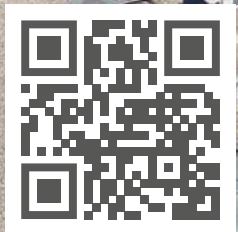


Rankengarten

8020 Graz



G R A Z



GWS'

95 freifinanzierte
Eigentumswohnungen

Das Projekt im Überblick

- Wohnflächen von 39 bis 107 m²
- Eigengarten mit Terrasse, Balkon, Loggia oder Dachterrasse
- Massivbauweise
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Tiefgarage, Lift
- eingerichteter Kinderspielplatz
- Kellerabteile für mehr Stauraum
- Müllraum
- HWB-Wert_{Ref,SK}: 25 - 35 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:
 $f_{GEE,SK}$: 0,722 - 0,765

Bezug voraussichtlich März 2027!

95 freifinanzierte Eigentumswohnungen



Leben im Zentrum



Am Puls D E R Zeit

Projekt

Die GWS errichtet im aufblühenden Grazer Stadtteil Gries ein Projekt mit 95 freifinanzierten Eigentumswohnungen „Am Puls der Zeit“. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen schaffen Raum für unterschiedliche Lebenslagen und überzeugen durch ihre gut durchdachten Grundrisse. Die großzügigen Außenbereiche, wie unter anderem Eigengärten, Terrassen, Balkone, Loggien oder Dachterrassen, verleihen Ihrer Wohnung in der Stadt das gewisse Extra und bieten einen echten Mehrwert.

Die moderne Ausstattung sorgt für ein komfortables Wohngefühl und rundet das Gesamtpaket ab.

Lage

Im Herzen des Bezirks Gries, eine 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.

Infrastruktur

Beste Versorgung bieten neben dem Einkaufszentrum „Citypark“ die zahlreichen Supermärkte, Geschäfte und lokalen Märkte. 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.

IHR
ANSPRECHPARTNER:

Gregor Veit, BEd

0316 / 8054 267

0664 / 8054 267

wohnungsverkauf@gws-wohnen.at



6 Min.

23 Min.

11 Min.

4 Min.

5 Min.

10 Min.

ZU FUSS ZUM NÄCHSTEN
SUPERMARKT - CITY PARK

ZU FUSS ZUM HAUPTPLATZ

ZU FUSS ZUM
AUGARTENBAD

ZU FUSS ZUM NÄCHSTEN
KINDERGARTEN

ZU FUSS ZUR
NÄCHSTEN SCHULE

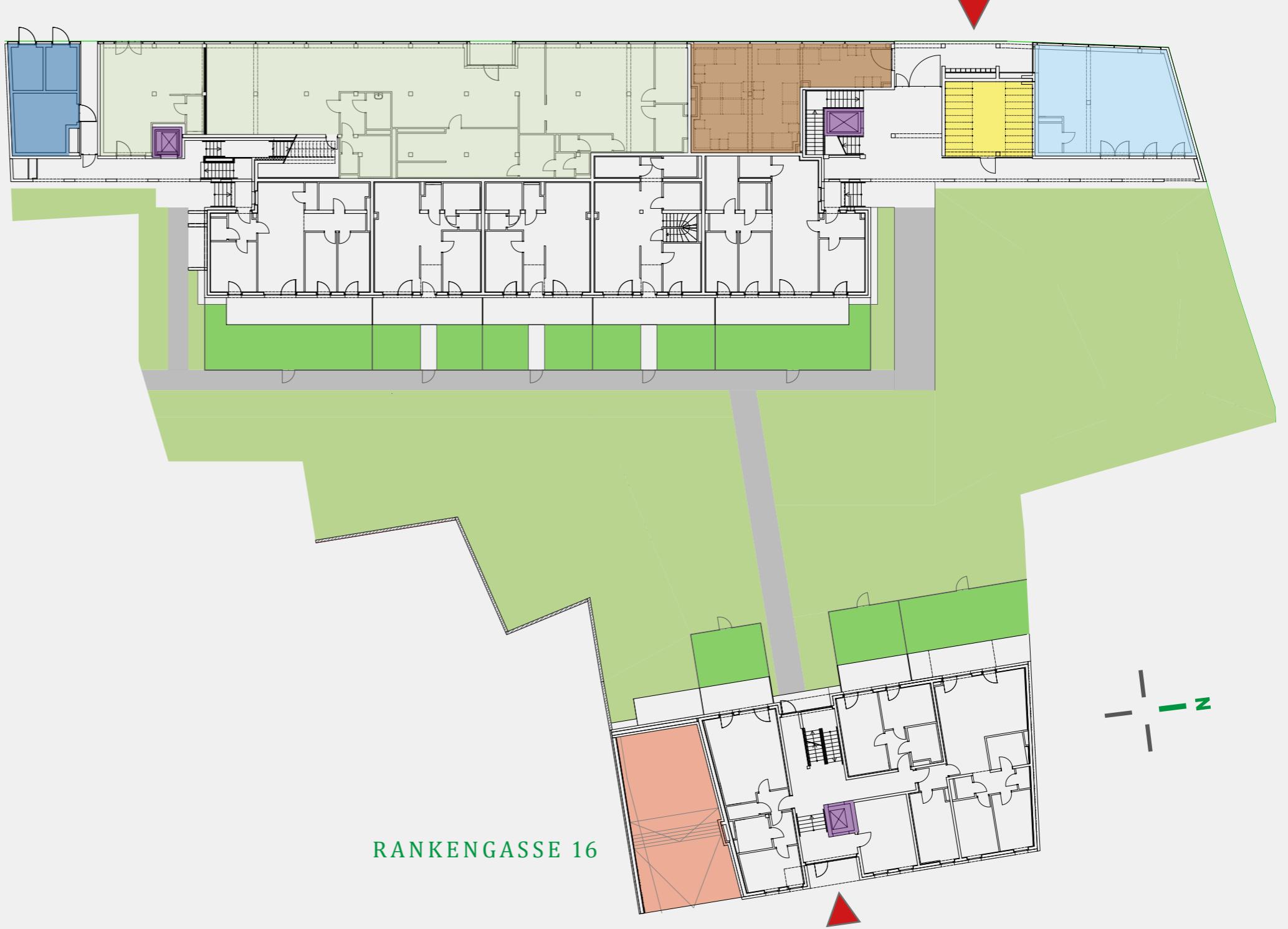
ZUR
AUTOBAHNAUFAHRT



Projekt- übersicht

KARLAUERSTRASSE 35

- [Light Blue Box] Gemeinschaftsraum
- [Orange Box] Einfahrt Tiefgarage
- [Blue Box] Technikraum
- [Brown Box] Müllraum
- [Purple Box] Lift
- [Light Green Box] Geschäfte/Gewerbeflächen
- [Dark Green Box] Allgemeinfläche
- [Medium Green Box] Eigengärten
- [Yellow Box] Fahrradraum



TYP K 05

ca. 75 m² WOHNFLÄCHE / 4 ZIMMER / BALKON

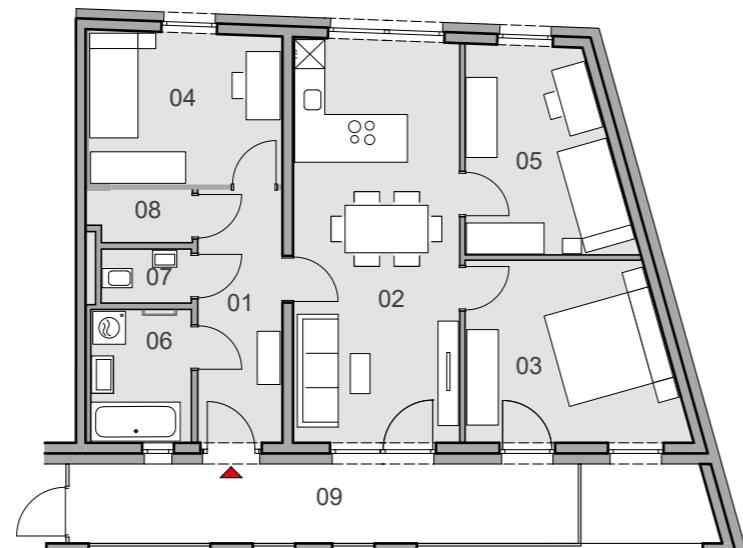
FLÄCHENAUFSTELLUNG

WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	7,65 m ²
02	Wohnküche	23,97 m ²
03	Schlafen	13,23 m ²
04	Zimmer 1	10,45 m ²
05	Zimmer 2	10,92 m ²
06	Bad	4,79 m ²
07	WC	1,73 m ²
08	Abstellraum	1,88 m ²

FREIFLÄCHE

09	Balkon	14,43 m ²
----	--------	----------------------



Karlauerstraße 1. OG / TOP 101
 2. OG / TOP 201
 3. OG / TOP 301
 4. OG / TOP 401

G'S'

