

Juden- dorfer Straße 56

8700 Leoben

8700

LEOBEN



GWS

22 geförderte
Mietwohnungen mit Kaufoption

Das Projekt im Überblick

22 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption

- Wohnflächen von 63 bis 89 m²
- Terrasse mit Eigengarten, Balkon, Dachterrasse
- 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Massivbauweise
- Fernwärme mit Fußbodenheizung
- Photovoltaik-Anlage für mehr Energieeffizienz
- Geräumiger & versperbarer Fahrradabstellraum
- Tiefgaragenabstellplätze für mehr Komfort
- Behindertengerecht anpassbare Grundrisse
- Lift für barrierefreien Zugang
- Kinderspielplatz
- Kellerabteile für mehr Stauraum
- Müllraum
- $\text{HWB}_{\text{Ref,SK}}: 37 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
- Gesamtenergieeffizienzfaktor: $f_{\text{GEE,SK}}: 0,74$

Bezug voraussichtlich Herbst 2026!



Gutes Wohnen



selbstverständlich

Projekt:

In der Judendorfer Straße 56 in Leoben errichtet die GWS 22 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption.

Sie legen Wert auf eine langfristige Wohnperspektive?

Dann ist dieses Neubauprojekt genau das Richtige für Sie! Die Wohnungen zeichnen sich durch gut durchdachte Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung aus, die modernes Wohnen mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz vereinen.

Bereits nach 5 Jahren besteht außerdem die Möglichkeit, die Wohnung zu kaufen. Die bei Mietbeginn geleistete Anzahlung wird dabei auf den Kaufpreis angerechnet.

Lage:

Zentrale Anbindung mit ländlichem Charme: Die Judendorfer Straße 56 befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Leoben mit hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum.

Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus städtischer Infrastruktur und ländlichem Flair, was den Standort besonders attraktiv für Pendler und Familien macht. Die Nähe zu Naherholungsgebieten ermöglicht zudem eine hohe Lebensqualität inmitten der Natur.

Infrastruktur:

Alles für den täglichen Bedarf: Die Lage des Projekts zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleisten.

Darüber hinaus sorgen gut ausgebaute Straßenverbindungen für eine hohe Mobilität. Die Kombination aus urbaner Anbindung und naturnahem Wohnen macht diesen Standort besonders begehrenswert.

IHR
ANSPRECHPARTNER:
Gregor Veit, MEd
0316 / 8054 267
wohnungsverkauf@gws-wohnen.at



1 Min.

ZU FUSS ZUM NÄCHSTEN
SUPERMARKT - SPAR
JUDENDORFER STRASSE

4 - 5 Min.

MIT DEM FAHRRAD
ZUR MONTANUNIVERSITÄT

4 Min.

ZUR SCHNELLSTRASSEN-
AUFFAHRT LEOBEN OST

17 Min.

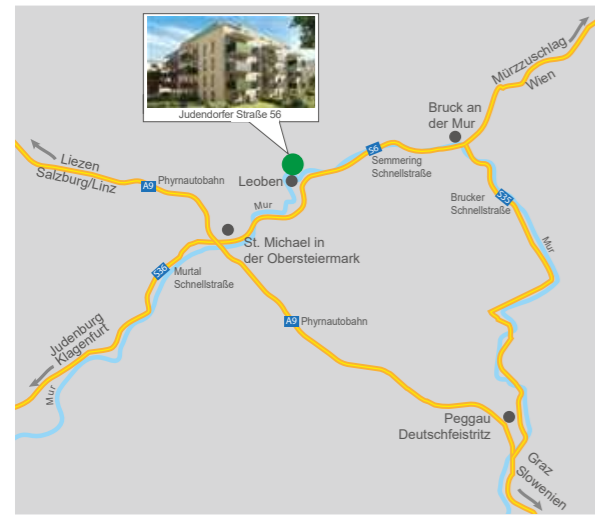
ZU FUSS ZUM HAUPTPLATZ

13 Min.

ZU FUSS ZUM
ASIA HOTEL & SPA LEOBEN

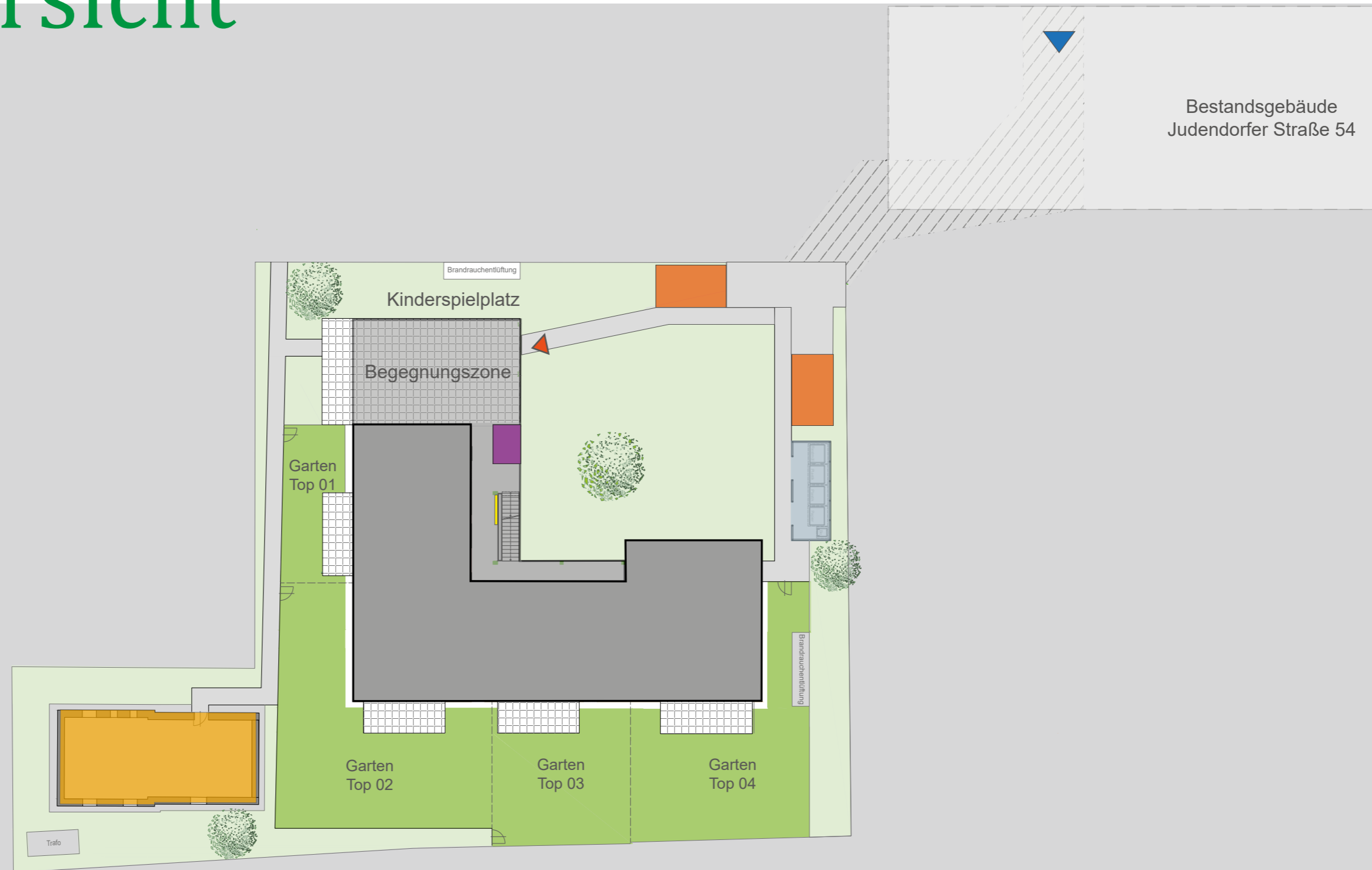
8 - 9 Min.

