

Karlauer- straße 57

8020 Graz



G R A Z



GWS'

48 geförderte
Mietwohnungen mit Kaufoption

Das Projekt im Überblick

- Wohnflächen von 40 bis 84 m²
- 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
- HWB_{Ref,SK}: 37 kWh/m²a
- Gesamtenergieeffizienzfaktor: fGEE,SK: 0,75
- gefördert durch das Land Steiermark

Bezug voraussichtlich November 2026!

48 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption



Urbanes Wohnen



im Citygarten

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 m² bis 84 m² 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 Ggenden 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 „Citypark“ 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



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

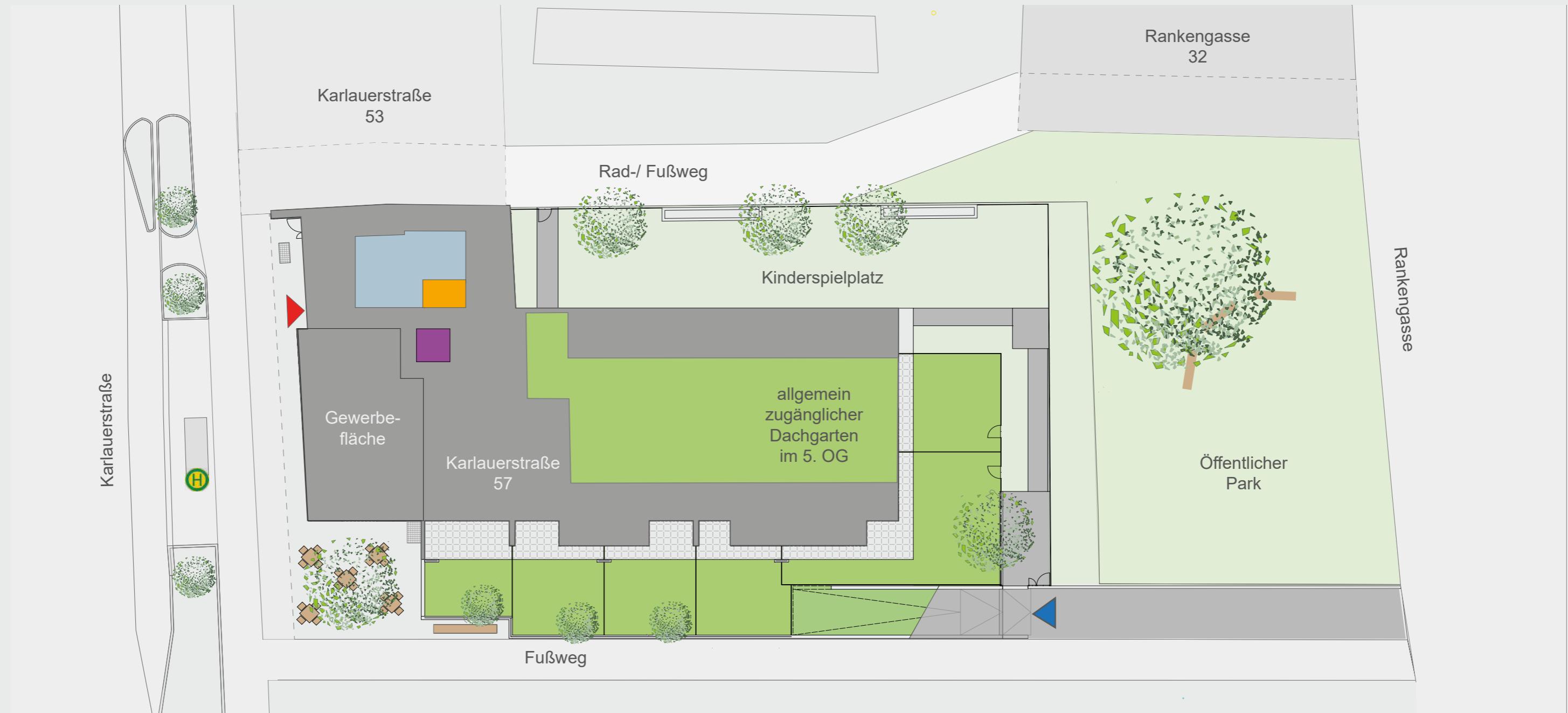
10 Min.

