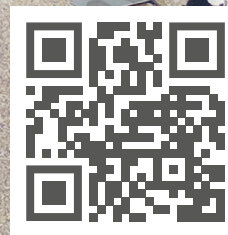


Rankengarten

8020 Graz

8020

GRAZ



95 freifinanzierte
Eigentumswohnungen

Das Projekt im Überblick

// RANKENGASSE 16 & KARLAUERSTRASSE 35 //

95 freifinanzierte Eigentumswohnungen

- 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
HWB Energieklasse: A - B, fGEE: 0,64 - 0,71

Bezug voraussichtlich Sommer/Herbst 2026!



Leben im Zentrum



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



Am Puls D E R Zeit

6 Min.

ZU FUSS ZUM NÄCHSTEN
SUPERMARKT - CITY PARK

23 Min.

ZU FUSS ZUM HAUPTPLATZ

11 Min.

ZU FUSS ZUM
AUGARTENBAD

4 Min.

ZU FUSS ZUM NÄCHSTEN
KINDERGARTEN

5 Min.

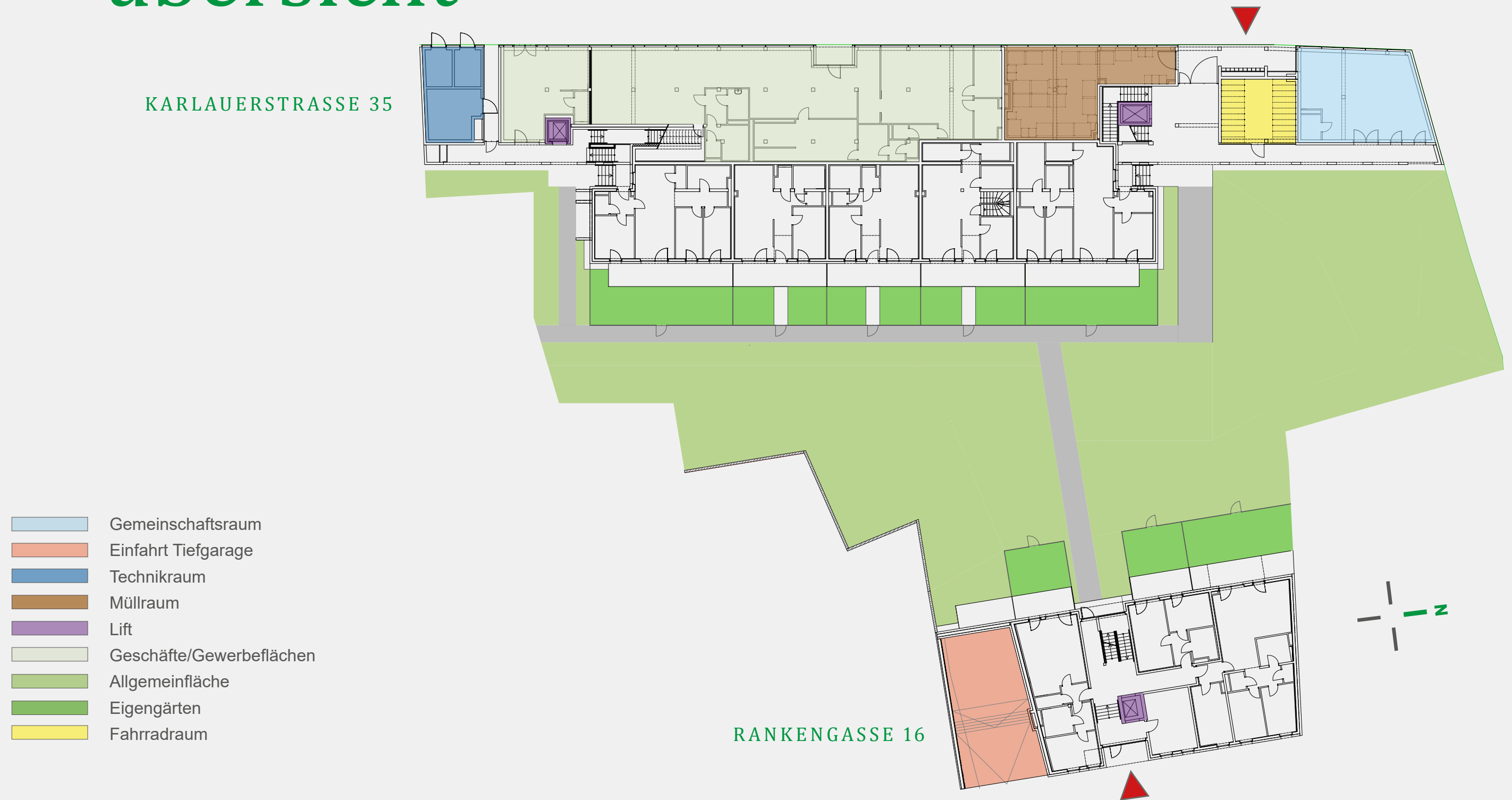
ZU FUSS ZUR