ZU FUSS ZUM NÄCHSTEN
KINDERGARTEN UND
ZUR NÄCHSTEN SCHULE



Judendorfer Straße 56

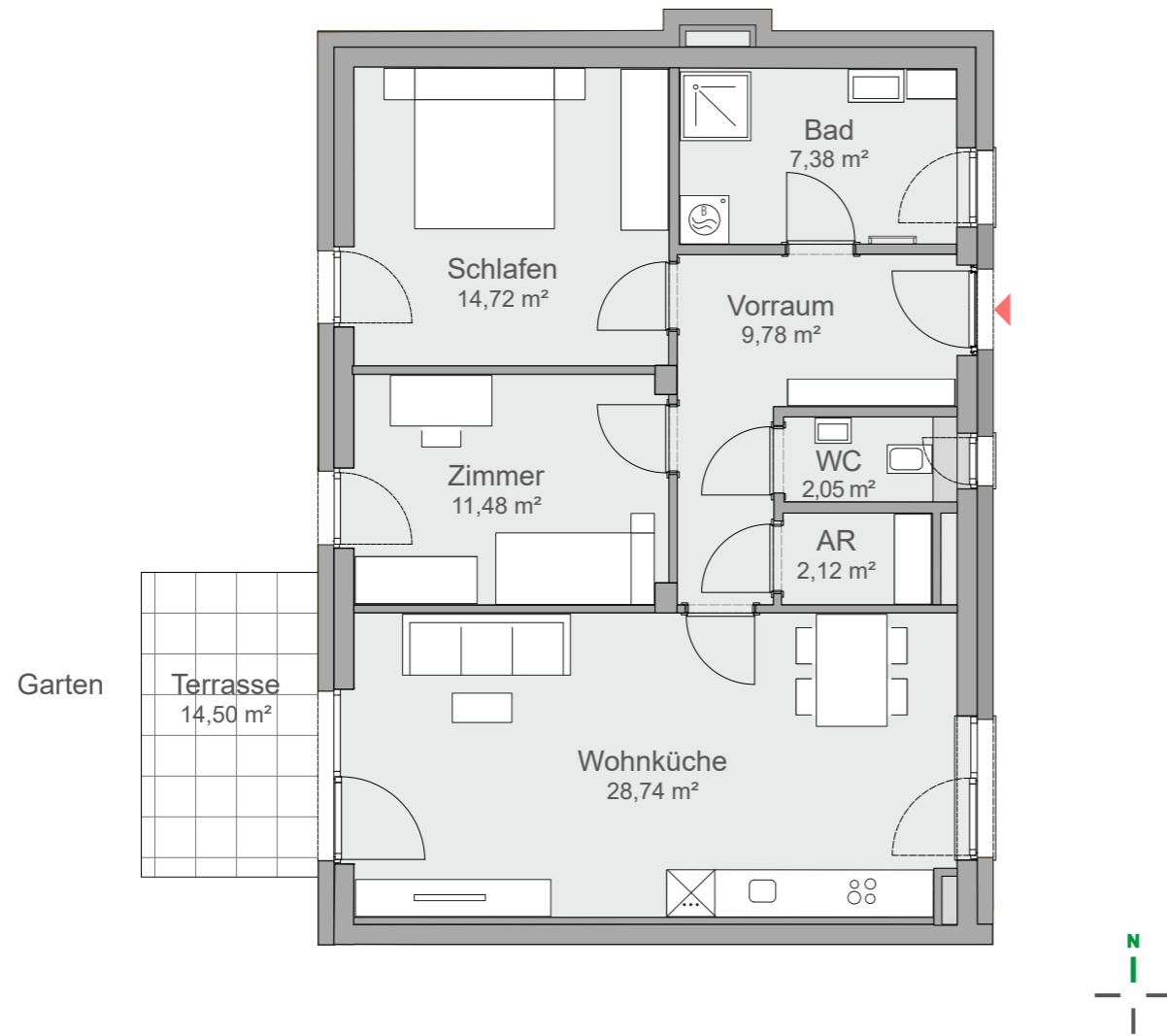
Projekt- übersicht



- | | | |
|---|----------------------|---------------|
| ▶ Hauptzugang | ■ Besucherparkplätze | ■ Briefkästen |
| ▶ Tiefgaragenzufahrt
(Bei Judendorfer Straße 54
Rampe unterirdisch) | ■ Müllraum | ■ Lift |
| | ■ Fahrradraum | |