ZUR
AUTOBAHNAUFAHRT



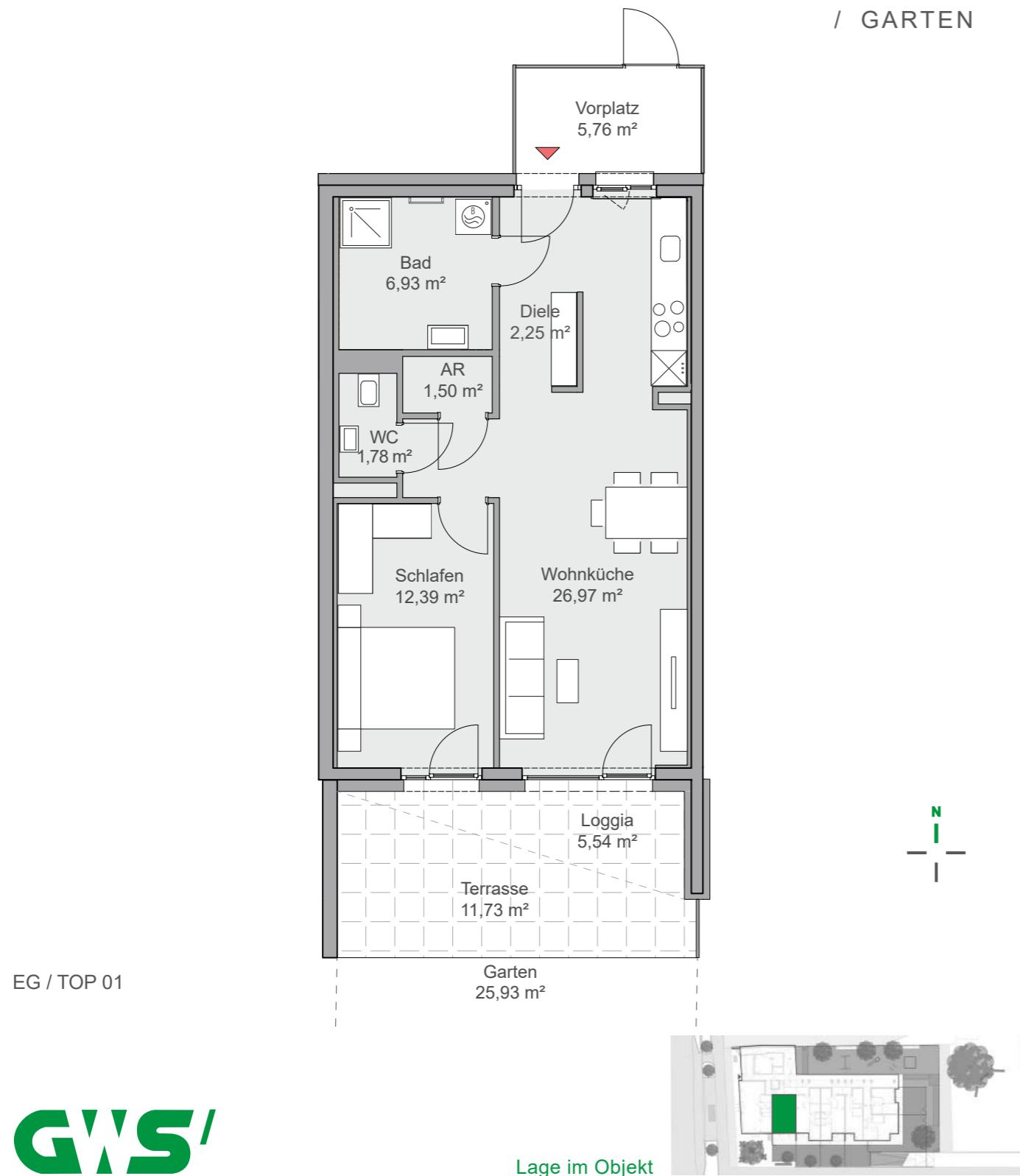
Projekt- übersicht

// AUSSENANLAGENPLAN //



TYP 01

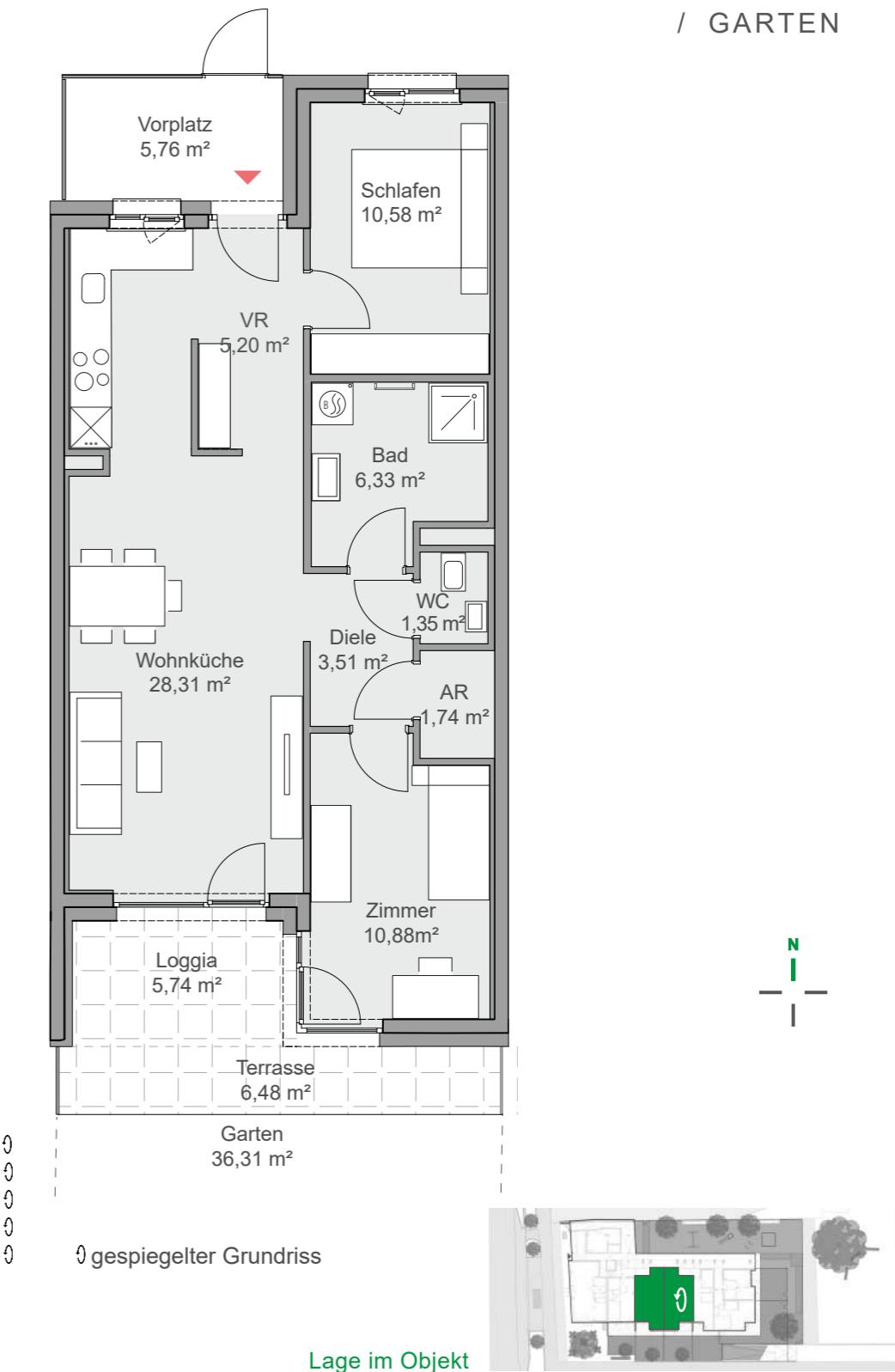
ca. 62 m² NUTZFLÄCHE inkl. ca. 6 m² LOGGIA / 2 ZIMMER / TERRASSE / GARTEN



GWS'

TYP 02

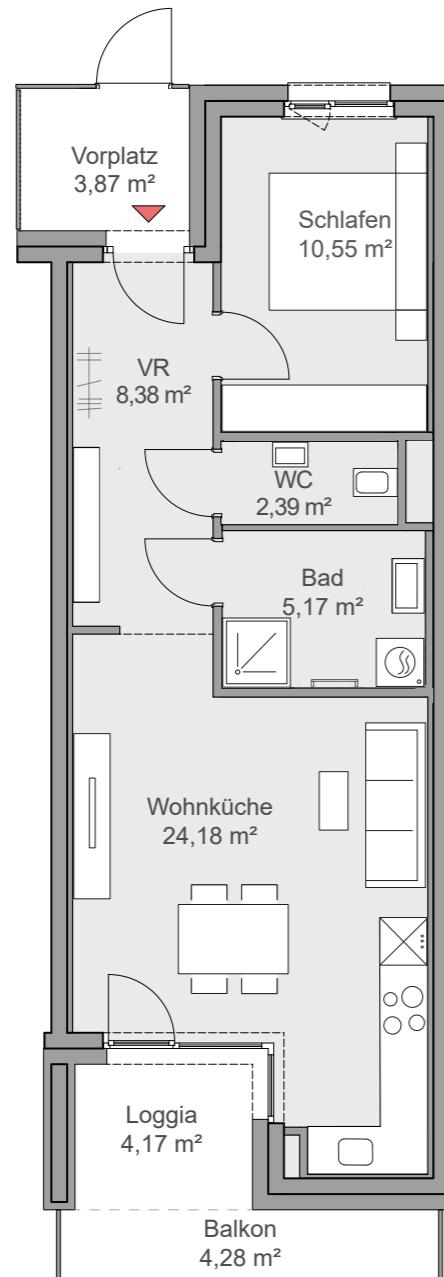
ca. 74 m² NUTZFLÄCHE inkl. ca. 6 m² LOGGIA / 3 ZIMMER / TERRASSE / GARTEN



GWS'