NÄCHSTEN SCHULE

10 Min.

ZUR
AUTOBAHNAUFFAHRT



Projekt- übersicht



TYP K 05

ca. 75 m² WOHNFLÄCHE / 4 ZIMMER / BALKON

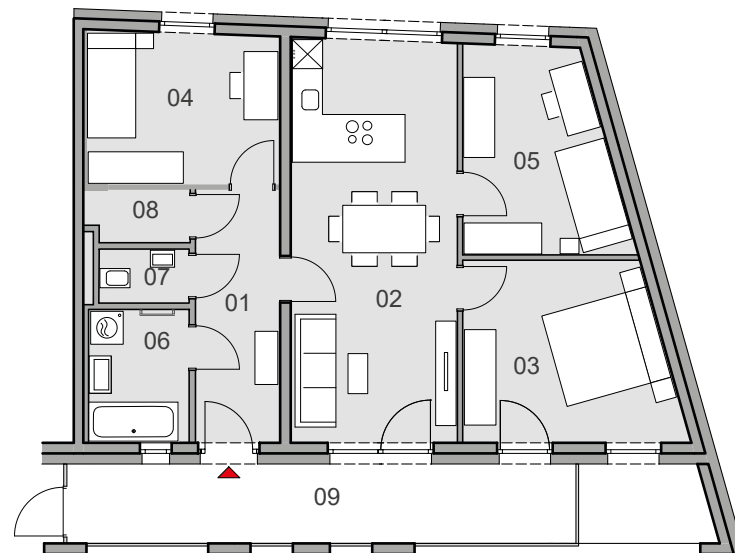
FLÄCHENAUFSTELLUNG

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



Lage im Objekt

GWS'

TYP K 06

ca. 67 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / LOGGIA

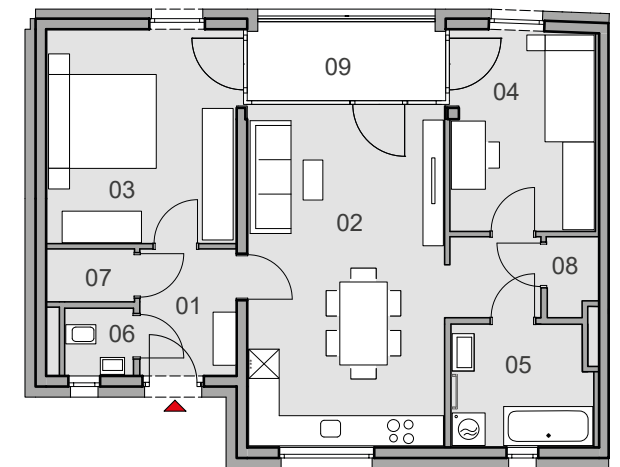
FLÄCHENAUFSTELLUNG

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



Lage im Objekt

GWS'

TYP K 07

ca. 48 m² WOHNFLÄCHE / 2 ZIMMER / LOGGIA

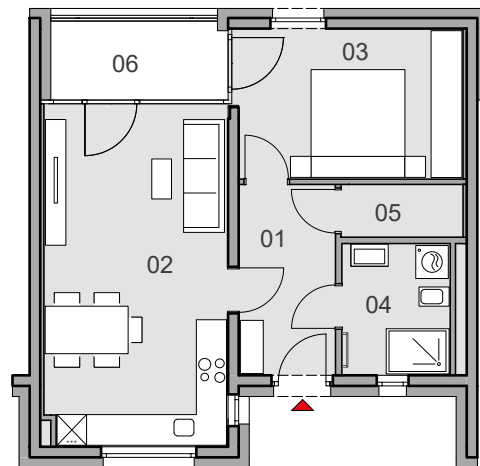
FLÄCHENAUFSTELLUNG

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
----	--------	---------------------