TYP 01

ca. 76 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / TERRASSE / GARTEN



Judendorfer Straße 56

- EG - TOP 01
- 1. OG - TOP 06
- 2. OG - TOP 11
- 3. OG - TOP 16

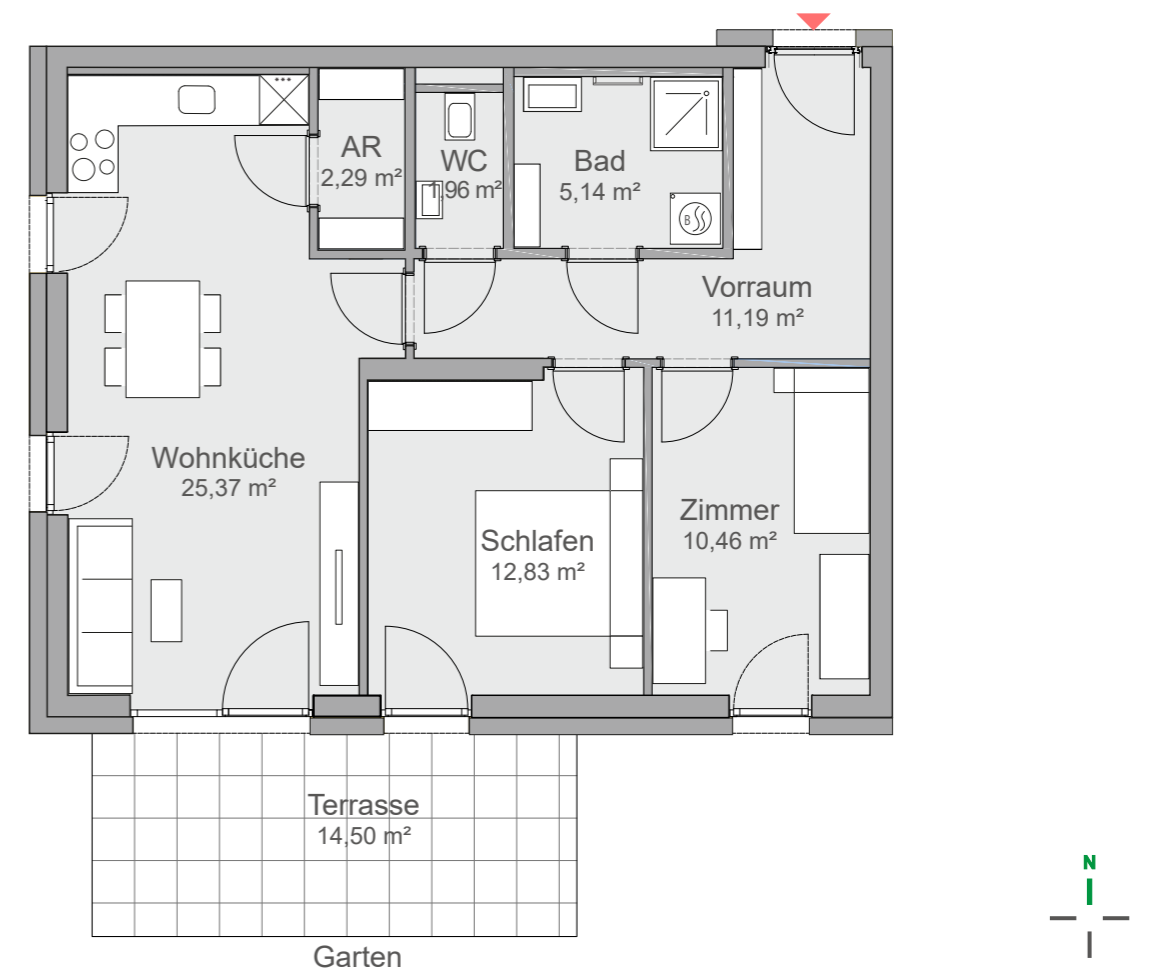


Lage im Objekt



TYP 02

ca. 69 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / TERRASSE / GARTEN



Judendorfer Straße 56

- EG - TOP 02
- 1. OG - TOP 07
- 2. OG - TOP 12
- 3. OG - TOP 17

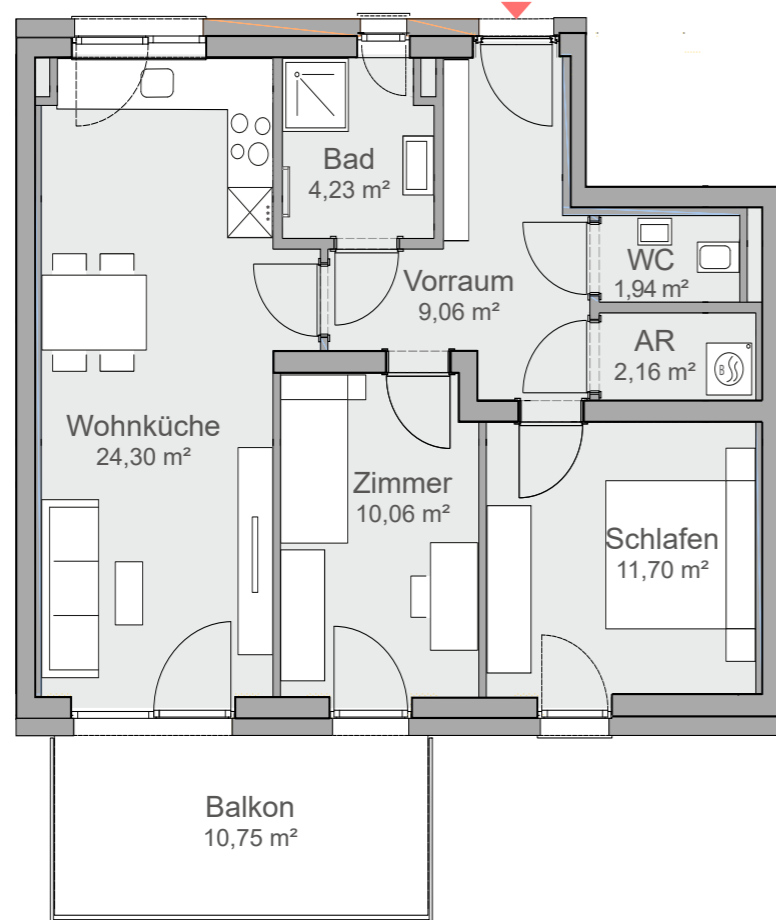


Lage im Objekt



TYP 03

ca. 63 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / BALKON



Judendorfer Straße 56

- 1. OG / TOP 08
- 2. OG / TOP 13
- 3. OG / TOP 18

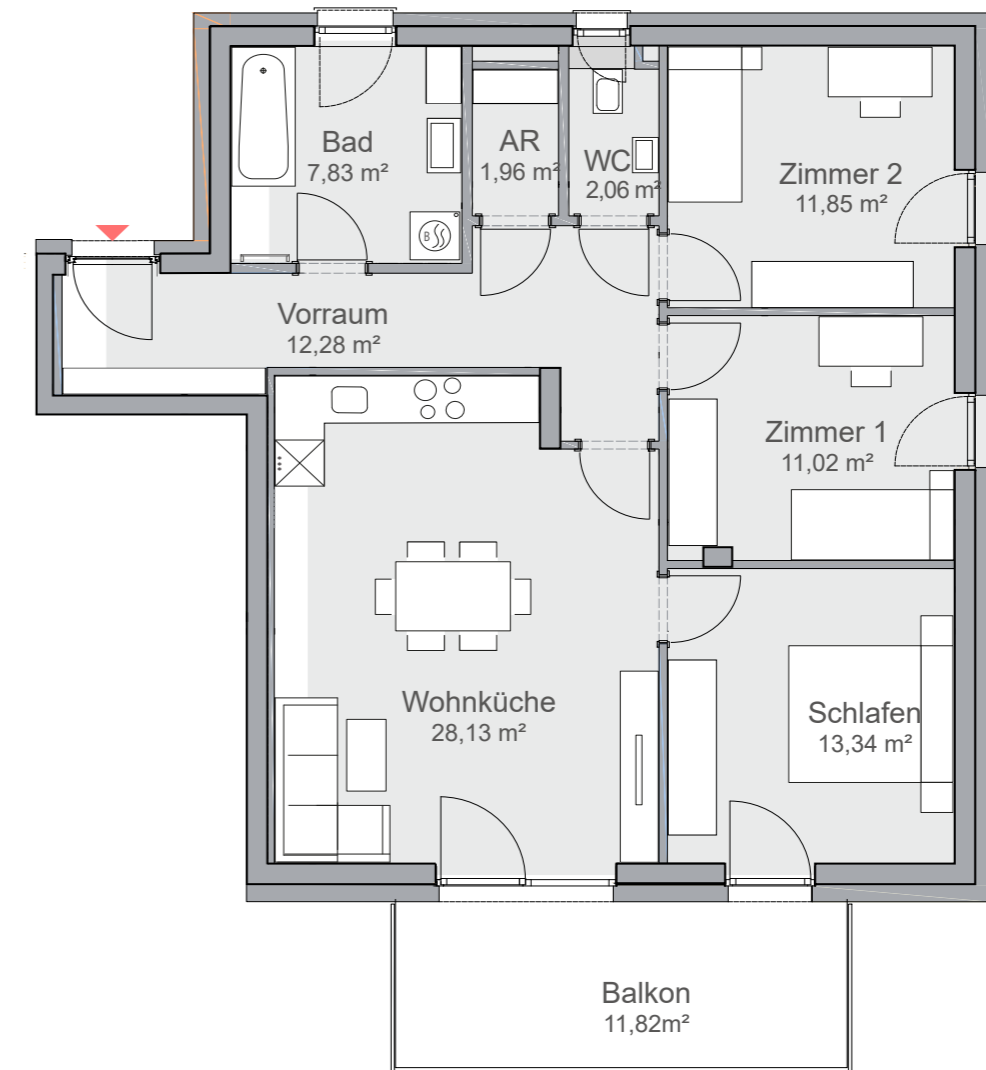


Lage im Objekt



TYP 04

ca. 88 m² WOHNFLÄCHE / 4 ZIMMER / BALKON