TYP 03

ca. 55 m² NUTZFLÄCHE inkl. ca. 4 m² LOGGIA / 2 ZIMMER / BALKON



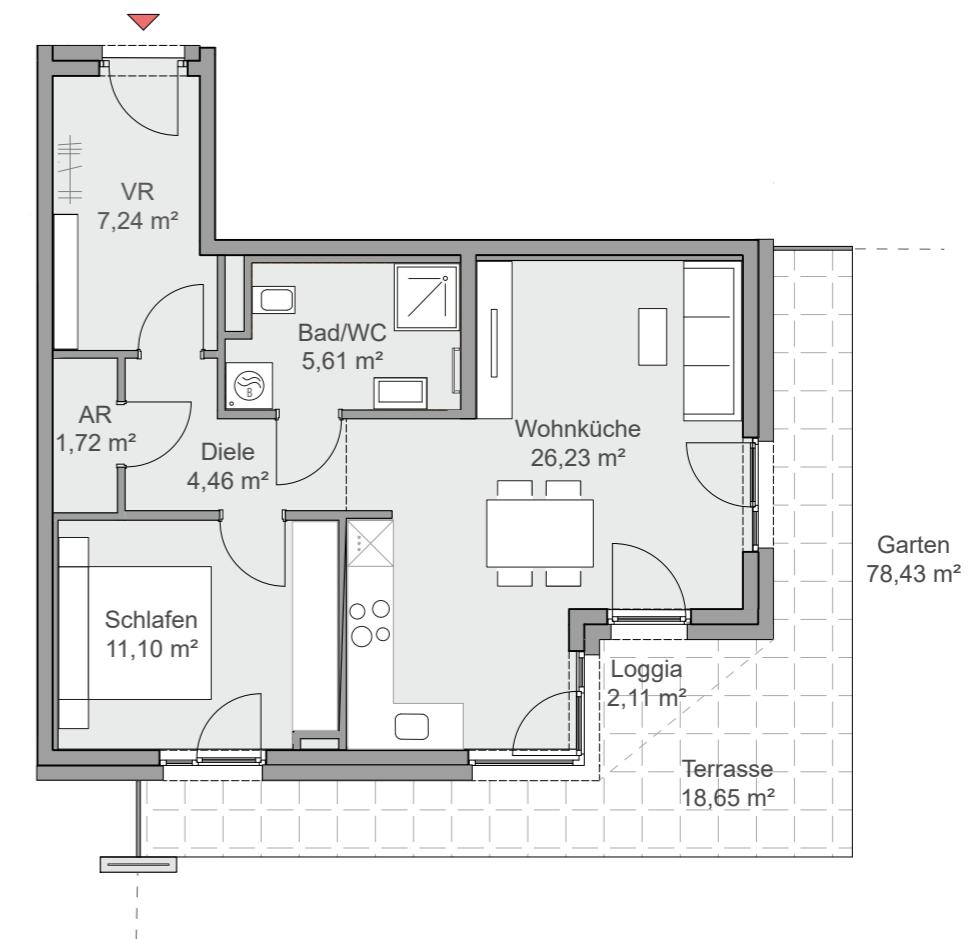
EG - TOP 04
1.OG - TOP 107
2.OG - TOP 207
3.OG - TOP 307
4.OG - TOP 407

G'S'

Lage im Objekt

TYP 04

ca. 58 m² NUTZFLÄCHE inkl. ca. 2 m² LOGGIA / 2 ZIMMER / TERRASSE / GARTEN



EG - TOP 05

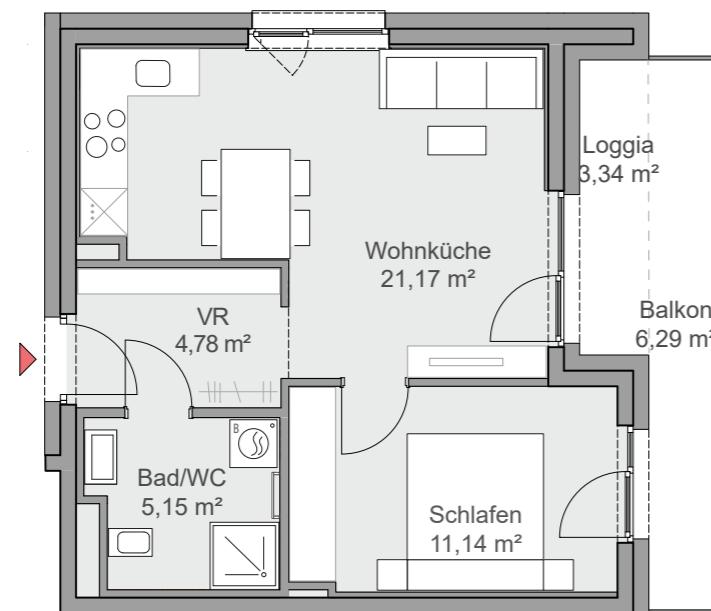
G'S'

Lage im Objekt



TYP 05

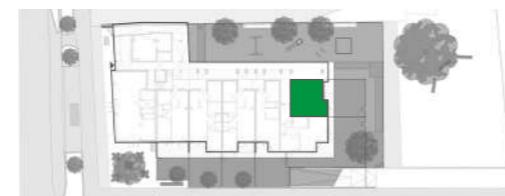
ca. 44 m² NUTZFLÄCHE inkl. ca. 3 m² LOGGIA / 2 ZIMMER / BALKON



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

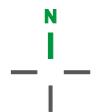
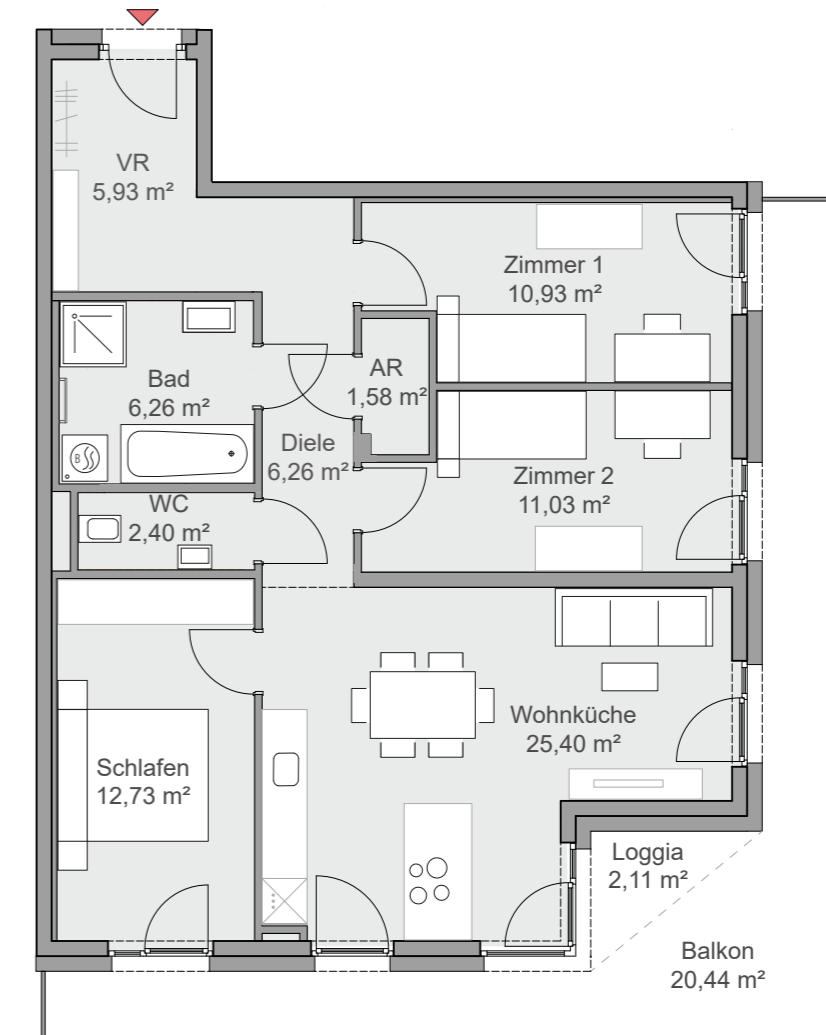
GWS'