Lage im Objekt

TYP K 06

ca. 67 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / LOGGIA

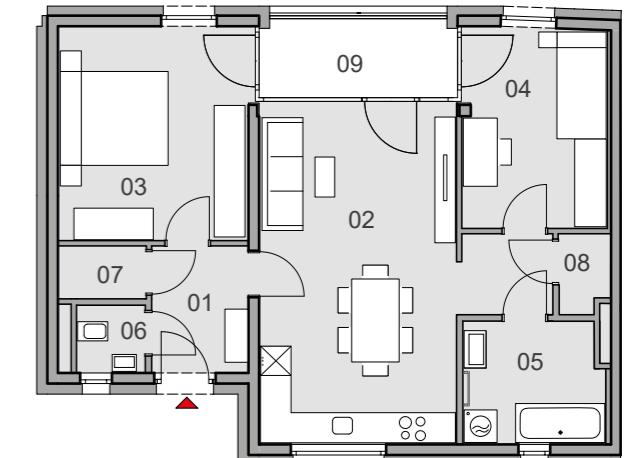
FLÄCHENAUFSTELLUNG

WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	4,39 m ²
02	Wohnküche	26,83 m ²
03	Schlafen	14,58 m ²
04	Zimmer	10,14 m ²
05	Bad	6,12 m ²
06	WC	1,66 m ²
07	Abstellraum 1	1,67 m ²
08	Abstellraum 2	1,44 m ²

FREIFLÄCHE

09	Loggia	4,99 m ²
----	--------	---------------------



Karlauerstraße 1. OG / TOP 102
 2. OG / TOP 202
 3. OG / TOP 302
 4. OG / TOP 402

G'S'

Lage im Objekt



TYP K 07

ca. 48 m² WOHNFLÄCHE / 2 ZIMMER / LOGGIA

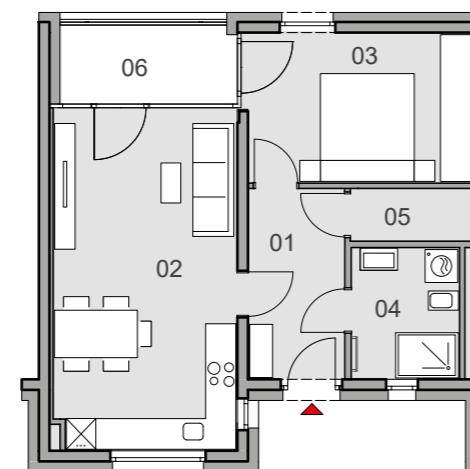
FLÄCHENAUFSTELLUNG

WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	6,59 m ²
02	Wohnküche	22,35 m ²
03	Schlafen	12,08 m ²
04	Bad / WC	5,11 m ²
05	Abstellraum	2,31 m ²

FREIFLÄCHE

06	Loggia	4,69 m ²
----	--------	---------------------



TYP K 08

ca. 70 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / LOGGIA

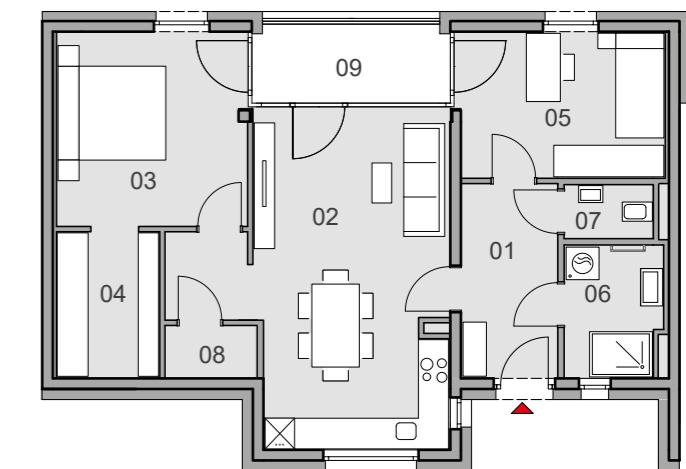
FLÄCHENAUFSTELLUNG

WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	6,73 m ²
02	Wohnküche	26,09 m ²
03	Schlafen	13,00 m ²
04	Schrankraum	5,49 m ²
05	Zimmer	10,69 m ²
06	Bad	4,55 m ²
07	WC	1,71 m ²
08	Abstellraum	1,76 m ²

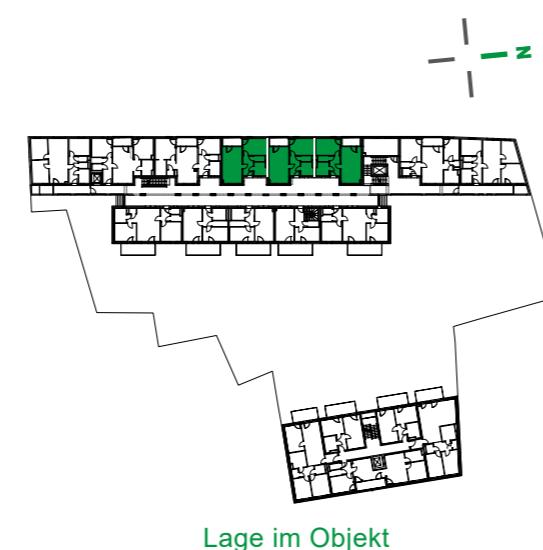
FREIFLÄCHE

09	Loggia	4,99 m ²
----	--------	---------------------



Karlauerstraße 1. OG / TOP 103 ♂ / TOP 104 / TOP 105
 2. OG / TOP 203 ♂ / TOP 204 / TOP 205
 3. OG / TOP 303 ♂ / TOP 304 / TOP 305
 4. OG / TOP 403 ♂ / TOP 404 / TOP 405