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



Lage im Objekt

TYP K 08

ca. 70 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / LOGGIA

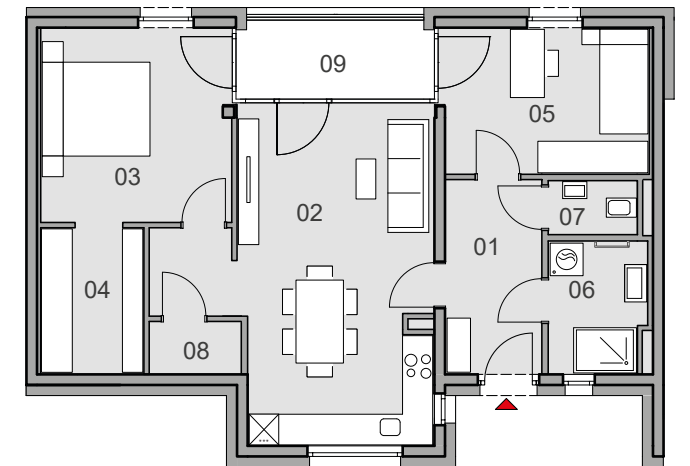
FLÄCHENAUFSTELLUNG

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 106 / TOP 107 ↻
2. OG / TOP 206 / TOP 207 ↻
3. OG / TOP 306 / TOP 307 ↻
4. OG / TOP 406 / TOP 407 ↻

↻ gespiegelter Grundriss



Lage im Objekt

TYP K 09

ca. 76 m² WOHNFLÄCHE / 4 ZIMMER / BALKON

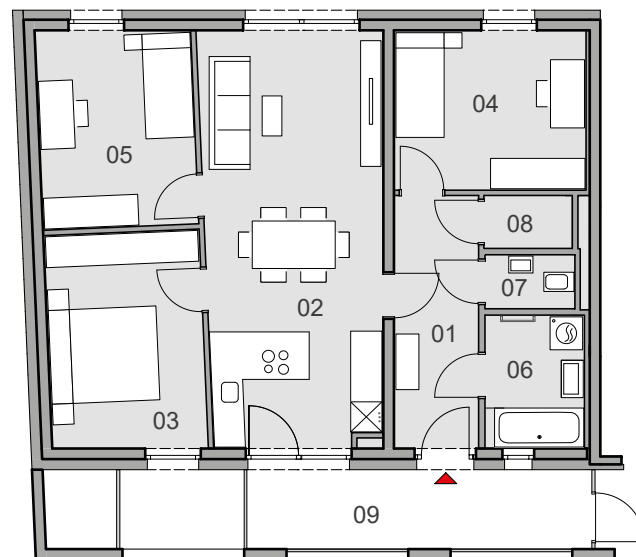
FLÄCHENAUFSTELLUNG

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



Lage im Objekt

TYP K 10

ca. 65 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / BALKON

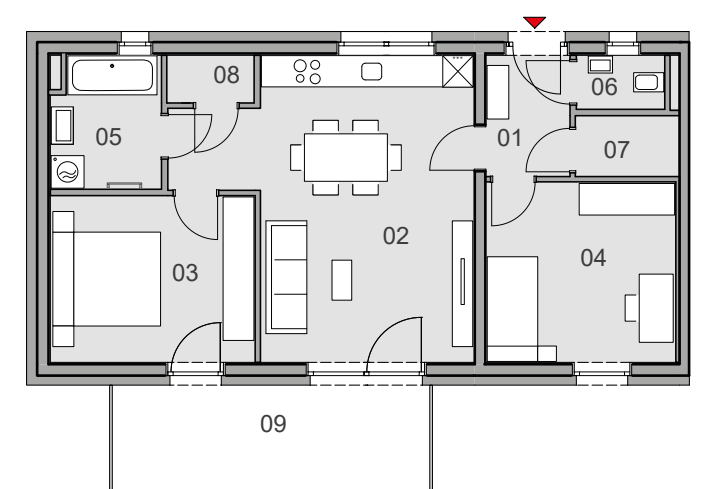
FLÄCHENAUFSTELLUNG

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 ∅
2. OG / TOP 209 / TOP 213 ∅
3. OG / TOP 309 / TOP 313 ∅
4. OG / TOP 409 / TOP 413 ∅
5. OG / TOP 508 / TOP 512 ∅