Lage im Objekt



TYP 06

ca. 85 m² NUTZFLÄCHE inkl. ca. 2 m² LOGGIA / 4 ZIMMER / BALKON



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

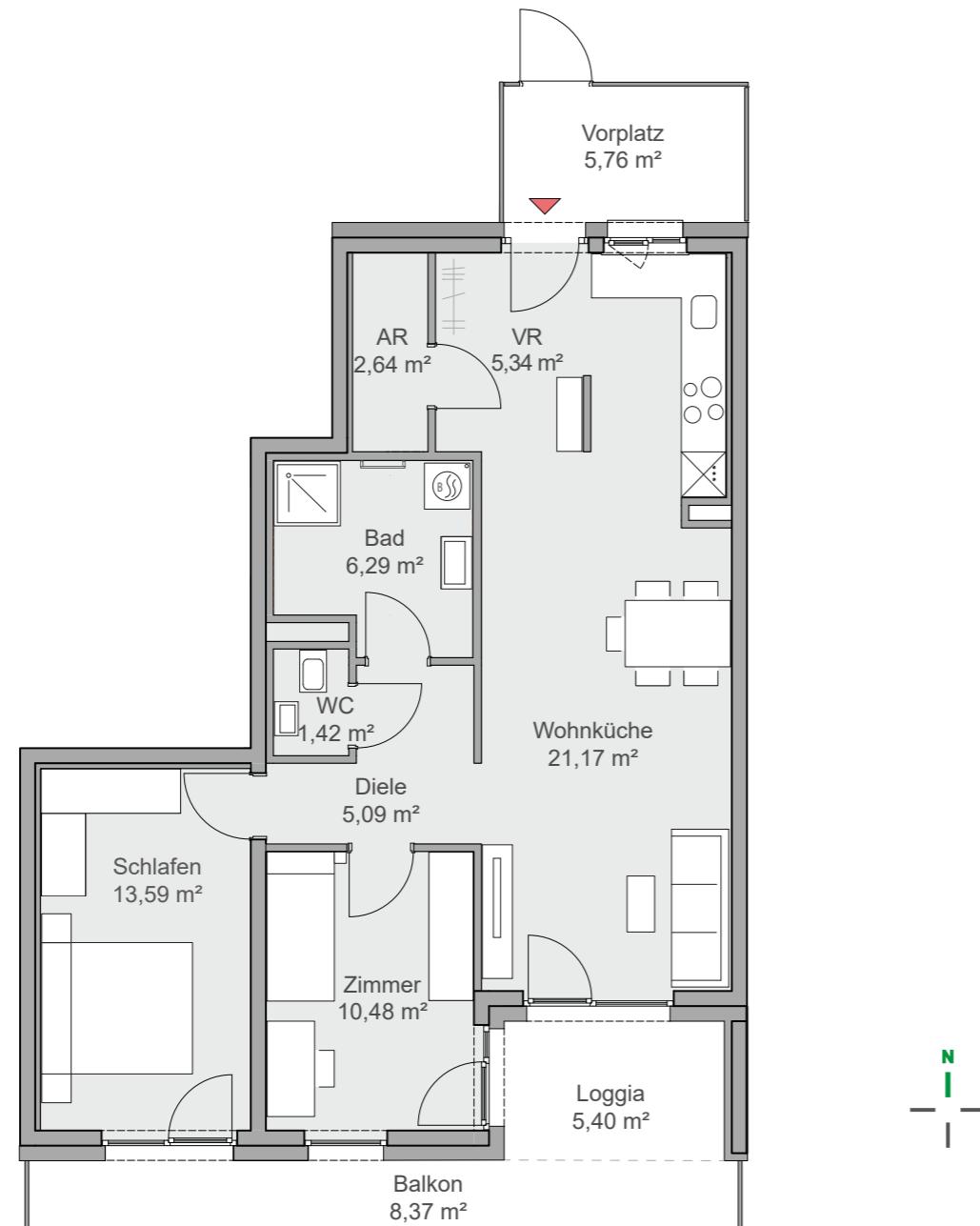
GWS'