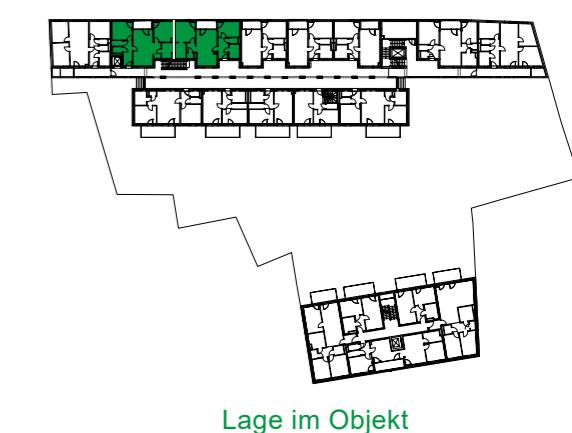
♂ gespiegelter Grundriss



G'S'

Karlauerstraße 1. OG / TOP 106 / TOP 107 ♂
 2. OG / TOP 206 / TOP 207 ♂
 3. OG / TOP 306 / TOP 307 ♂
 4. OG / TOP 406 / TOP 407 ♂

♂ gespiegelter Grundriss



G'S'

TYP K 09

ca. 76 m² WOHNFLÄCHE / 4 ZIMMER / BALKON

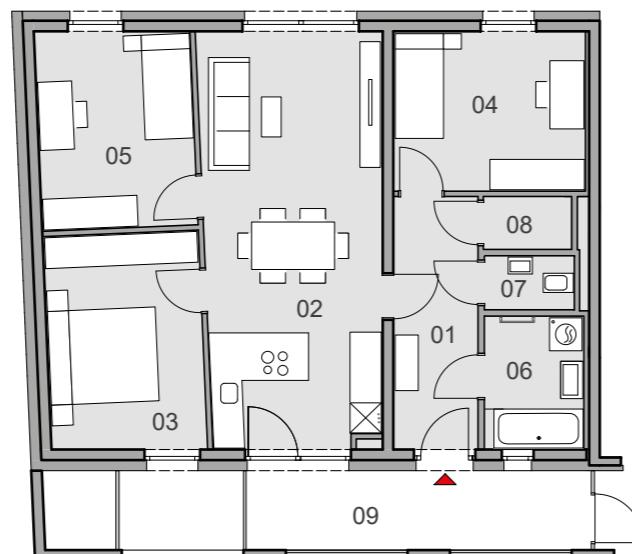
FLÄCHENAUFSTELLUNG

WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	7,65 m ²
02	Wohnküche	26,48 m ²
03	Schlafen	12,05 m ²
04	Zimmer 1	10,96 m ²
05	Zimmer 2	10,96 m ²
06	Bad	4,74 m ²
07	WC	1,71 m ²
08	Abstellraum	1,65 m ²

FREIFLÄCHE

09	Balkon	9,78 m ²
----	--------	---------------------



Karlauerstraße
1. OG / TOP 108
2. OG / TOP 208
3. OG / TOP 308
4. OG / TOP 408

G'S'

Lage im Objekt

TYP K 10

ca. 65 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / BALKON

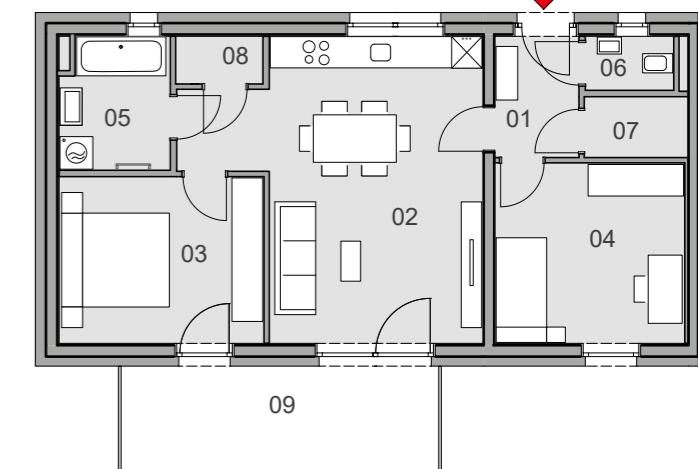
FLÄCHENAUFSTELLUNG

WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	3,66 m ²
02	Wohnküche	26,20 m ²
03	Schlafen	12,19 m ²
04	Zimmer	12,28 m ²
05	Bad	5,08 m ²
06	WC	1,63 m ²
07	Abstellraum 1	2,27 m ²
08	Abstellraum 2	1,47 m ²

