



KLADENSKY
BAUTRÄGER GMBH

www.kladensky.at

mail: office@kladensky.at
tel: + 43 (0)732 77 61 34 - 0
fax: + 43 (0)732 77 61 34 - 99

Graben 27
A-4020 Linz

Mozartstrasse 29
4020 Linz

M
OZ
ART
29



Projekt Beschreibung

Mozartstrasse 29
4020 Linz

Einleitung

Die Kladensky Bauträger GmbH errichtete hier ein hochwertiges Wohnhaus mit 17 Wohneinheiten – davon 9 sanierte Altbauwohnungen mit besonderem Flair und 8 Neubauwohnungen vom 3.Obergeschoß bis zum Dachgeschoß. Die Neubauwohnungen verfügen Großteils über Balkone und Dachterrassen. Der schöne grüne Innenhof bietet einen willkommenen Kontrast zum geschäftigen Straßenbereich.

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Nahversorger, Kulturelle Einrichtungen und die Straßenbahn sind in dieser Lage natürlich zahlreich vorhanden.

Zur Linzer Landstraße benötigen sie zu Fuß 4 Minuten.

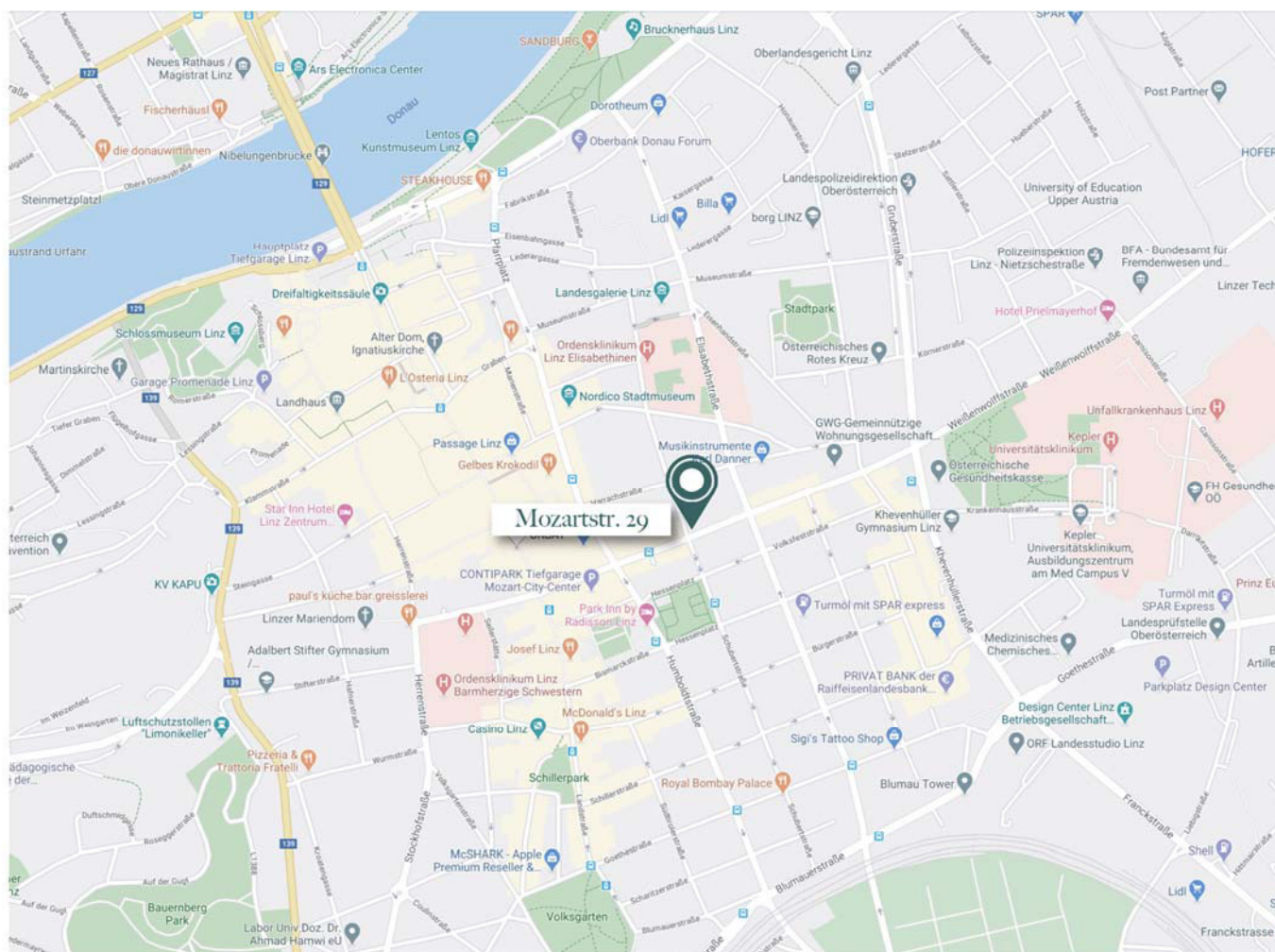
Das Projekt wurde im Frühjahr 2021 fertig gestellt.