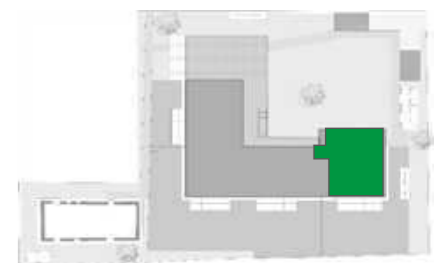


Judendorfer Straße 56

- 1. OG - TOP 09
- 2. OG - TOP 14
- 3. OG - TOP 19

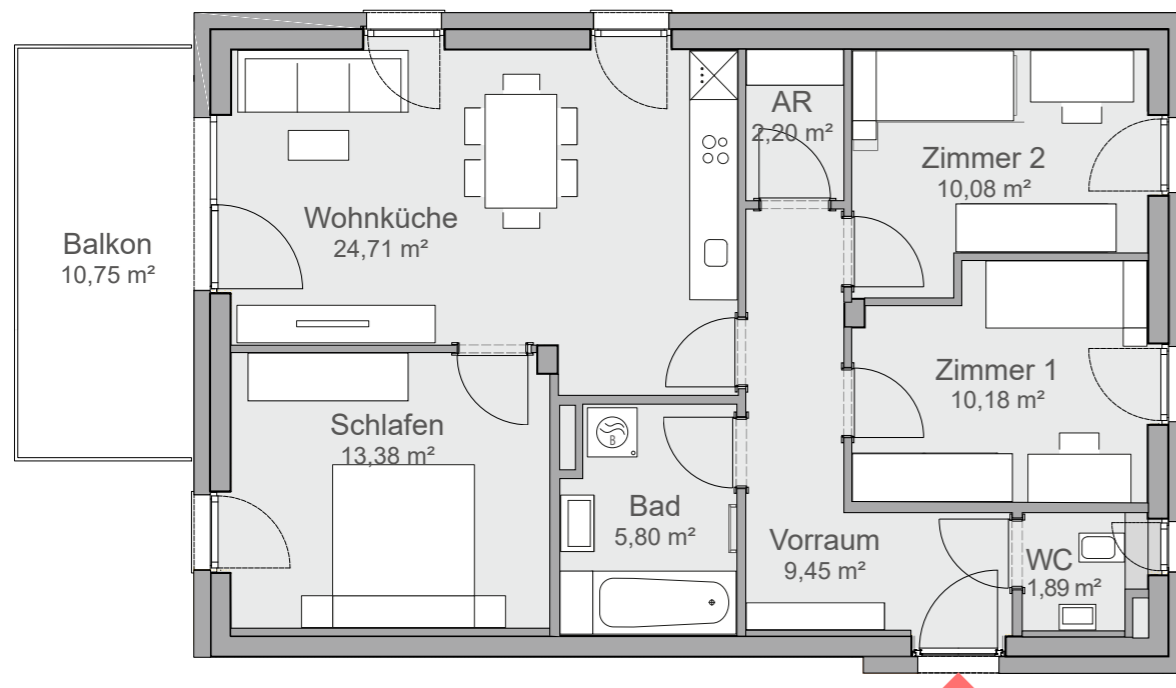


Lage im Objekt



TYP 05

ca. 78 m² WOHNFLÄCHE / 4 ZIMMER / BALKON

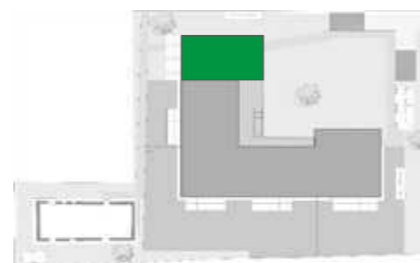


Judendorfer Straße 56

- 1. OG / TOP 05
- 2. OG / TOP 10
- 3. OG / TOP 15

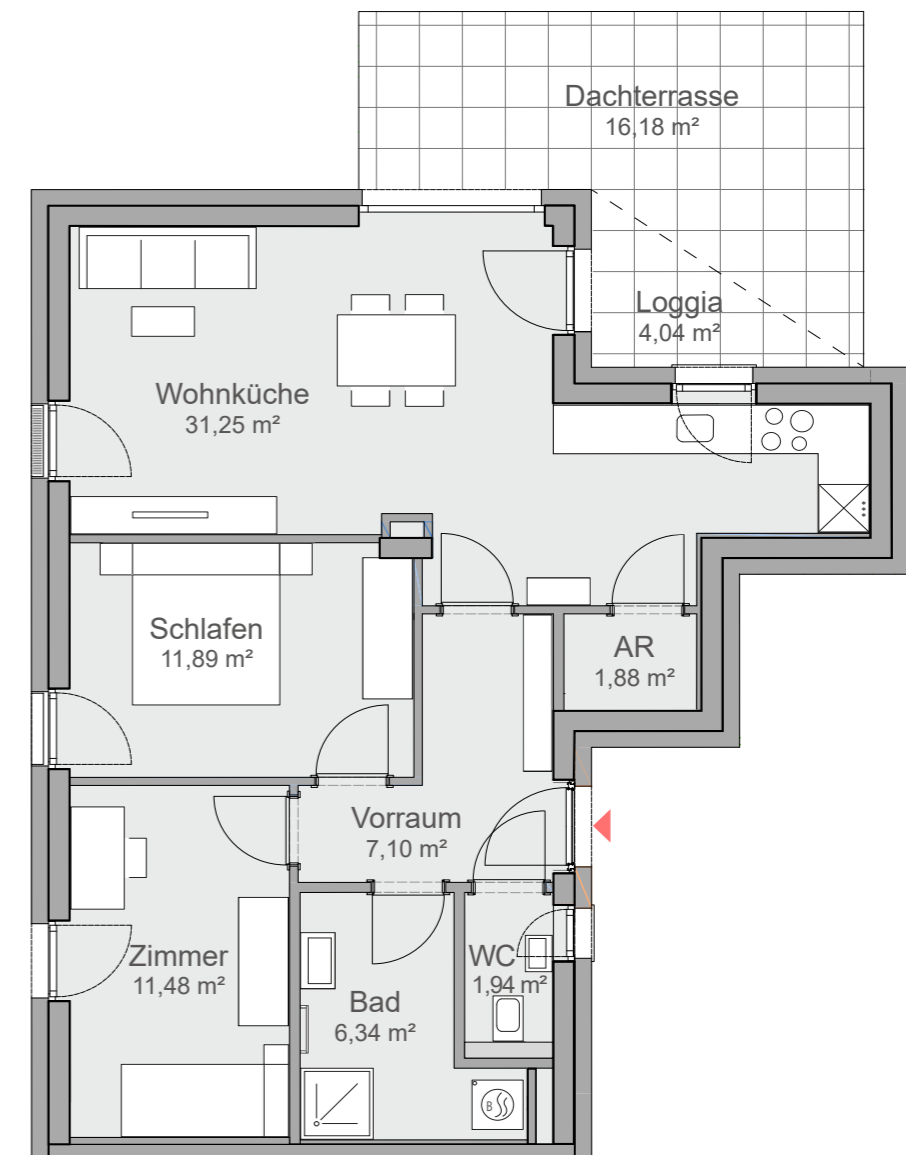


Lage im Objekt



TYP 06

ca. 72 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / DACHTERRASSE



Judendorfer Straße 56

4. OG - TOP 20

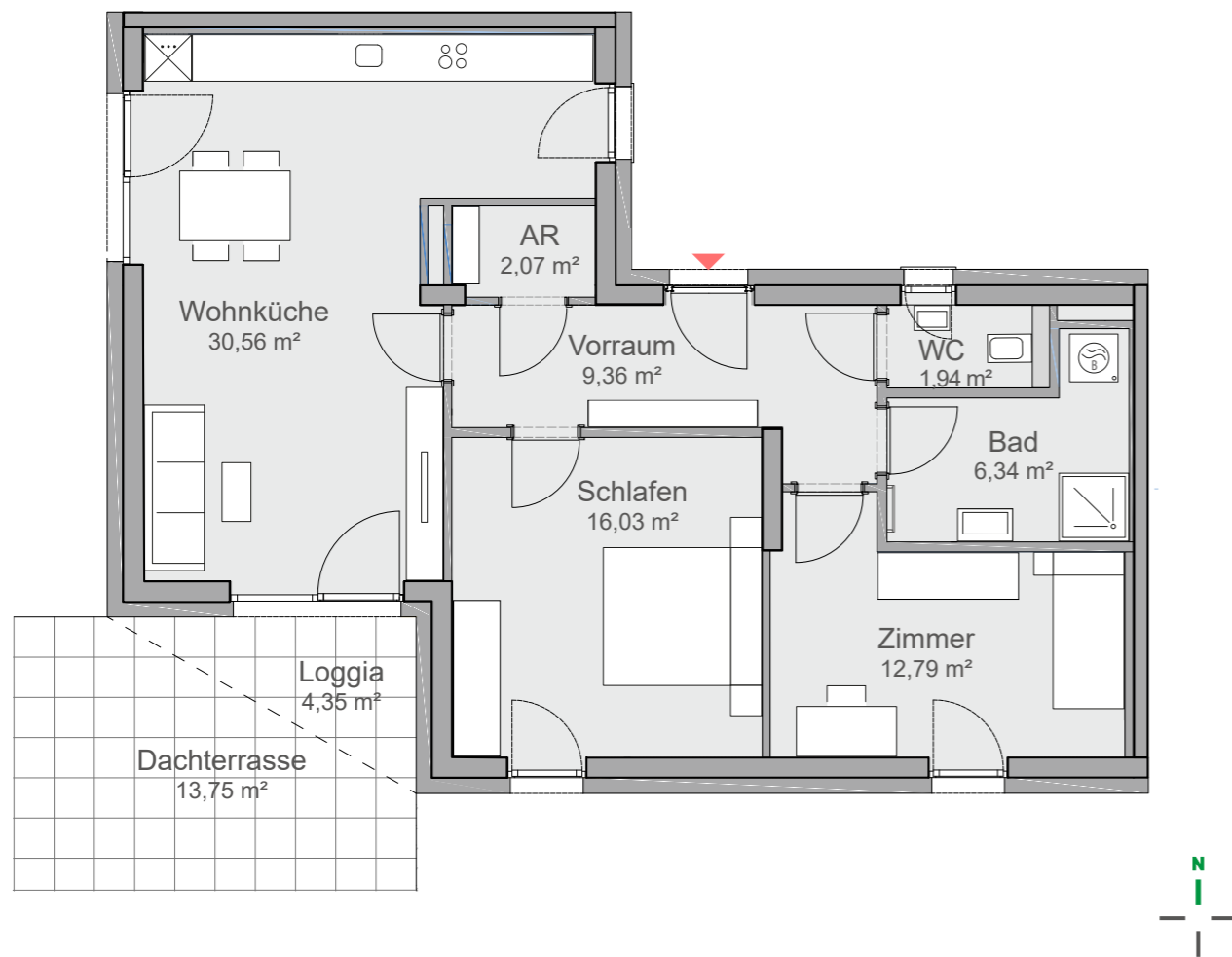


Lage im Objekt



TYP 07

ca. 79 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / DACHTERRASSE



Judendorfer Straße 56

4. OG / TOP 21