Lage im Objekt



TYP 07

ca. 78 m² NUTZFLÄCHE inkl. ca. 5 m² LOGGIA / 3 ZIMMER / BALKON



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

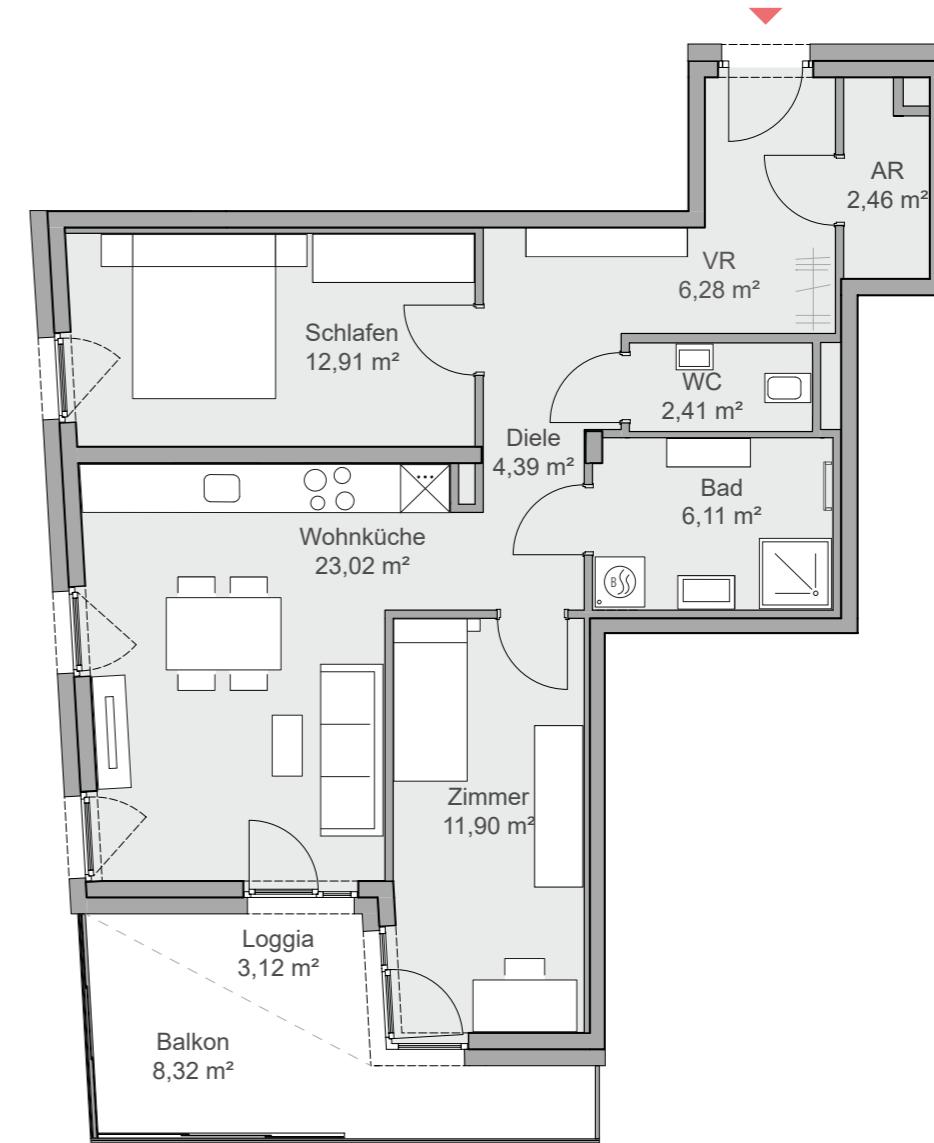


Lage im Objekt



TYP 08

ca. 72 m² NUTZFLÄCHE inkl. ca. 3 m² LOGGIA / 3 ZIMMER / BALKON



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

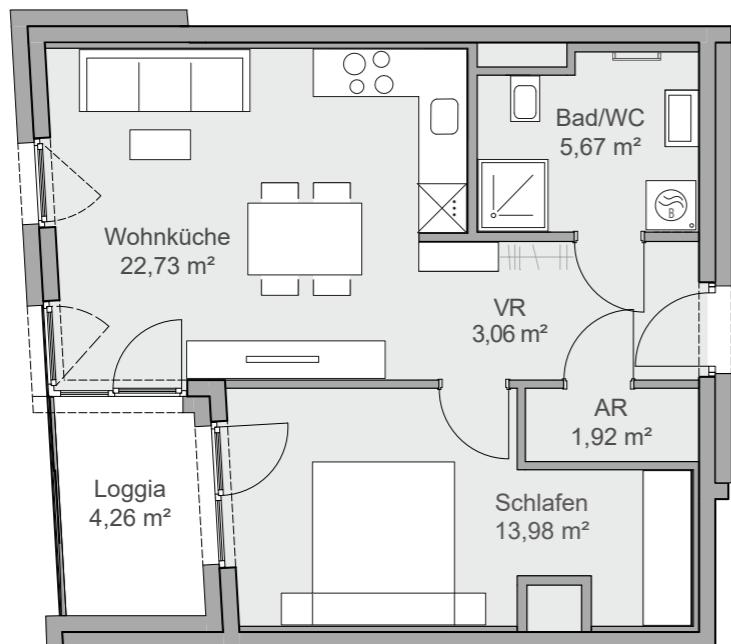


Lage im Objekt



TYP 09

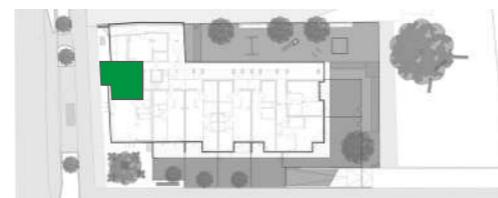
ca. 52 m² NUTZFLÄCHE inkl. ca. 4 m² LOGGIA / 2 ZIMMER



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

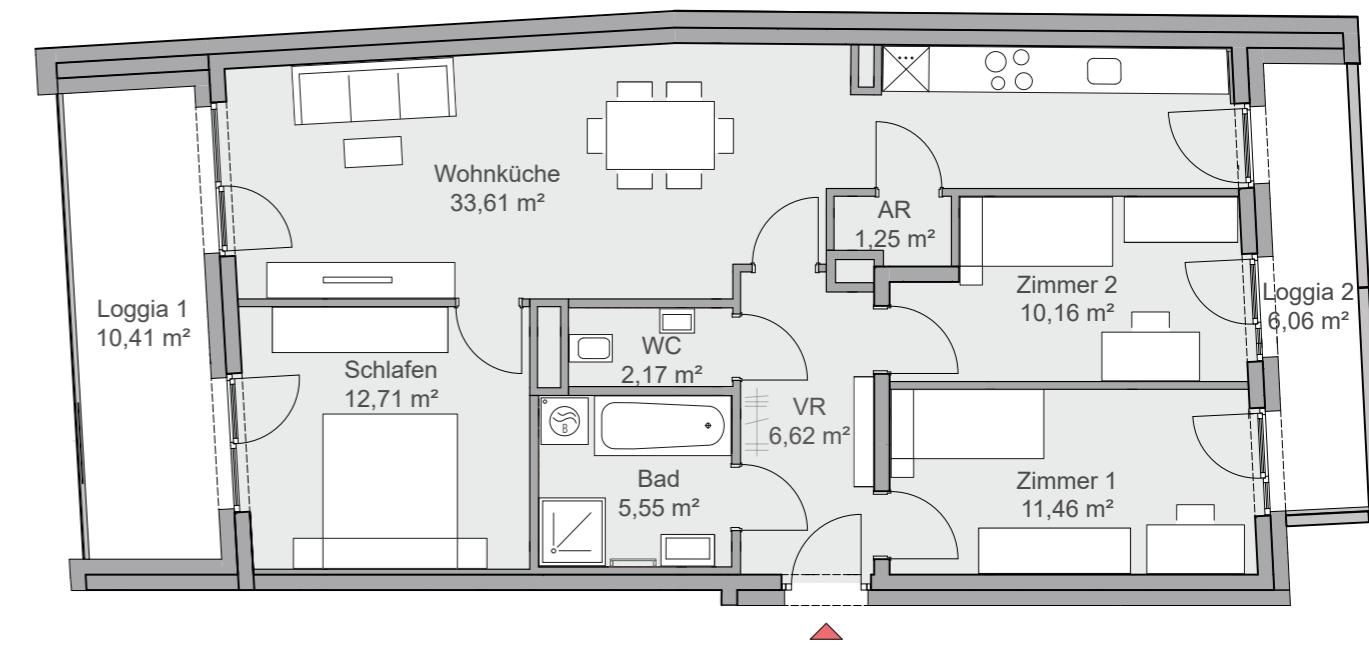


Lage im Objekt



TYP 10

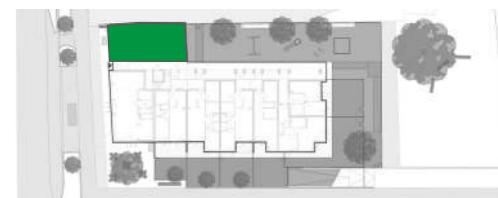
ca. 100 m² NUTZFLÄCHE inkl. ca. 16 m² LOGGIEN / 4 ZIMMER