FREIFLÄCHE

09	Balkon	12,00 m ²
----	--------	----------------------

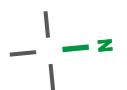


Karlauerstraße
1. OG / TOP 109 / TOP 112 0
2. OG / TOP 209 / TOP 213 0
3. OG / TOP 309 / TOP 313 0
4. OG / TOP 409 / TOP 413 0
5. OG / TOP 508 / TOP 512 0

0 gespiegelter Grundriss

G'S'

Lage im Objekt



TYP K 11

ca. 43 m² WOHNFLÄCHE / 2 ZIMMER / BALKON

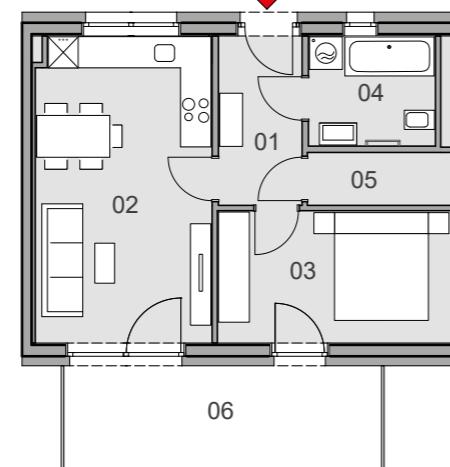
FLÄCHENAUFSTELLUNG

WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	5,06 m ²
02	Wohnküche	19,24 m ²
03	Schlafen	11,13 m ²
04	Bad / WC	4,99 m ²
05	Abstellraum	2,75 m ²

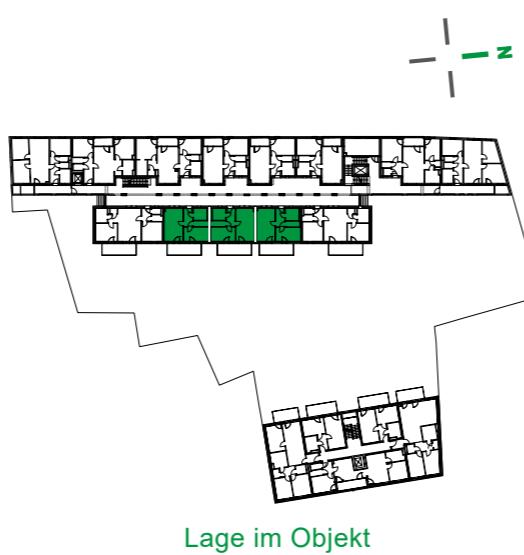
FREIFLÄCHE

06	Balkon	12,00 m ²
----	--------	----------------------



Karlauerstraße 1. OG / TOP 110 / TOP 111 0
 2. OG / TOP 210 / TOP 211 0 / TOP 212
 3. OG / TOP 310 / TOP 311 0 / TOP 312
 4. OG / TOP 410 / TOP 411 0 / TOP 412
 5. OG / TOP 509 / TOP 510 0 / TOP 511

◊ gespiegelter Grundriss



G'S'

TYP R 02

ca. 39 m² WOHNFLÄCHE / 2 ZIMMER / BALKON

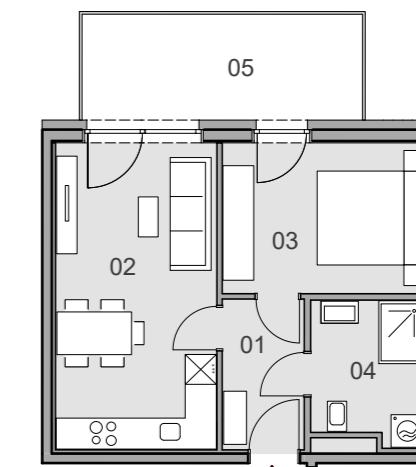
FLÄCHENAUFSTELLUNG

WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	4,42 m ²
02	Wohnküche	17,69 m ²
03	Schlafen	11,00 m ²
04	Bad / WC	5,65 m ²

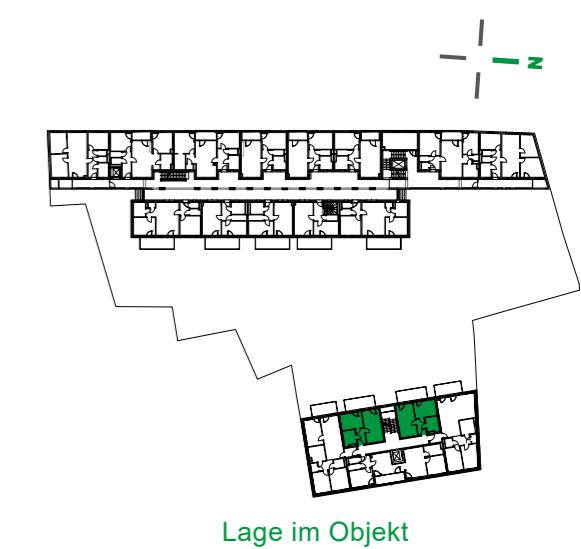
FREIFLÄCHE

05	Balkon	10,60 m ²
----	--------	----------------------



Rankengasse EG / TOP 2
 1. OG / TOP 102 / TOP 103 0
 2. OG / TOP 202 / TOP 203 0
 3. OG / TOP 302 / TOP 303 0
 4. OG / TOP 402 / TOP 403 0