Dipl. Ing. Martin Kladensky
Geschäftsführung



Lageplan

Mozartstrasse 29
4020 Linz



Verkaufspreise

Mozartstraße 29
4020 Linz
01



17

WOHNEINHEITEN

60- 155

GRÖSSE IN M²

0

STELLPLÄTZE

0

GEWERBEFLÄCHEN

WOHNUNG	GESCHOSS	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	KELLER	TERRASSE/ BALKON	DACH- TERRASSE	VERKAUFSPREISE
Top 02	EG	2	60,14 m²	2,4 m²	5,5 m²	-	verkauft
Top 03	EG	2	62,25 m²	2,5 m²	-	-	verkauft
Top 04	EG	2	69,65 m²	8,9 m²	-	-	verkauft
Top 05	1.OG	2	59,42 m²	5,3 m²	5,5 m²	-	verkauft
Top 06/07	1.OG	5	156,15 m²	15,6 m²	-	-	verkauft
Top 8	2.OG	2	59,90 m²	3,5 m²	5,5 m²	-	verkauft
Top 9	2.OG	3	84,54 m²	3,5 m²	-	-	verkauft
Top 10	2.OG	2	71,33 m²	5,0 m²	-	-	verkauft
Top 11	3.OG neu	2	62,50 m²	5,5 m²	6,0 m²	-	verkauft
Top 12	3.OG neu	3	82,30 m²	5,5 m²	-	-	vermietet
Top 13	3.OG neu	4	80,86 m²	5,1 m²	0,5 m²	-	verkauft
Top 14	4.OG neu	2	64,01 m²	7,0 m²	6,0 m²	-	verkauft
Top 15	4.OG neu	3	84,01 m²	6,9 m²	-	-	446.000,-
Top 16	4.OG neu	4	79,82 m²	7,0 m²	0,5 m²	-	verkauft
Top 17	DG/Empore neu	4	120,12 m²	11,2 m²	6,0 m²	36,8 m²	verkauft
Top 18	DG/Empore neu	3	93,57 m²	9,1 m²	13,7 m²	31,1 m²	verkauft

Folgende Kosten sind in den o.a. Kaufpreisen bereits enthalten:

1 Kellerabteil je Wohnung im Kellergeschoss, Aufschließungskosten, Kanaleinmündungs- und Wasseranschlussabgaben, Strom-Hausanschluss und Strom-Zähleranschlussgebühren für die einzelnen Wohnungen, Fernwärme-Hausanschluss.

Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

Mozartstraße 29
4020 Linz

01a Neubau 3.OG-Empore



Bei den in den Verkaufsplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um unverbindliche Einrichtungsvorschläge (ausgenommen Sanitärgegenstände lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung) und sind daher nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Heizwärmebedarf:	HWB _{SK} : 29,9 kWh/m²a / f _{GGE} 0,68 (Neubau - 3.OG bis DG/Empore)
System:	3.OG neu: Massivbauweise – Stahlbeton/Ziegel 4.OG/DG/Empore: Holzbau – Massivholzdecken und Wände, teilweise Stahlbeton (Wände zu Nachbarliegenschaften, Stiegenhaus)
Wandkonstruktion:	4.OG/DG/Empore: Massivholzwände mit Vorsatzschalen Stahlbeton (Wände zu Nachbarliegenschaften, Stiegenhaus)
Wohnungstrennwände:	Schallschutzziegel+Vorsatzschale (3.OG); Massivholzwände+Vorsatzschale (4.OG, DG, Empore)
Zwischenwände:	Trockenbauwände 12cm (3.OG – DG/Empore)
Außenfassade:	Historische Bestandsfassade – gereinigt, saniert und neu gestrichen (bis 2.OG) Vollwärmeschutzfassade (Dämmstärke 18cm) mit Putzoberfläche in hellem Farbton (ab dem 3.OG)
Innenputz:	Wände und Decken verputzt (Gips-Maschinenputz bzw. Kalkzementputz (Nassräume)) bzw. gespachtelt, Ziegelwände Bestand-roh (Keller).
Decken:	Stahlbeton-Fertigteil-/Ortbetondecke gespachtelt (3.OG) Massivholzdecke mit abgehängter Decke glatt (ab dem 4.OG) Bestand-Ziegelgewölbe roh (Keller)
Dachkonstruktion:	Steildachkonstruktion – Holzdachstuhl – Sparrendach mit Wärmedämmung gemäß OÖ Bauordnung
Dacheindeckung:	Blecheindeckung Dachbahnen Edelstahl oder gleichwertig
Fenster- und Terrassentüren:	ab 3.OG neu: Hochwertige Kunststofffenster mit Aluminiumdeckschale (außen) mit dreifach-Isolierverglasung lt. OÖ Bauordnung, teilweise Fixverglasung.

Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

Mozartstraße 29
4020 Linz

02 a Neubau 3.OG-Empore



Dachflächenfenster:	Dachflächenfenster VELUX oder ROTO Kunststoff mit Aluminium Eindeckrahmen inkl. außenliegendem Rolladen mit E-Antrieb und/oder Kippschalter-Bedienung
Sonnenschutz:	3.OG-DG: Außenliegende Raffstore – E-Bedienung Empore: Senkrechtmarkisenbeschattung (Zipp-Screen) mit E-Bedienung
Innentüren:	3.OG-DG: Holzpaneeltürblätter weiß, 80/210cm; Holztürzargen. Beschluss: Drückergarnitur Edelstahl - Gehrungsdrücker (Badezimmer und WC mit WC-Beschluss) oder gleichwertig
Wohnungseingangstüre:	3.OG-DG: 90/210cm Sicherheitstürblatt mit Mehrfachverriegelung, weiß lackiert. Einbruchshemmend WK2, Beschluss: Außen Knauf, Innen Drücker passend zu Innentüren
Entlüftung:	innenliegende Bäder und WC's mechanisch entlüftet, außenliegende Bäder über Fenster entlüftet 3.OG-DG: straßenseitige Schlafzimmer – kontrollierte Einzelraumlüftung
Schlosserarbeiten:	Terrassen – tragende Stahlrahmenkonstruktion mit Streckmetall oder Lochblechfüllung (nach Wahl des Bauträgers)– verzinkt
Fußböden (Parkett):	3.OG-DG: Dielen-Parkett Fa. Bauwerk – VILLAPARK EICHE 14 (gebürstet, gefast matt, versiegelt) im Riemenverband verlegt oder gleichwertig.
Fußböden (Fliesen, Vinyl):	3.OG-DG/Empore: Fliesen Feinsteinzeug MARCONI Serie TRAFFIC – Format 60x60 cm (Farben 4 Farben zur Auswahl) oder gleichwertig
Stiegenbelag wohnungsintern:	Massivholzstiegen mit Holztritt- und Setzstufen, passend zu Parkettboden und Handlauf, Sprossengeländer
Stiegenbelag Stiegenhaus:	Bestand Hochparterre – 3.OG: Bestand Granitstufen 4.OG-DG; Stahlbetonstiegen mit Feinsteinzeugbelag passend zu Bestand
Kellergeschoß:	Beton - Oberfläche verrieben
Terrassen/Balkone:	Terrassenplatten Keramisch MEISSEN Serie ATAKAMA - Format ca. 60*60*2cm, verlegt auf Stelzlager. Französisches Fenster Top 10/13/16 Gitterrost Stahl verzinkt

Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

Mozartstraße 29
4020 Linz

03 a Neubau 3.OG-Empore



Wandbeläge:

3.OG – DG/Empore:

Bad und WC werden raumhoch verflies

Fliesen wahlweise Fa. ROCA Serie CALYPSO weiß glänzend Format

ca. 31x61 cm oder Fa. ROCA Serie MONTREAL weiß matt Format

ca. 31x61 cm oder gleichwertig .

Sonstige Wand- und Deckenflächen werden in weißem Farbton mit Halbdispersion gefärbelt.

Heizung:

Fernwärme mit Wohnungsstation

3.OG-DG/Empore: Fußbodenheizung

Keller unbeheizt

Warmwasser:

Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme, wohnungsweise Zählung mittels Wohnungsstation

Sanitäreinrichtung:

Sanitärkeramik weiß VILLEROY & BOCH Serie VERITY DESIGN oder gleichwertig (ausgenommen Badewanne s. unten).

Armaturen KLUDI Serie BOZZ oder gleichwertig.

Bad:

Waschtisch (gem. Plan), VILLEROY & BOCH VERITY DESIGN

Waschtisch ca 60 x 47 cm mit Einhandmischer inkl. Ablaufgarnitur.

Einbaubadewanne CONCEPT Serie 200 ca. 180 x 80 cm (in Top 11 und 14 175 x 75 cm) mit KLUDI BOZZ Wannenfüll-u. Brause-Einhandmischer inkl. Brause-Set.

Duschen (wo gem. Plan vorgesehen): Duschtasse GKI Serie MIGU Soft Mineralguß 90x90x35cm weiß glänzend mit Brausebatterie KLUDI BOZZ inkl. KLUDI FRESHLINE Brausegarnitur

3.OG-DG: 1 Handtuchheizkörper Zehnder Zeno Electric, weiß, H=130cm, B=50cm, elektrisch beheizt

WC:

WC-Anlage, Ausführung als Hänge-WC VILLEROY & BOCH

VERITY DESIGN (Tiefspüler) mit Einbauspülkasten;

Handwaschbecken LAUFEN PRO S ca. 48 x 28 cm

Abstellraum oder Bad:

1 Anschluss für Waschmaschine/Trockner (gemäß Plan)

Küche:

3.OG-DG: Anschlussmöglichkeit für eine Abwäsche und einen Geschirrspüler, Dunstabzug nur als Umluftgerät möglich

Terrasse/Balkon:

1 Kaltwasseranschluss (frostsicher)

Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

Mozartstraße 29
4020 Linz

04 a Neubau 3.OG-Empore



Elektroausstattung: (gemäß Plan)

Schalter/Steckdosen Serie GIRA E2

3.OG – DG/Empore

Wohnen/Essen/Kochen:

1 Doppelschukosteckdosen
1-3 Schukosteckdose (gemäß Plan)
3 Deckenauslässe

Küchenbereich:

2 Doppelschukosteckdosen (Arbeitsplattenhöhe)
1 Wandauslass (Beleuchtung Oberschränke)
1 Anschluss für Dunsthaube (Umluft)
1 Anschluss für Geschirrspüler
1 Anschluss für Kühlschrank
1 Elektroherdanschluß

Schlafzimmer:

2 Doppelschukosteckdosen
1-3 Schukosteckdose (gemäß Plan)
1 Deckenauslaß

Büro/Gäste/Zimmer:

1 Doppelschukosteckdose
1-2 Schukosteckdose (gemäß Plan)
1 Deckenauslass

Vorraum/Gang:

1-2 Deckenauslässe (gemäß Plan)
1-3 Schukosteckdose (gemäß Plan)
Sicherungsverteiler
Gegensprechanlage

Bad:

1 Doppelsteckdose bei Waschbecken
1 Wandauslass über Waschbecken
1 Deckenauslass
1 Anschluss für Waschmaschine u. Trockner (gemäß Plan)
1 Raumlüfter (wo vorgesehen)

WC:

1 Deckenauslass
1 Raumlüfter

Abstellraum/Wi. Raum:

1 Decken- oder Wandauslass
1-2 Schukosteckdose (gemäß Plan)

Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

Mozartstraße 29
4020 Linz

05a Neubau 3.OG-Empore



Schrankraum:	1 Decken- oder Wandauslass 1-2 Schukosteckdose (gemäß Plan)
Terrasse/Balkon:	1 Schukosteckdosen 1 Decken- oder Wandauslass mit Leuchte
Kellerabteil:	1 Leuchte 1 Schukosteckdose
Telefon:	Telefonanschluss Leerverrohrung im Wohnbereich.
TV:	TV-Anschluss im Wohnbereich, Leerverrohrung in den restlichen Zimmern. Anschlussmöglichkeit Kabel - TV
Klingelanlage:	Gegensprechanlage
Klimatisierung:	Top 17 und Top 18 – Klimatisierung aller Aufenthaltsräume mittels Klima- Anlage (Split-Klima-Geräte), Aussengerät auf der Dachterrasse, 1 Innengerät je Aufenthaltsraum

Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

Mozartstraße 29
4020 Linz

06a Neubau 3.OG-Empore

Bemusterung Sanitärgegenstände

VILLEROY & BOCH – Serie VERITY DESIGN



Waschtisch 60 x 47 cm



WC-Tiefspüler 38 x 57 cm



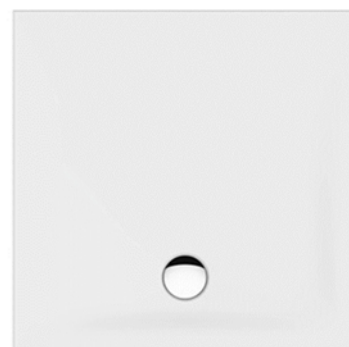
Handwaschbecken 48 x 28 cm

CONCEPT – Badewanne



Badewanne Acryl 180 x 80 cm

GKI – MIGU Soft Duschtasse
(wo vorgesehen)



Duschtasse Mineralguss 90 x 90 x 3,5 cm

Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

Mozartstraße 29
4020 Linz

07a Neubau 3.OG-Empore

Bemusterung Sanitärgegenstände

KLUDI Serie BOZZ



Armatur Waschtisch/Handwaschbecken



Armatur Badewanne



Brauseset Badewanne

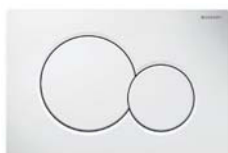


Duscharmatur Thermostat (wo vorgesehen)



Brauseset Dusche (wo vorgesehen)

GEBERIT



Betätigungsplatte WC weiß

VILLEROY & BOCH



WC-Sitz mit Softclose

ZEHNDER



Badezimmerheizkörper

Zehnder Zeno 60 x 120 cm
weiß - elektrisch

Bauzeitplan Ratenplan BTVG Nebenkosten Allgemeines

Mozartstraße 29
4020 Linz
01

Baubeginn:

Februar 2020

Fertigstellung und Übergabe:

Juni 2021

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

1,6% Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung (zzgl. 20 % MwSt. und Barauslagen)

Bauzeitplan Ratenplan BTVG Nebenkosten Allgemeines

Mozartstraße 29
4020 Linz
02

Allgemeines

1.) Verkaufsunterlagen:

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden bzw. des Statikers oder der Haustechnik zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen, insbesondere den perspektivischen Abbildungen, kommen.