∅ gespiegelter Grundriss



Lage im Objekt

TYP K 11

ca. 43 m² WOHNFLÄCHE / 2 ZIMMER / BALKON

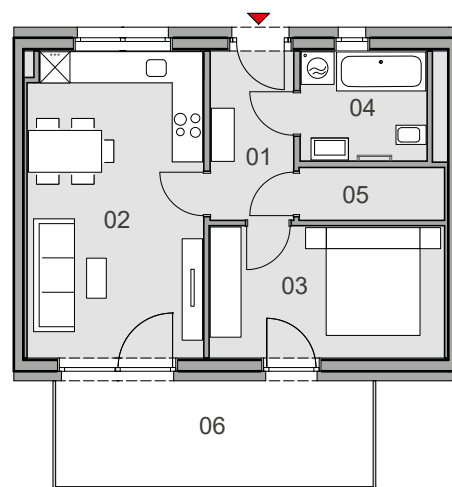
FLÄCHENAUFSTELLUNG

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 ↻
2. OG / TOP 210 / TOP 211 ↻ / TOP 212
3. OG / TOP 310 / TOP 311 ↻ / TOP 312
4. OG / TOP 410 / TOP 411 ↻ / TOP 412
5. OG / TOP 509 / TOP 510 ↻ / TOP 511

↻ gespiegelter Grundriss



Lage im Objekt

TYP R 02

ca. 39 m² WOHNFLÄCHE / 2 ZIMMER / BALKON

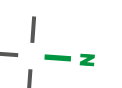
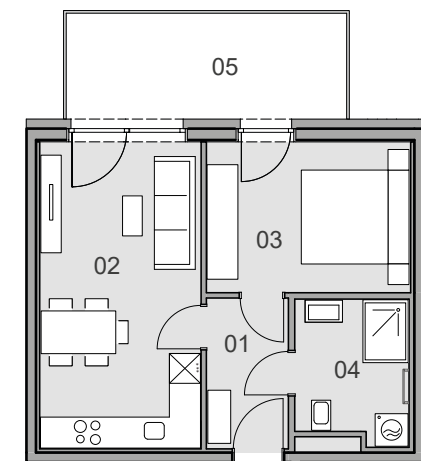
FLÄCHENAUFSTELLUNG

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 ↻
2. OG / TOP 202 / TOP 203 ↻
3. OG / TOP 302 / TOP 303 ↻
4. OG / TOP 402 / TOP 403 ↻