◊ gespiegelter Grundriss



G'S'

TYP R 04

ca. 80 m² WOHNFLÄCHE / 4 ZIMMER / BALKON

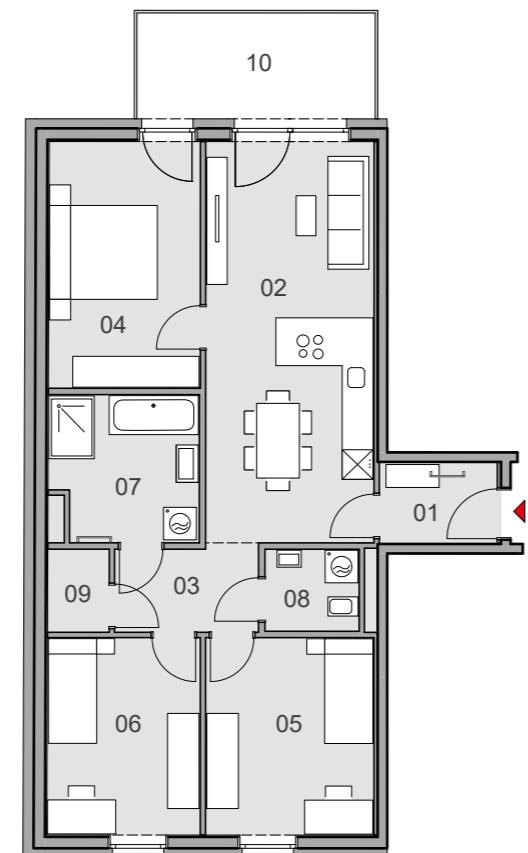
FLÄCHENAUFSTELLUNG

WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	3,46 m ²
02	Wohnküche	24,10 m ²
03	Flur	4,39 m ²
04	Schlafen	13,35 m ²
05	Zimmer 1	11,86 m ²
06	Zimmer 2	10,79 m ²
07	Bad	7,59 m ²
08	WC	2,76 m ²
09	Abstellraum	1,83 m ²

FREIFLÄCHE

10	Balkon	9,00 m ²
----	--------	---------------------



Rankengasse 1. OG / TOP 104
 2. OG / TOP 204
 3. OG / TOP 304
 4. OG / TOP 404

G'S'

Lage im Objekt

TYP R 05

ca. 71 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / LOGGIA

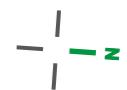
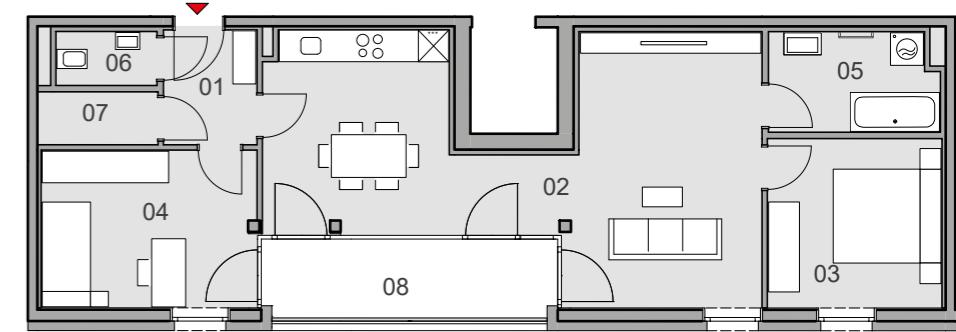
FLÄCHENAUFSTELLUNG

WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	3,88 m ²
02	Wohnküche	34,08 m ²
03	Schlafen	10,56 m ²
04	Zimmer	11,79 m ²
05	Bad	5,99 m ²
06	WC	1,95 m ²
07	Abstellraum	2,28 m ²

FREIFLÄCHE

08	Loggia	7,75 m ²
----	--------	---------------------



Rankengasse 1. OG / TOP 105
 2. OG / TOP 205
 3. OG / TOP 305
 4. OG / TOP 405

G'S'