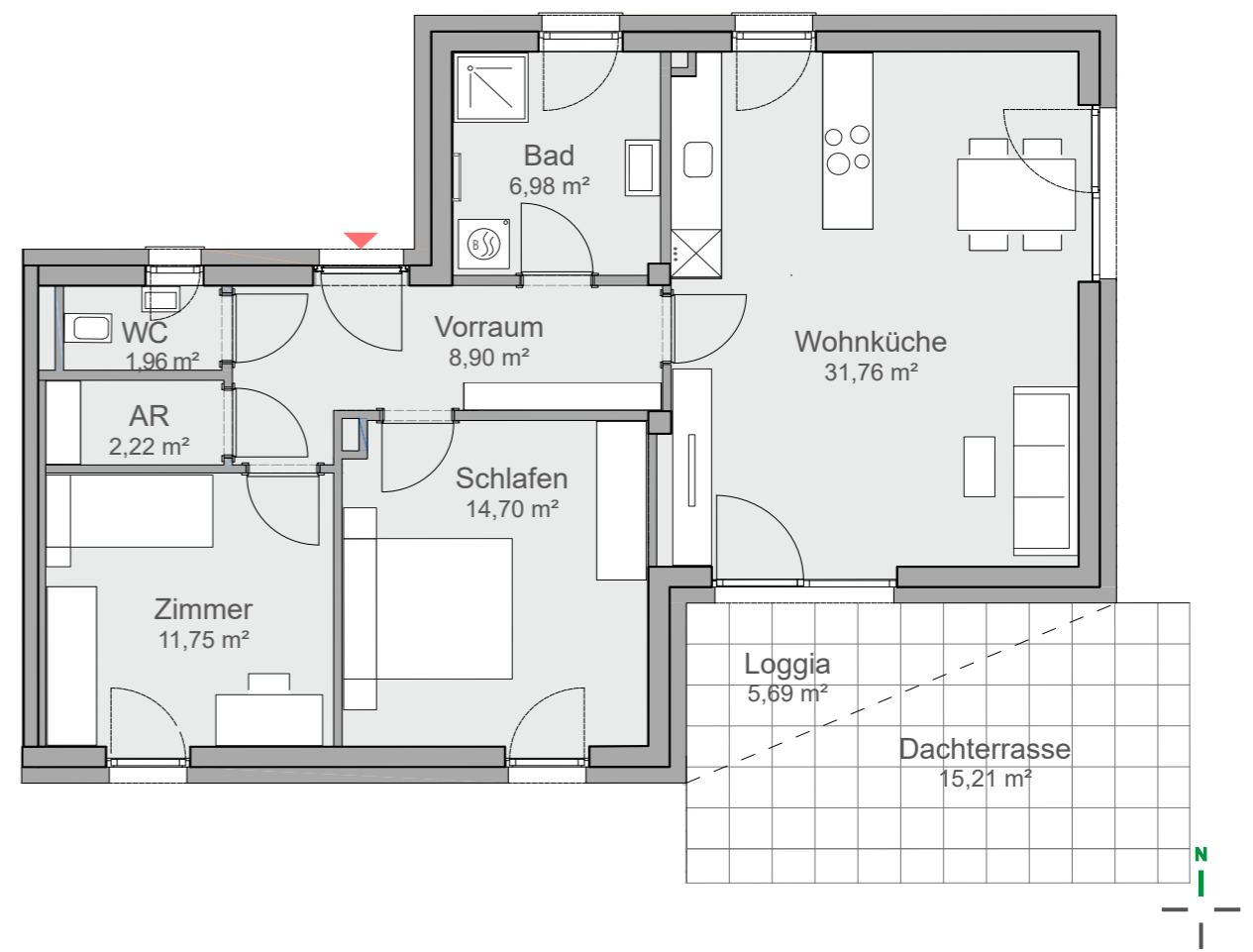


Lage im Objekt



TYP 08

ca. 78 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / DACHTERRASSE



Judendorfer Straße 56

4. OG - TOP 22

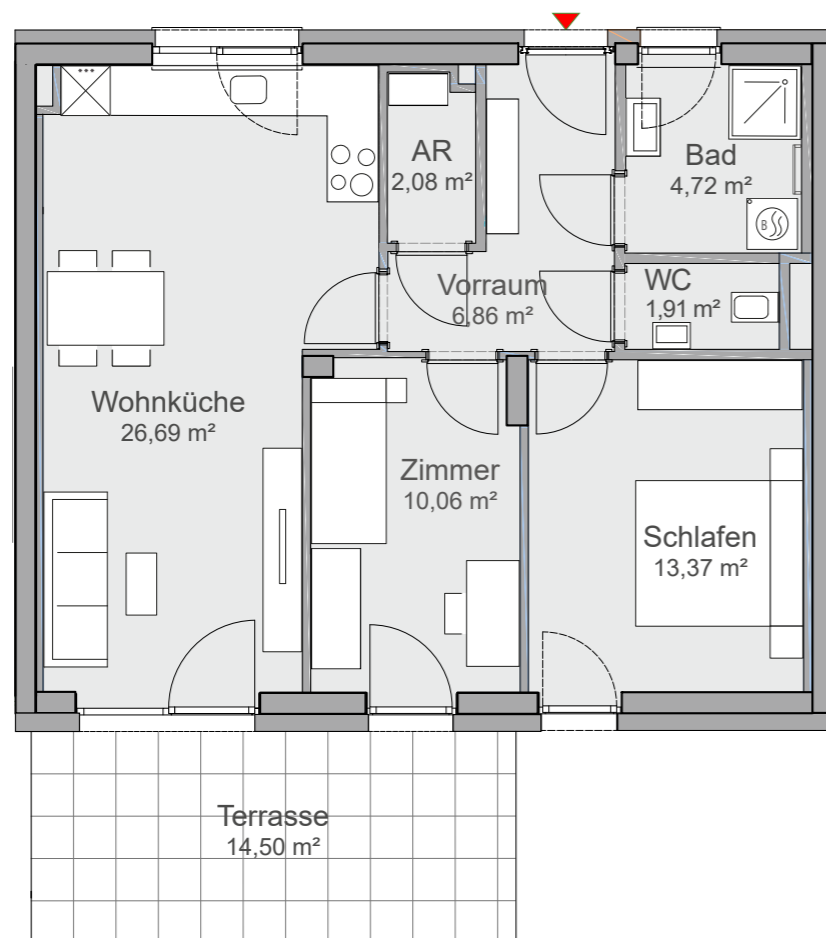


Lage im Objekt



TYP 09

ca. 66 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / TERRASSE



Lage im Objekt

Judendorfer Straße 56

EG / TOP 03
EG / TOP 04 ↕

↕ gespiegelter Grundriss



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.

FA Energie und Wohnbau - Eidesstattliche Erklärung - Geschossbau - Seite 2 von 2 / Quelle: <https://www.wohnbau.steiermark.at>
Wohnbau Informationen Steiermark - Wohnbau – Land Steiermark / Förderungen / Wohnungsneubau / Geschoßbauförderungen / Förderungsinformationen und Formulare im aufklappbaren Menü / Förderungsinformation und Formulare

