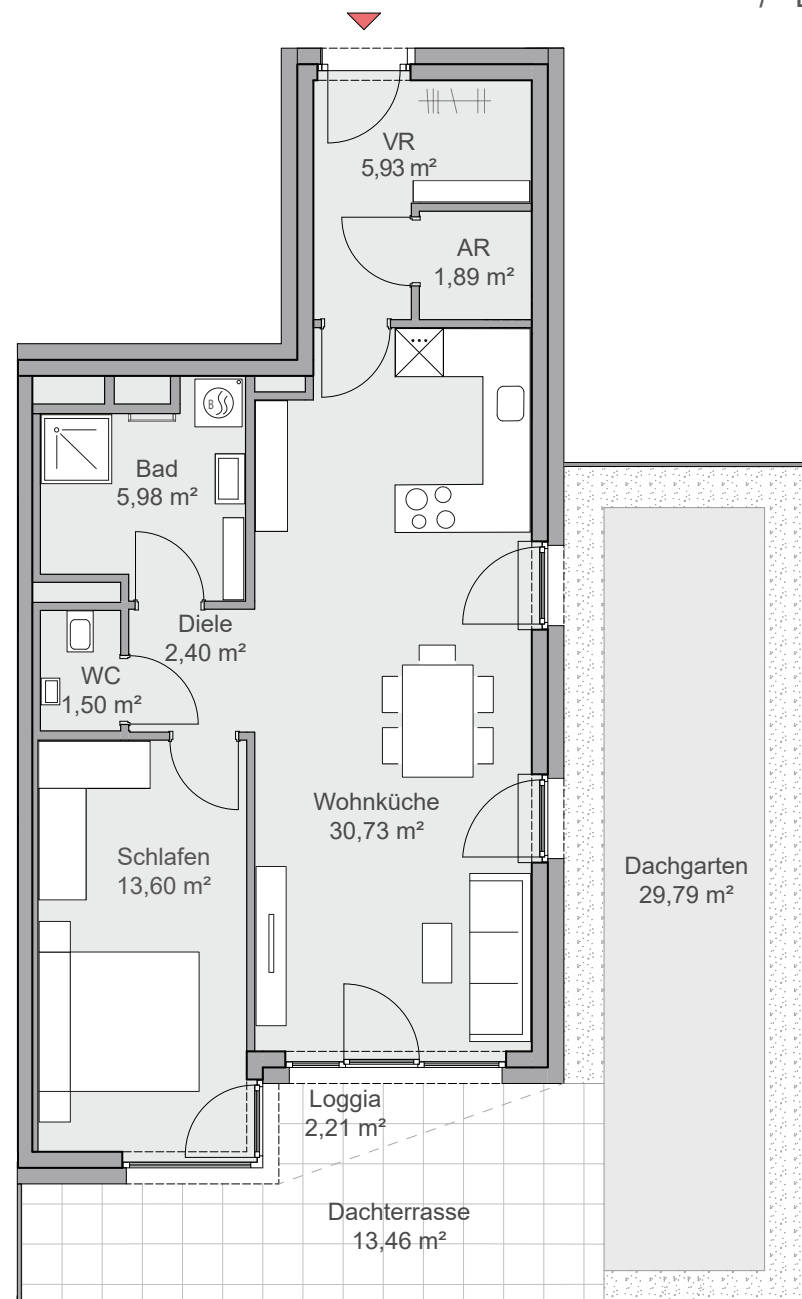


Lage im Objekt



# TYP 13

ca. 64 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE inkl. ca. 2 m<sup>2</sup> LOGGIA / 2 ZIMMER / DACHTERRASSE  
/ DACHGARTEN