Die m2-Angaben beziehen sich auf Rohbaumaße (ohne Verputz) und den derzeitigen Planungsstand, können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen.

Bei den in den Verkaufsunterlagen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um unverbindliche Einrichtungsvorschläge (ausgenommen Sanitärausstattung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung), diese sind daher nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

2.) Sonderwünsche:

Um eine einwandfreie Koordination zwischen den einzelnen mit dem Projekt beschäftigten Firmen zu gewährleisten und eine individuelle Planung und Ausstattung der Wohnungen zu ermöglichen, ist es notwendig, der Wohnungsverkäuferin etwaige Änderungswünsche rechtzeitig bekannt zu geben.

Sämtliche Sonderwünsche, insbesondere Planungsänderungen, Umgestaltung von Zimmern, Ausstattung von Sanitärräumen, Küchen, Abänderungen von Bodenbelägen und diversen Einbauten sind prinzipiell möglich, bedürfen jedoch der Zustimmung und Abstimmung mit der Wohnungsverkäuferin. Durch Sonderwünsche entstehende Mehr- oder Minderkosten sind im Wohnungspreis nicht enthalten. Eine Kompensation mit dem Kaufpreis ist ausgeschlossen.

Die Wohnungsverkäuferin übernimmt für die vom Wohnungskäufer direkt mit den Professionisten beauftragten Sonderwünsche keinerlei Haftung – sämtliche Sonderwünsche sind mit der Wohnungsverkäuferin zu vereinbaren und rechtzeitig schriftlich zu beauftragen.

Auf die entstehenden Mehrkosten (netto) aus Sonderwünschen verrechnen wir 12% Zuschlag für Gewährleistung, Koordination und Zahlung direkt nach Übergabe an Kladensky Bauträger GmbH.

Die Kosten für Sonderwünsche erhöhen die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr. Die Verkäuferin und der Treuhänder sind verpflichtet diese Erhöhte Bemessungsgrundlage dem Finanzamt zu melden – der Käufer hat die erhöhten Steuern und Gebühren zu tragen. **Der Mehraufwand der Abwicklung ist in den pauschalierten Vertragserrichtungsgebühren enthalten.**

Bauzeitplan Ratenplan BTVG Nebenkosten Allgemeines

Mozartstraße 29
4020 Linz

03

3.) Allgemeines zum Neubau:

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit, sowohl zum Austrocknen, als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungshinweise nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelndes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen guten Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen um Schimmelbildung zu vermeiden.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge können sowohl geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und keinen Mangel darstellen. Dazu zählen zum Beispiel mögliche Risse an der Anschlussstelle der Zwischenwände zur Deckenkonstruktion (Ichse), oder eventuell auftretende Haarrisse in der Decke.

Durch die Verwendung verschiedener Materialien auf Grund verschiedener Anforderungen an die einzelnen Bauteile, kann es aus physikalischen Gründen infolge unterschiedlicher Dehnungsverhalten bei Temperaturänderung zu geringfügigen Spannungen in den Bauteilen kommen. In Folge führt dies möglicherweise zu geringen Rissbildungen (z. B. zwischen Gipskartonbauteilen und Mauerwerk), welche naturgemäß keinen Mangel darstellen.

4.) Information - Parkettboden:

Bei dieser Wohnhausanlage ist die Verlegung eines Parkettbodens geplant. Parkett ist ein Naturmaterial und hat die Eigenschaft je nach Temperatur und Luftfeuchtigkeit seine Form zu verändern (Quellen und Schwinden). In Folge kommt es zur Fugenbildung die je nach Holzart, Feuchtigkeits- und Temperaturverhältnisse variiert. Die Fugenbildung beim Parkettboden kann nicht vollkommen verhindert werden jedoch entscheidend vermindert, wenn die Luftfeuchtigkeit auch in der Heizperiode nicht wesentlich unter 50% in den Wohnräumen absinkt (Luftbefeuchter, Zimmerpflanzen und regelmäßiges Lüften erhöhen die Luftfeuchtigkeit und verbessern gleichzeitig das Raumklima)