↻ gespiegelter Grundriss



Lage im Objekt



TYP R 04

ca. 80 m² WOHNFLÄCHE / 4 ZIMMER / BALKON

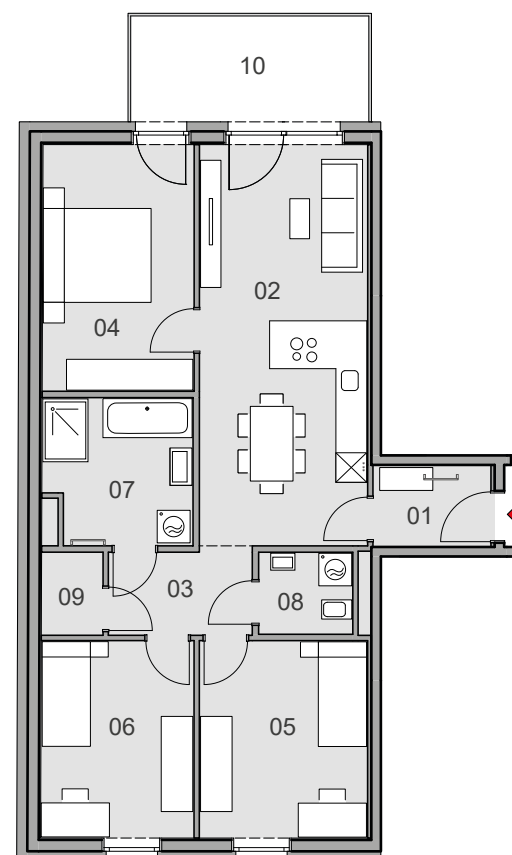
FLÄCHENAUFSTELLUNG

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



Lage im Objekt

TYP R 05

ca. 71 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / LOGGIA

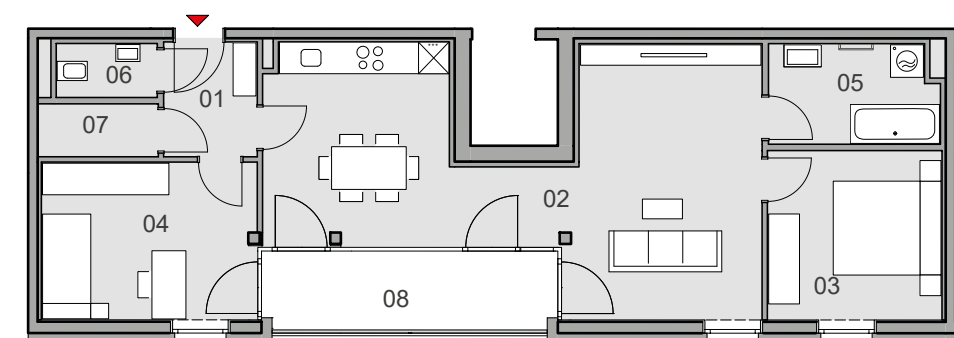
FLÄCHENAUFSTELLUNG

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



Lage im Objekt



TYP R 09

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

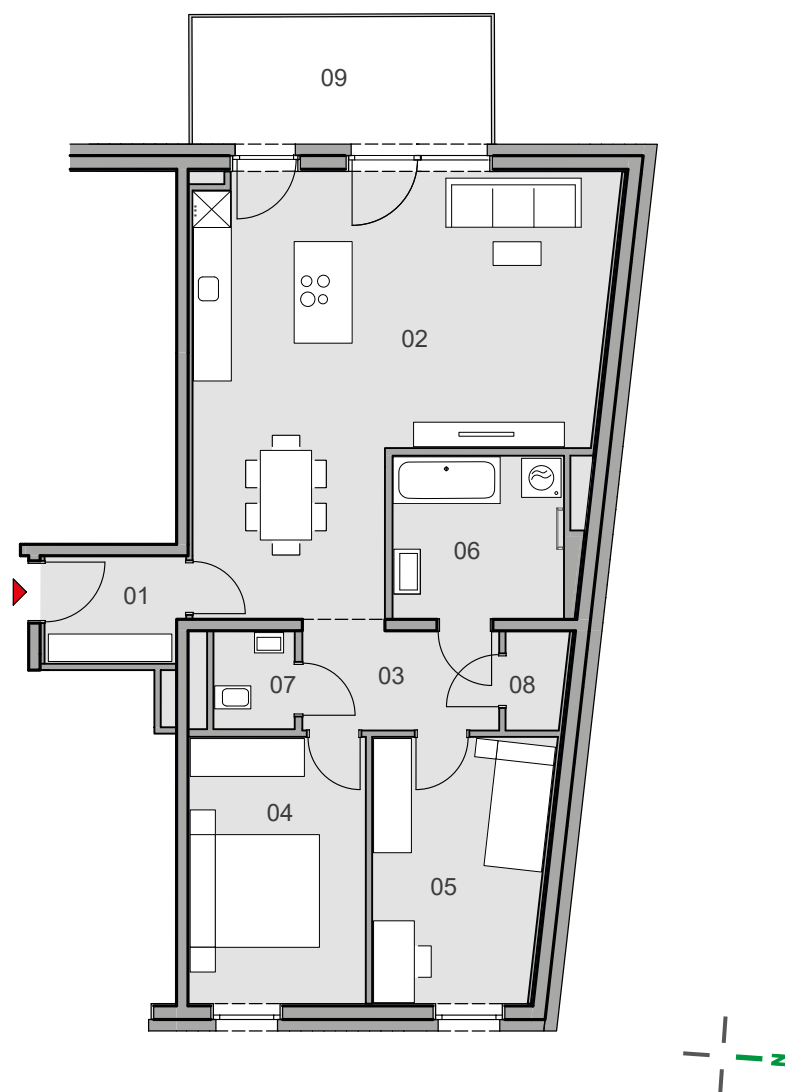
FLÄCHENAUFSTELLUNG

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



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 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 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 hochqualitatives 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:

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 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.

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.