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

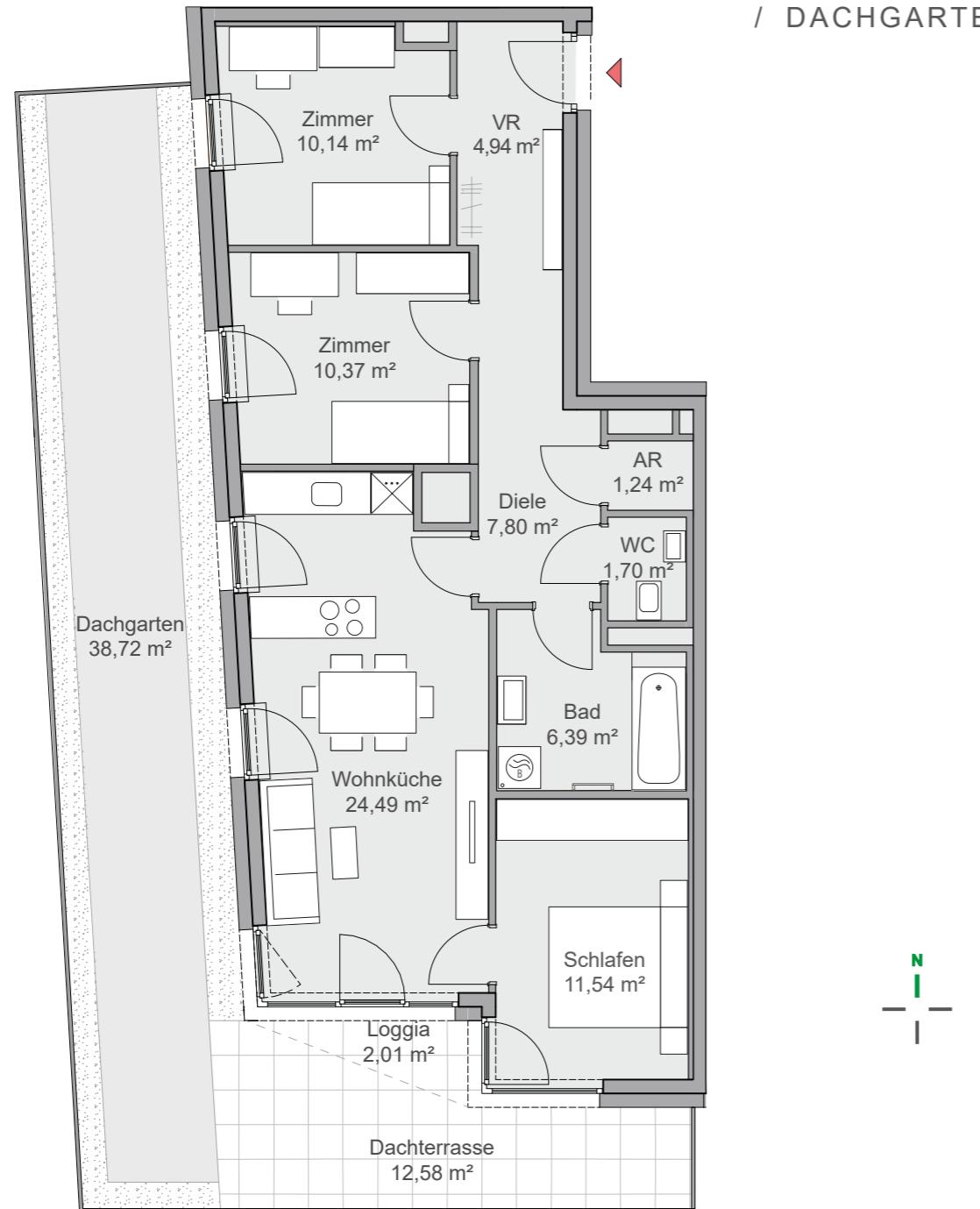


Lage im Objekt



TYP 11

ca. 81 m² NUTZFLÄCHE inkl. ca. 2 m² LOGGIA / 4 ZIMMER / DACHTERRASSE / DACHGARTEN

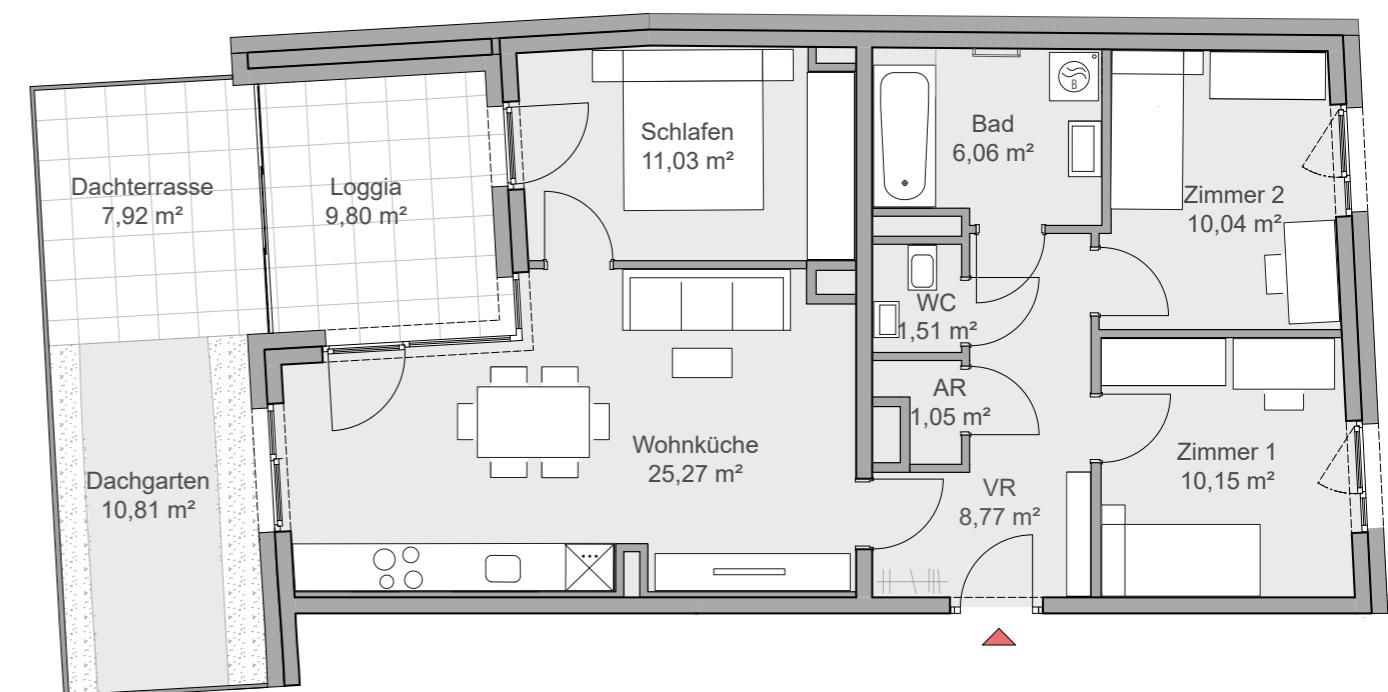


G'S'