Wohnkonzepte mit Zukunft.

Seit über 70 Jahren ist die GWS einer der ersten Ansprechpartner für Bauherren, Eigentümer, Mieter, Wirtschaft und Institutionen, wenn es ums Bauen und Wohnen geht. Mit dem umfassenden Leistungsspektrum vom Bau über die Verwaltung bis hin zur Sanierung bietet sie ein professionelles Komplettpaket.

GWS - Kompetenz

Seit Jahren erhält die GWS in Kundenumfragen – von Auftraggebern wie Bewohnern – überwältigend positive Rückmeldungen. Auch Zahlen wie diese sprechen für sich: so haben die GWS und ihr Tochterunternehmen GWS exklusiv in den letzten 15 Jahren 5.000 neue Wohnungen errichtet. Durch jahrzehntelange Erfahrung und Erfolg ist die GWS zum Begleiter ihrer Immobilien, aber besonders der Menschen, die darin leben, geworden. Diese langfristige Partnerschaft beginnt bei bedürfnisorientierter Planung, erstreckt sich über hochqualitatives und nachhaltiges Bauen, eine zuverlässige Hausverwaltung somit erstklassigem Objektmanagement und setzt sich schließlich in sinnvol-

len Sanierungsmaßnahmen fort.

Nutzen auch Sie die Leistungen des steirischen Kompetenzträgers im Wohnbereich:

Bauträger

Die GWS errichtet freifinanzierte und geförderte Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und Mietwohnungen mit Kaufoption. Darüber hinaus werden auch Infrastrukturprojekte, wie Veranstaltungszentren, Wohnheime, Kindergärten etc., realisiert.