Lage im Objekt



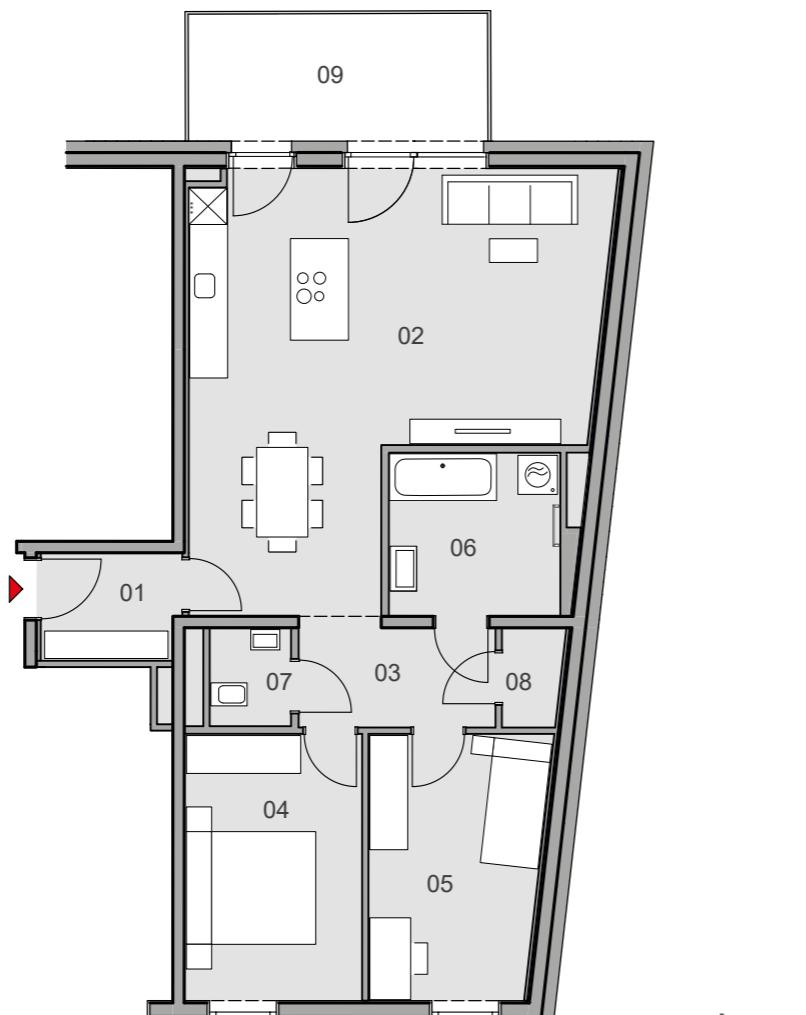
TYP R 09

ca. 78 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / TERRASSE / GARTEN**FLÄCHENAUFSTELLUNG****WOHNFLÄCHE**

01 Vorraum	3,37 m ²
02 Wohnküche	36,16 m ²
03 Flur	5,09 m ²
04 Schlafen	11,47 m ²
05 Zimmer	11,29 m ²
06 Bad	7,28 m ²
07 WC	2,06 m ²
08 Abstellraum	1,45 m ²

FREIFLÄCHE

09 Balkon	9,50 m ²
-----------	---------------------



Rankengasse 1. OG / TOP 101
 2. OG / TOP 201
 3. OG / TOP 301
 4. OG / TOP 401

GWS'

Lage im Objekt



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 Komplettspaket.

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 Bau- und Verwaltungsgesellschaft 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 hochqualitative und nachhaltiges Bauen, eine zuverlässige Hausverwaltung somit erstklassigem Objektmanagement und setzt sich schließlich in sinnvollen Sanierungsmaßnahmen fort. Nutzen auch Sie die Leistungen des steirischen Kompetenzträgers im Wohnbereich:

1.233.000 m²

verwaltete Fläche

über 20.210

verwaltete Einheiten

ca. 16.000

zufriedene Kunden

derzeit ca. 300

neue Wohnungen in Bau

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 moderne Technologien zu senken. Für derartige energetische und gebäude-technische 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.

GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.: Wohnen mit Mehrwert

Von namhaften Architekten geplant, in Grazer Top-Wohnlagen errichtet, mit besonderer Ausstattung versehen. Die GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft verwirklicht gehobene Wohnanlagen mit großzügigen Raumkonzepten, lichtdurchfluteten Räumen, großen Dachterrassen, geräumigen Balkonen oder schönen Gärten.