Lage im Objekt

TYP 12

ca. 84 m² NUTZFLÄCHE inkl. ca. 10 m² LOGGIA / 4 ZIMMER / DACHTERRASSE / DACHGARTEN

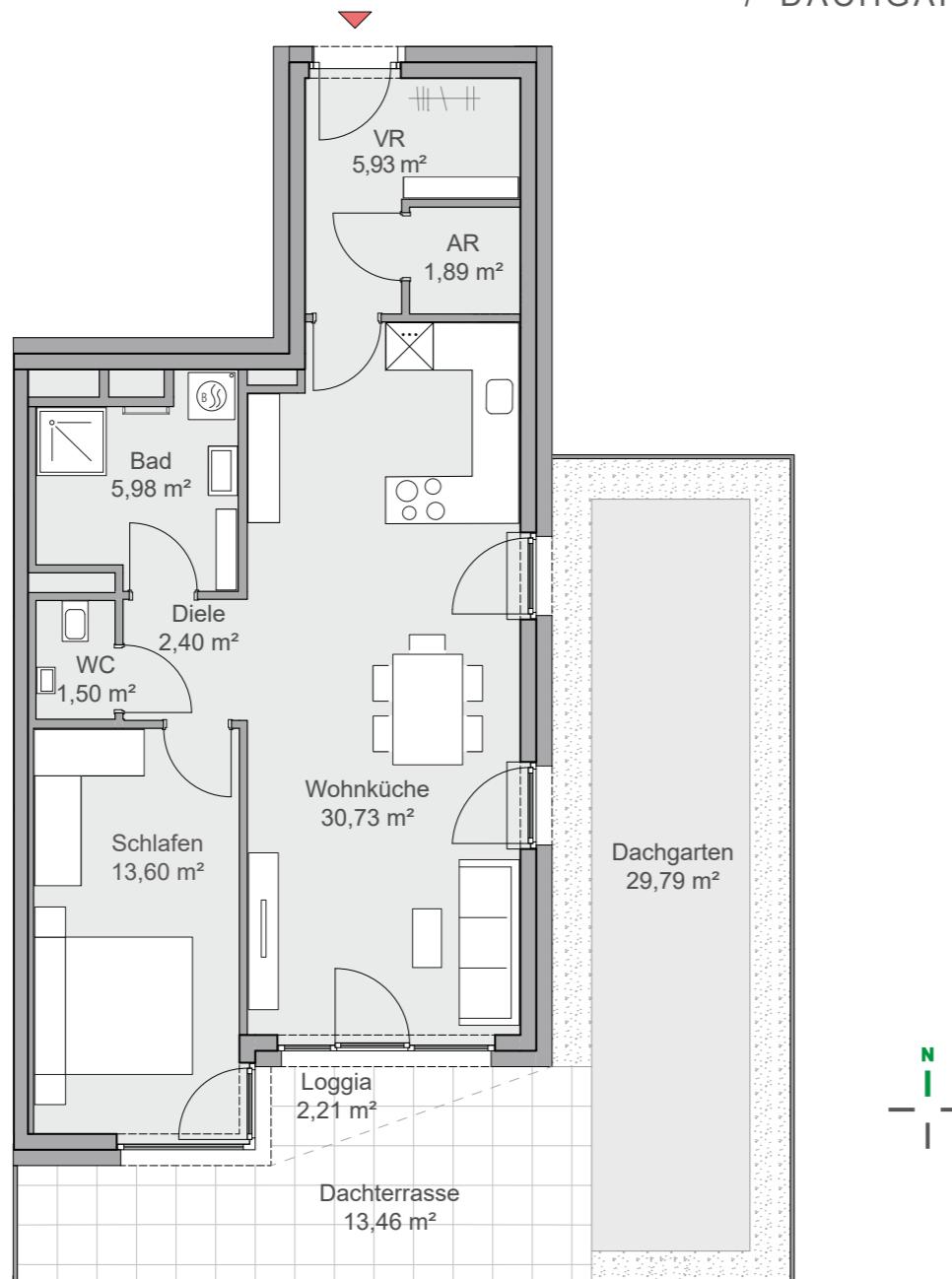


G'S'

Lage im Objekt

TYP 13

ca. 64 m² NUTZFLÄCHE inkl. ca. 2 m² LOGGIA / 2 ZIMMER / DACHTERRASSE / DACHGARTEN



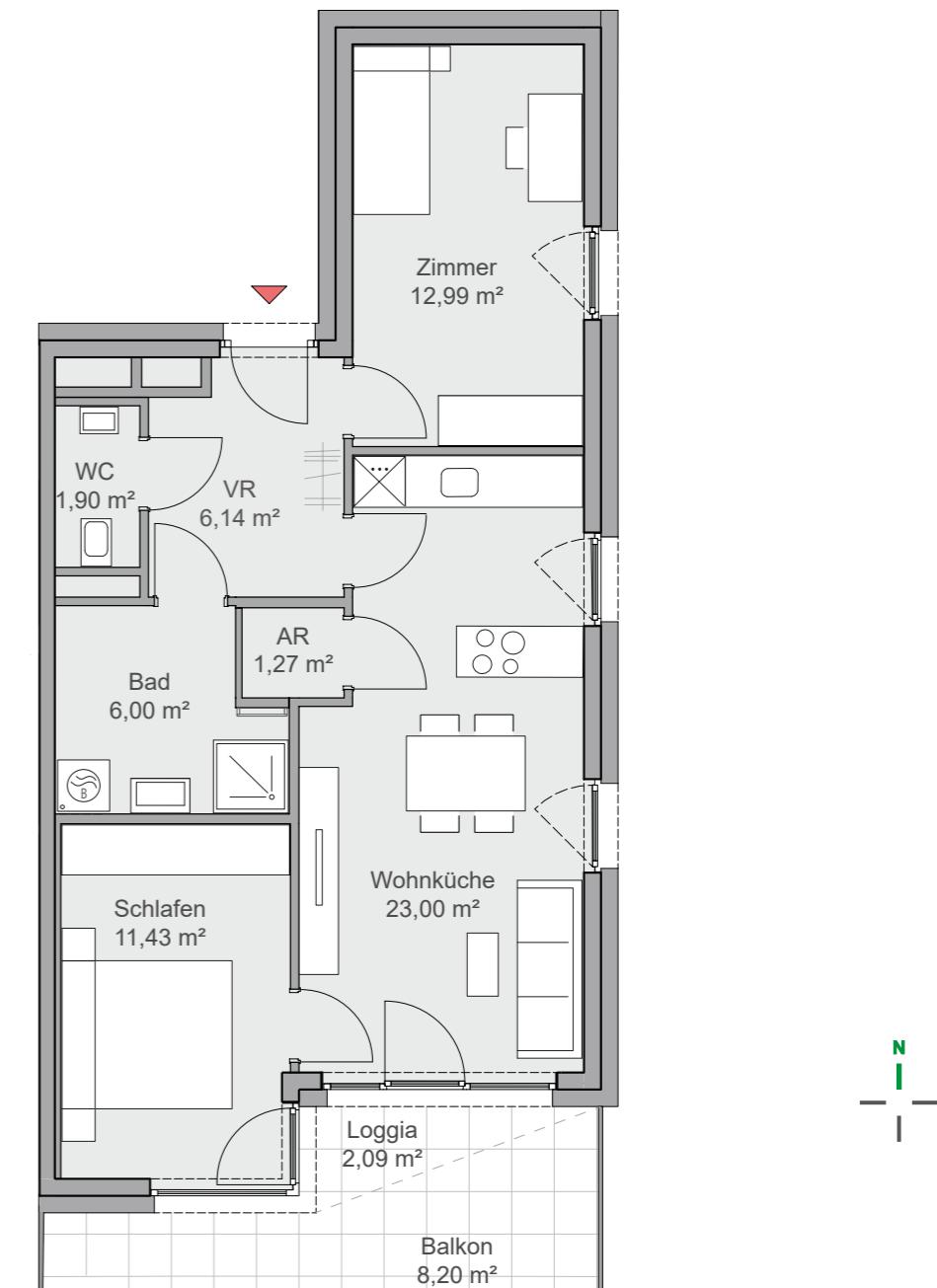
G'S'

Lage im Objekt



TYP 14

ca. 65 m² NUTZFLÄCHE inkl. ca. 2 m² LOGGIA / 3 ZIMMER / BALKON



G'S'

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, rassischen 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:

1 Person	€	49.600,--
2 Personen	€	74.400,--

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.