Mozart New & Zwangig
TOP 15 | 4. OG



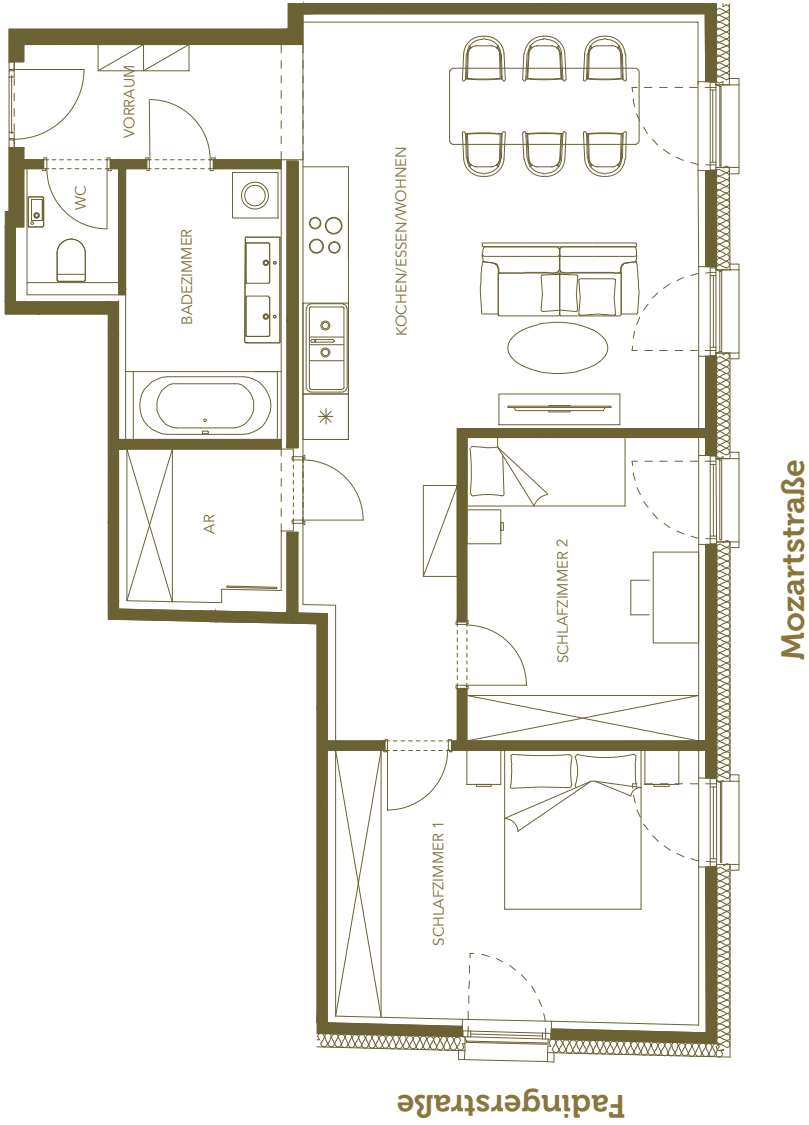
Vorraum	5,60 m²
WC	1,74 m²
Abstellraum	3,79 m²
Badezimmer	7,55 m²
Kochen/Essen/Wohnen	35,74 m²
Schlafzimmer 1	17,30 m²
Schlafzimmer 2	12,29 m²

GESAMT 84,01 m²

Kellerabteil 6,95 m²

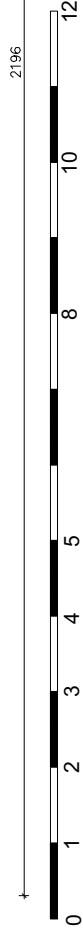
15 Dreizimmerwohnung
4. Obergeschoß | Neubau

NORDEN





M
OZ
ART
29





Mozart Neu & Zwargg
Schitt

Wir lieben Mozart und hören Stadtgeflüster

M OZ ART 29



NORDEN