Sanierung & Wertsicherung

Immobilien sind eine sehr beliebte Wertanlage. Mit der Zeit ist es aber notwendig, diese Werte zu sichern und z.B. Betriebskosten durch mo-

derne Technologien zu senken. Für derartige energetische und gebäudetechnische Sanierungen verfügt die GWS über eine eigene Experten-Abteilung.

Objektmanagement & Hausverwaltung

Ein Gebäude muss laufend betrieben, gepflegt und gewartet werden. Die GWS bietet richtungsweisendes Objektmanagement in der Hausverwaltung mit umfassenden Dienstleistungen rund ums Wohnen. Seit 2013 trägt die GWS als einzige große steirische Hausverwaltung das ÖQA Gütezeichen.

1.288.000 m²
verwaltete Fläche

über 21.200
verwaltete Einheiten

ca. 40.000
zufriedene Kunden

derzeit ca. 200
neue Wohnungen in Bau



Leistbares Wohnen.

Allgemeinbereich

Witterungsgeschütztes Stiegenhaus mit Laubengängen, Betonplatten mit Besenstrichoberfläche

Anschluss für Telekommunikation

Glasfaserleitungen bis in die Wohnung

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, Schlafzimmer, Zimmer und Abstellraum (von Küche begehbar): Parkett

Dach

Flachdach mit Wärmedämmung, Folienabdichtung sowie teilweise extensive Begrünung bzw. Bekiesung

Entlüftungsanlage

Bad und WC (ohne Fenster): mechanische Abluft

Küche:
Dunstabzug nur mit Umluftbetrieb möglich

Fensterelemente, Balkontüren

Rahmenstockkonstruktion aus Kunststoff, Farbe Weiß
- 3-Scheibenisolierverglasung
- Kunststoffinnenfensterbank, Farbe Weiß
- Außenfensterbank aus Alu

Freiflächen

Terrassen/Dachterrassen:
- Betonplatten 40/40 cm
- teilweise überdacht
- Gartenwasseranschluss

Eigengärten:
- Erdgeschosswohnungen mit zugeordnetem Gartenanteil sind mit einem Drahtgeflechtzaun und Gartentüre abgegrenzt

Balkone:

- Beton mit Feinsteinzeugbelag
- ca. niveaugleich mit Wohnraumboden
- teilweise überdacht

Fußböden, Unterkonstruktion

- schwimmender Zementestrich
- Wärme- und Trittschalldämmung

Geschossdecken

Stahlbetondecken mit Deckenspachtelung

Heizung und Warmwasseraufbereitung

- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Elektroboiler mit PV-Anlage

Malerarbeiten

Decken- und Wandanstrich in Weiß

Parkplatz

Pro Wohnung 1 PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage

Sanitäre Ausstattung

Bad:
- Waschbecken
- Dusche 90 x 90 cm mit Duschtrennwand (3-Zi Wohnungen)
- Badewanne 170x75 cm (4-Zi Wohnungen)
- Waschmaschinenanschluss
- Armaturen
- Brauseset

WC:

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

Sicherheits-einrichtungen

- Sämtliche Wohnräume sind mit Einzelrauchmeldern mit akustischer Warnmeldung ausgestattet (batteriebetrieben)
- Blitzschutzanlage

Sonnenschutz

- Außenraffstore mit Kurbelantrieb bei allen Fenstern in den Obergeschossen (ausgenommen Bad- und WC-Fenster)
- Vorsatzrollläden mit Gurt bei allen Fenstern im Erdgeschoss (ausgenommen Bad- und WC-Fenster)
- Innenjalousien mit Endlos-schnurzug bei Küchenfenster zu Laubengang

Türelemente

Wohnungseingangstür:
- Holztürblatt
- lackierter Rahmenstock (Farbe außen und innen Weiß)
- einbruchhemmender Beschlag mit Mehrfachverriegelung (WK2)
- Türspion und Namensschild
- Oberlichtverglasung

Innentüren:

- glatte Türblätter und Holzumfassungszargen (Farbe Weiß),
- Wohnzimmertür mit zusätzlichem Glasausschnitt (Klarglas)

Verfliesung

Vorraum, Abstellraum (ausgenommen von Küche begehbar), Bad und WC:
- glasierte keramische Bodenfliesen
- Wandfliesen, weiß glänzend oder matt
Bad: im Duschbereich bzw. Badewanne 2,40 m und im Waschbeckenbereich 1,20 m hoch verflieset
WC: bei WC-Schale und Handwaschbecken 1,20 m hoch verflieset

Wände

Außenwände:
- Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk
- Vollwärmeschutz 20 cm
- Fassadenputz, innen verputzt

Wohnungstrennwände:
- Stahlbeton verputzt
- einseitig oder beidseitig Gipskarton-Vorsatzschale

Zwischenwände:
- Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung

Zentrale Schließanlage

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

Raumluftklima

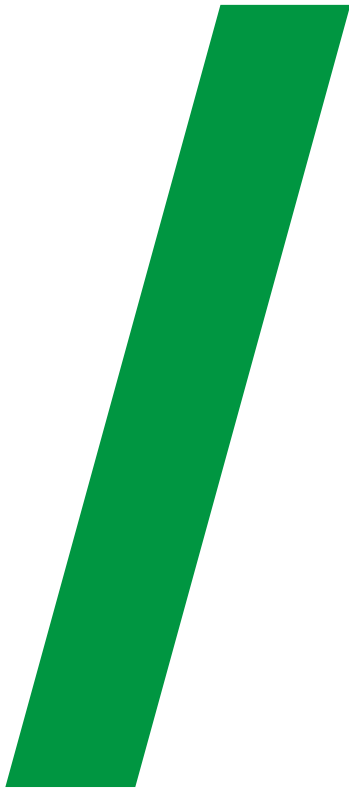
Der gesamten Objektplanung ist ein Raumluftklima von 20°C und max. 55% relativer Luftfeuchtigkeit zu Grunde gelegt.

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.



GWS'

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



#1

ZUFRIEDENHEIT

97,2%
empfehlen uns
weiter!