// DIE GRUNDAUSSTATTUNG //

Allgemeinbereich

Karlauerstraße 35:
 - 2 offene Stiegenhäuser mit Laubengängen - Betonoberfläche
 - teilweise witterungsgeschützt
 Rankengasse 16:
 - Beheiztes, geschlossenes Stiegenhaus mit Feinsteinzeugverfliesung

Antennenanlage

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

Außenanlage

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

Bodenbeläge

Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur und Zimmer: Fertigparkett

Dach

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

Entlüftungsanlage

Bad und WC:
 - mechanische Abluft nur wenn kein Fenster vorhanden

Küche:
 - keine Anschlussmöglichkeit für Abluft
 - Dunstabzug nur mit Umluftbetrieb möglich

Kontrollierte Wohnraumlüftung:
 - Die Wohnungen, welche auf die Karlauerstraße ausgerichtet sind, werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet

Fensterelemente, Balkontüren

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

Freiflächen

Terrassen/Dachterrassen:

- Betonplatten
 - teilweise überdacht
 - Gartenwasseranschluss

Eigengärten:

- Zugeordnete Gartenanteile sind mit einem Maschendrahtzaun (ca. 1,00 m hoch) und Gartentür abgegrenzt

Balkone:

- Betonplatten
 - ca. niveaugleich mit Wohnraumboden (- 2 cm)
 - teilweise überdacht

Fußböden, Unterkonstruktion

- Schwimmender Zementestrich
 - Wärme- und Trittschalldämmung
 - Beschüttung

Geschossdecken

Stahlbetondecken mit Deckenspachtelung

Heizung und Warmwasseraufbereitung

- Fernwärme
 - zentrale Warmwasseraufbereitung
 - Fußbodenheizung (1 Raumthermostat je Whg.)

Malerarbeiten

Decken- und Wandanstrich in Weiß

Parkplatz

Tiefgaragenparkplätze können, solange verfügbar, käuflich erworben werden.

Photovoltaikanlage

am Flachdach

Sanitäre Ausstattung

Bad (lt. Grundrissplan):
 - Waschbecken mit Armatur
 - Kunststoffbadewanne 170x75 cm mit Armatur und Brauseset
 - Duschtasse 90x90 cm mit Armatur und Brauseset, Trennwand
 - Waschmaschinenanschluss
 WC (lt. Grundrissplan):
 - Hänge-Tiefspül-WC-Schale mit Spartastenfunktion
 - Handwaschbecken inkl. Kaltwasserarmatur
 - In Maisonettewohnungen mit 2. WC

Sicherheits-einrichtungen

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

Sonnenschutz

- Außenraffstore bei allen Fenstern (ausgenommen Bad- und WC-Fenster)
 - Erdgeschoßwohnungen sind mit Rollläden und Gurtzug ausgestattet

Telekommunikation

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

Tiefgarage

Garagentor: Bedienung mittels Handsender und Wohnungsschlüssel

Türelemente

Wohnungseingangstür:
 - Holztürblattdicke ca. 69 mm, kunststoffbeschichtet
 - einbruchhemmender Beschlag (WK2)
 - Türspion und Namensschild
 - Karlauerstraße 35 - Top 2, 3, 4: Eingangstüren aus Kunststoff mit Glasfüllung (Milchglas)

Innentüren:

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

Verfliesung

Vor-, Abstellraum und Bad/WC:
 - Böden mit Feinsteinzeug
 - Wandfliesen, weiß matt
 - Bad ca. 2,10 m und WC ca. 1,20 m hoch verfliest

Wände

Außenwände:
 - STB und Ziegelmauerwerk
 - Vollwärmeschutz 18 cm und 20cm, lt. Bauphysik
 - Fassadenputz, innen verputzt

Wandungstrennwände und tragende Innenwände:

- STB beidseitig verputzt,
 - teilweise Gipskarton-Vorsatzschale

Zwischenwände:

- Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung, 10 bzw. 12 cm

Zentrale Schließanlage

Wohnungseingangsschlüssel (5 Stk. gleichsperrend) sperrt zusätzlich Allgemein- und Fahrradabstellräume, Brieffach, Kellerabteil, Gartentüre und 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-Richtlinie 6 zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung.

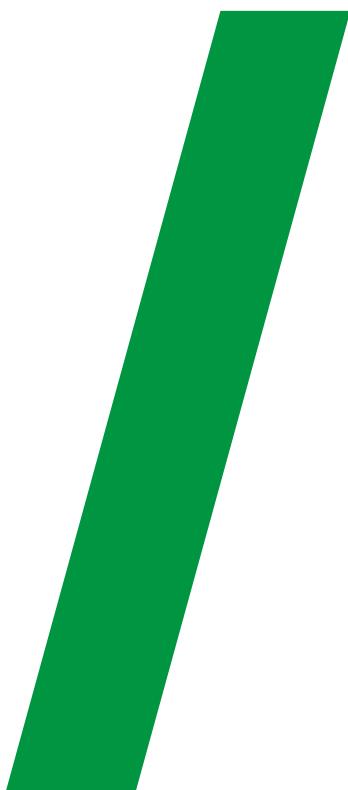
Schallschutz

Es gelten die Anforderungen des baulichen Schallschutzes der OIB-Richtlinie 5 zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung.

Die Beschreibung des Projektes entspricht dem derzeit aktuellen Planungsstand. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Bilder und Angaben in den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb 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 NOVEMBER 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



DIE
GEMEINNÜTZIGEN



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!