// DIE GRUNDAUSSTATTUNG //

Allgemeinbereich

Offenes Stiegenhaus mit Laubengängen, Beton mit Besenstrichoberfläche bis ins 4. OG, ab dem 4. OG geschlossenes Stiegenhaus mit Feinsteinzeugbelag

Anschluss für Telekommunikation

Glasfaserleitungen bis ins Haus

Wohnzimmer:
Telefon- und TV-Anschluss und eine weitere Leerverrohrung für Telekommunikation

Schlafzimmer, Zimmer:
Leerverrohrung für Telekommunikation (EDV- bzw. Telefon- oder TV-Anschluss)

Antennenanlage

Digitale Gemeinschafts-SAT-Anlage mit wohnungsweiser Signalbereitstellung (SAT-Receiver erforderlich)

Außenanlage

Die Außenanlagen werden begrünt und gärtnerisch gestaltet, soweit sie nicht als Gehwege, Zufahrt, Kinderspielplatz oder Parkplätze genutzt werden

Bodenbeläge

Küche, Wohnzimmer, Schlafzimer und Zimmer: Parkett

Dach

- Flachdach: Folienabdichtung mit Wärmedämmung, sowie teilweise extensive Begrünung bzw.

Fußböden, Unterkonstruktion

- Bekiesung
- Gemeinschafts-Dachgarten: innovative Gestaltung des Dachgartens mit Wegen, Sitzgelegenheiten, Pergola, Bepflanzung und Begrünung

Geschossdecken

Stahlbetondecken mit Deckenspachtelung

Heizung und Warmwasseraufbereitung

- Fernwärme
- Fernwärmesysteme
- Fußbodenheizung

Malerarbeiten

Decken- und Wandanstrich in Weiß

Parkplatz

Tiefgaragenplätze können, solange verfügbar, angemietet werden

Sanitäre Ausstattung

Bad:

- Waschbecken
- Dusche 90 x 90 cm mit Duschtrennwand und/oder Badewanne
- Waschmaschinenschlüssel
- Armaturen
- Brauseset

WC:

- Hänge-Flachspül-WC-Schale mit Spartastenfunktion und Handwaschbecken inkl. Armatur

Freiflächen

Terrassen:

- graue Betonplatten
- teilweise überdacht

Eigengärten:

- Erdgeschosswohnungen mit zugeordnetem Gartenanteil
- Gartenwasseranschluss

Balkone / Loggien:

- StB-Platte mit WPC-Belag niveaugleich mit Wohnraumboden
- überdacht

Sicherheits-einrichtungen

- schwimmender Zementestrich
- Wärme- und Trittschalldämmung
- Beschüttung
- Blitzschutzanlage

Sonnenschutz

- Außenraffstore mit Endloszug bei allen Fenstern im Obergeschoss (ausgenommen Bad- und WC-Fenster und durchsichtige Gläser)
- Vorsatzrollläden mit Gurtzug bei allen Fenstern im Erdgeschoss (ausgenommen Bad- und WC-Fenster und durchsichtige Gläser)

Tiefgarage

Garagentor: Bedienung mittels Handsender und Wohnungsschlüssel

Türelemente

Wohnungseingangstür:

- Holztürblattdicke ca. 70 mm, kunststoffbeschichtet, lackierter Rahmenstock (Farbe außen und innen Weiß)
- einbruchhemmender Beschlag mit Mehrfachverriegelung (WK2)
- Türspion und Namensschild

Innentüren:

- lackierte Holztürblätter und Holzumfassungszargen (Farbe Weiß),
- Wohnzimmertür mit zusätzlichen Glasausschnitt (Klarglas)

Verfliesung

Vor-, Abstellraum und Bad/WC:

- glasierte keramische Bodenfliesen
- Wandfliesen, weiß glänzend oder matt,

Bad: im Duschbereich 2,40 m und im Waschbeckenbereich 1,20 m hoch verfliesst

WC: bei WC-Schale 1,20 m hoch verfliesst

Wände

Außenwände

- Stahlbeton
- Vollwärmeschutz 20 cm
- Fassadenputz, innen verputzt

Wohnungstrennwände

- Stahlbeton beidseitig verputzt
- einseitig oder beidseitig Gipskarton-Vorsatzschale

Zwischenwände

- Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung, 10 bzw. 12 cm

Zentrale Schließanlage

Wohnungseingangsschlüssel (5 Stk. gleichsperrend) sperrt zusätzlich Allgemein-, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, Brieffach und Kellerabteil, Tiefgaragentor

Raumluftklima

Der gesamten Objektplanung ist ein Raumluftklima von 20°C und max. 55% relativer Luftfeuchtigkeit zu Grunde gelegt.

Wärmeschutz

Es gelten die Anforderungen der OIB-Richtlinien 6 zum Zeitpunkt der Rechtskräftigen Baubewilligung

Schallschutz

Es gelten die Anforderungen des baulichen Schallschutzes der OIB-Richtlinie zum Zeitraum der rechtskräftigen Baubewilligung

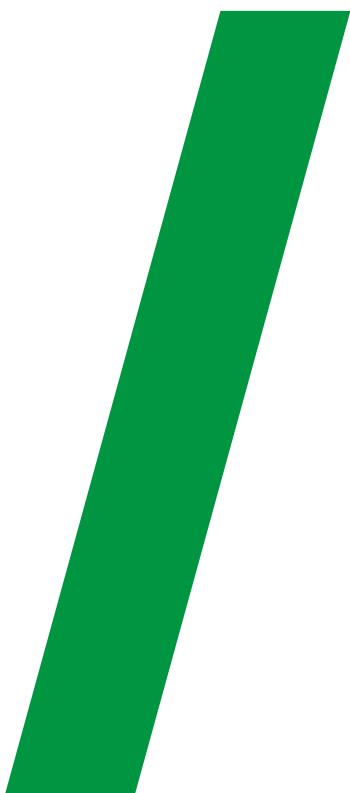
Die Beschreibung des Bauvorhabens entspricht dem derzeit aktuellen Planungsstand.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Bilder und Angaben in den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben und der derzeit aktuellen Marktsituation über die Verfügbarkeit von Bauprodukten eine Änderung eintreten kann.

Bei sämtlichen Bildern handelt es sich um Symbolbilder. Dargestellte Möbel und Gegenstände sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dienen nur als Einrichtungsvorschlag.

Fotocredits: GWS

Stand Dezember 2025



GWS

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



Auszeichnung des
Landes Steiermark



MITGLIED DER
GBV.AT



SICHERHEIT UND
KOMPETENZ
HAUS
VERWALTUNG



GEPRÜFTE QUALITÄT
GÜTEZEICHEN
HV009
CERTIFIED QUALITY



Best
Workplaces®
Great
Place
to Work.
AUSTRIA
2022

#1

ZUFRIEDENHEIT

97,2%
empfehlen uns
weiter!