1.233.000 m²

verwaltete Fläche

über 20.210

verwaltete Einheiten

ca. 16.000

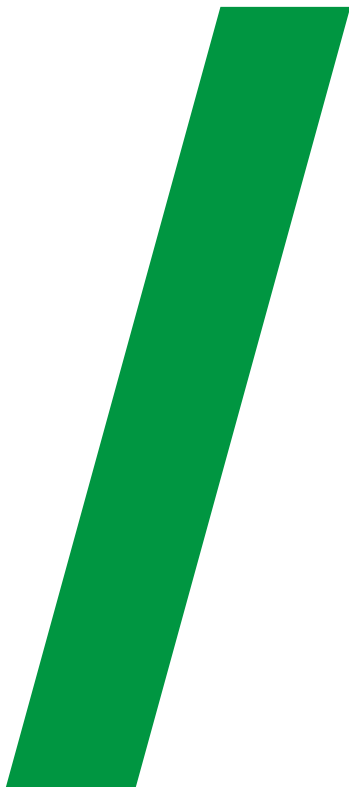
zufriedene Kunden

derzeit ca. 300

neue Wohnungen in Bau



// DIE GRUNDAUSSTATTUNG //						
Allgemeinbereich Karlauerstraße 35: - 2 offene Stiegenhäuser mit Laubengängen - Betonoberfläche - teilweise witterungsgeschützt Rankengasse 16: - Beheiztes, geschlossenes Stiegenhaus mit Feinsteinzeugverfliesung	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	Geschossdecken Stahlbetondecken mit Deckenspachtelung	Heizung und Warmwasseraufbereitung - Fernwärme - zentrale Warmwasseraufbereitung - Fußbodenheizung	Sicherheits-einrichtungen - Sämtliche Wohnräume sind mit Einzelrauchmeldern mit akustischer Warnmeldung ausgestattet (batteriebetrieben) - Blitzschutzanlage	Türelemente Wohnungseingangstür: - Holztürblattdicke ca. 69 mm, kunststoffbeschichtet - einbruchhemmender Beschlag mit Mehrfachverriegelung (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)	Raumluftklima Der gesamten Objektplanung ist ein Raumluftklima von 20°C und max. 55% relativer Luftfeuchtigkeit zu Grunde gelegt.
Antennenanlage Digitale Gemeinschafts-SAT-Anlage mit wohnungsweiser Signalbereitstellung (SAT-Receiver erforderlich)					Wärmeschutz Es gelten die Anforderungen der OIB-Richtlinie 6 zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung.	
Außenanlage Die Außenanlagen werden begrünt und gärtnerisch gestaltet, soweit sie nicht als Gehwege, Zufahrt oder Kinderspielplatz genutzt werden.	Fensterelemente, Balkontüren - Rahmenstockkonstruktion aus Kunststoff, Farbe Weiß - 3-Scheibenisolierverglasung - Kunststoffinnenfensterbank, Farbe Weiß - Außenfensterbank aus Alu	Malerarbeiten Decken- und Wandanstrich in Weiß	Parkplatz Tiefgaragenparkplätze können, solange verfügbar, käuflich erworben werden.	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)	Schallschutz Es gelten die Anforderungen des baulichen Schallschutzes der OIB-Richtlinie 5 zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung.	
Bodenbeläge Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur und Zimmer: Fertigparkett	Freiflächen Terrassen/Dachterrassen: - Betonplatten - teilweise überdacht - Gartenwasseranschluss Eigengärten: - Zugeordnete Gartenanteile sind mit einem Maschendrahtzaun (ca. 1,00 m hoch) und Gartentüre abgegrenzt Balkone: - Betonplatten - ca. niveaugleich mit Wohnraumboden - teilweise überdacht		Photovoltaikanlage am Flachdach		Verfliesung Vor-, Abstellraum und Bad/WC: - Böden mit Feinsteinzeug - Wandfliesen, weiß matt - Bad ca. 2,10 m und WC ca. 1,20 m hoch verflies	
Dach Flachdach mit Wärmedämmung, Folienabdichtung sowie teilweise extensive Begrünung bzw. Bekiesung			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	Tiefgarage Garagentor: Bedienung mittels Handsender und Wohnungsschlüssel	Wände Außenwände: - STB und Ziegelmauerwerk - Vollwärmeschutz 18 cm und 20cm, lt. Bauphysik - Fassadenputz, innen verputzt Wohnungstrennwände und tragende Innenwände: - STB beidseitig verputzt, - teilweise Gipskarton-Vorsatzschale Zwischenwände: - Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung, 10 bzw. 12 cm	
	Fußböden, Unterkonstruktion - Schwimmender Zementestrich - Wärme- und Trittschalldämmung - Beschüttung				Zentrale Schließanlage Wohnungseingangsschlüssel (5 Stk. gleichsperrend) sperrt zusätzlich Allgemein- und Fahrradabstellräume, Brieffach, Kellerabteil, Gartentüre und Tiefgaragentor	
					Fotocredits: GWS	
					Stand OKTOBER 2025	



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