5.OG - TOP 503

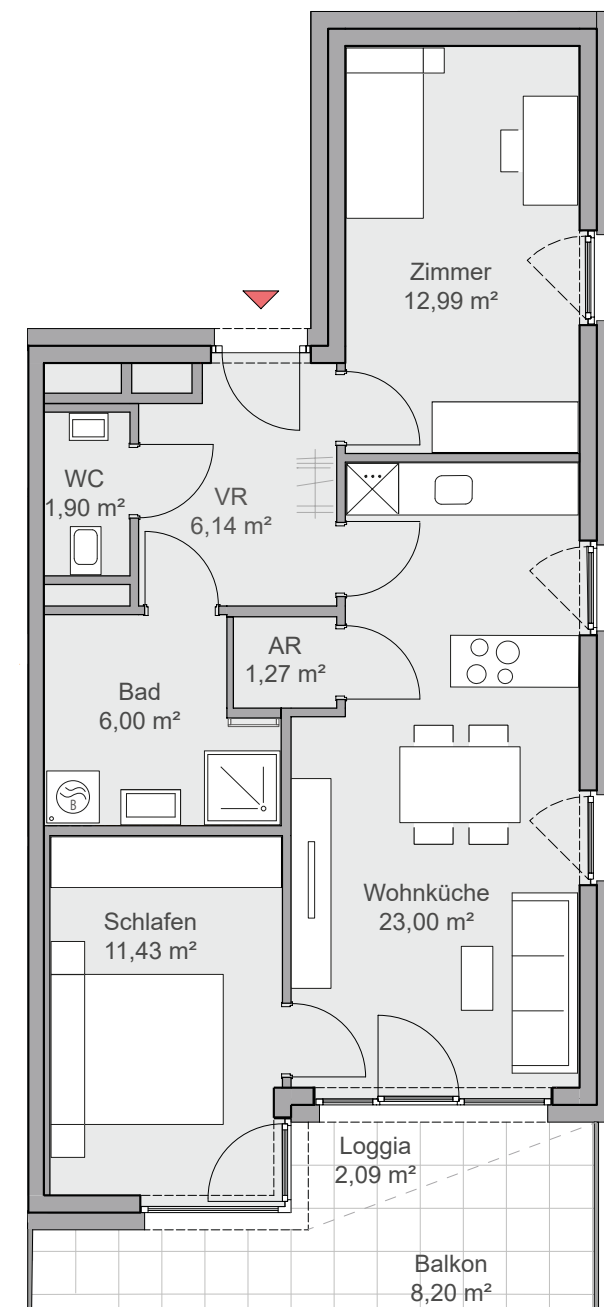


Lage im Objekt



# TYP 14

ca. 65 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE inkl. ca. 2 m<sup>2</sup> LOGGIA / 3 ZIMMER / BALKON



6.OG - TOP 603



Lage im Objekt





# Zentrumsnah leben Freiraum genießen



## Voraussetzung, die der Erwerber/Mieter einer vom Land Steiermark geförderten Wohnung erfüllen muss:

1. Das Vorliegen der österreichischen Staatsbürgerschaft (erforderlich bei Erwerb einer Eigentumswohnung). Den österreichischen Staatsbürgern sind die im § 7 Abs. 5 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 angeführten Personen gleichgestellt.

§ 7 Abs. 5 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 lautet:

„(5) Österreichischen Staatsbürgern sind gleichgestellt:

- a) Ausländer, die die österreichische Staatsbürgerschaft nach dem 6. März 1933 verloren haben, aus politischen, rassistischen oder religiösen Gründen aus Österreich auswandern mussten, wieder nach Österreich zurückgekehrt sind und beabsichtigen, sich für ständig in Österreich niederzulassen;
- b) Personen, deren Flüchtlingseigenschaft behördlich festgestellt ist und die zum Aufenthalt im Bundesgebiet berechtigt sind;
- c) Personen, die Staatsangehörige eines Staates sind, der Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist, sowie Personen, denen nach dem Recht der Europäischen Union oder auf Grund eines Staatsvertrages dieselben Rechte in Wohnbauförderungsangelegenheiten zu gewähren sind wie österreichischen Staatsbürgern.“

2. Volljährigkeit

3. Das jährliche Einkommen (Familiennettoeinkommen) darf folgende Beträge nicht überschreiten:

<b>1 Person</b>	€	<b>49.600,--</b>
<b>2 Personen</b>	€	<b>74.400,--</b>
Für jede weitere Person werden € 6.570,-- hinzugerechnet.		

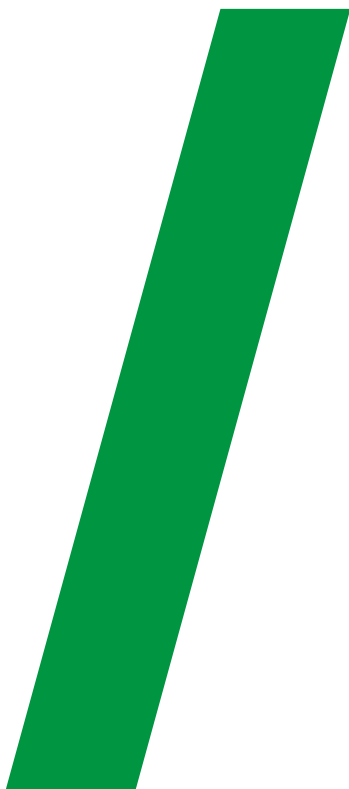
Bei Überschreitung dieser Einkommensgrenzen um jeweils € 1.310,-- verringert sich die Förderungshöhe für Förderungen von Eigenheimen und Wohnbauschekwohnungen um jeweils 20 Prozentpunkte.

4. Der Wohnungserwerber/Mieter hat während der gesamten Laufzeit der Förderung ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden.
5. Der Wohnungserwerber/Mieter sowie die weiteren angeführten Personen, welche die Wohnung beziehen, haben ihre Rechte an der bisher zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben. Ausnahmen sind mit Zustimmung des Landes nur dann zulässig, wenn er die bisherige Wohnung aus beruflichen Gründen für sich selbst dringend benötigt oder wenn Verwandte in gerader Linie diese Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwenden.









GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für  
Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.  
Plüddemanngasse 107, 8042 Graz  
0316 / 8054  
wohnungsverkauf@gws-wohnen.at  
www.gws-wohnen.at

