



*Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz*

MKL
KLADENSKY
BAUTRÄGER GMBH

Lust auf Schubert!





*Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz*



Lust auf Schubert

In der Schubertstrasse 1/Lustenauerstrasse 4, an der Ost-Seite des Hessenplatzes, stocken wir in zentraler Lage von Linz ein Gründerzeithaus auf und errichten in einer Baulücke einen Neubau, sowie eine kleine Tiefgarage - alle Wohnungen mit Balkon/Terrasse.

Das Haus wurde 1886 ursprünglich als Gasthaus errichtet - Gasthaus zum Ungarischen König - und zu einem Hotel ausgebaut. Später wurde das Haus in mehreren Varianten als Büro genutzt. Die Hessenplatzapotheke im Erdgeschoß bleibt bestehen.

Zusätzlich werden 21 Wohnungen errichtet.

Ein grosser, grüner Innenhof bietet Ruhe vom Trubel der Stadt - die nahe Landstraße bietet beste Infrastruktur.





Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz



PREISLISTE

Bestand und Aufstockung Schubertstr.1

12

WOHNUNGSEINHEITEN

31 - 201

GRÖSSE IN M²

1

GEWERBEFLÄCHE

WOHNUNG	GESCHOSS	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	FREI- FLÄCHE	VERKAUFSPREISE
Top 1.1	EG	-	201,00 m²	-	vermietet
Top 1.2	1. OG	3	74,19 m²	8,89 m²	€ 505.000,-
Top 1.3	1. OG	2	31,57 m²	2,57 m²	€ 224.000,-
Top 1.4	1. OG	3	54,34 m²	5,77 m²	€ 375.000,-
Top 1.5	2. OG	3	76,39 m²	9,67 m²	€ 538.000,-
Top 1.6	2. OG	2	31,74 m²	2,57 m²	€ 237.000,-
Top 1.7	2. OG	3	55,03 m²	5,77 m²	€ 394.000,-
Top 1.8	2. OG	3	80,74 m²	9,87 m²	€ 603.000,-
Top 1.9	3. OG	2	34,44 m²	2,89 m²	€ 262.000,-
Top 1.10	3. OG	3	59,96 m²	5,77 m²	€ 449.000,-
Top 1.11	DG	3	79,44 m²	10,38 m²	verkauft
Top 1.12	DG/Empore	4	121,38 m²	23,46 m²	€ 1.065.000,-
Top 1.13	DG	3	52,88 m²	12,08 m²	€ 448.000,-

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Stellplätze in der Tiefgarage sind im Kaufpreis nicht enthalten,
diese Stellplätze sind zu einem Kaufpreis von 45.000 € erhältlich.



Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz



PREISLISTE Neubau - Lustenauerstr 4

9

31 - 95

0

WOHNUNGSEINHEITEN

GRÖSSE IN M²

GEWERBEFLÄCHE

WOHNUNG	GESCHOSS	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	FREI- FLÄCHE	VERKAUFSPREISE
Top 2.1	EG	2	31,29 m ²	13,98 m ² Terrasse 59,13 m ² Garten	€ 261.000,-
Top 2.2	1. OG	4	82,81 m ²	6,79 m ²	€ 535.000,-
Top 2.3	1. OG	2	51,66 m ²	6,79 m ²	€ 348.000,-
Top 2.4	2. OG	4	82,84 m ²	6,79 m ²	€ 558.000,-
Top 2.5	2. OG	2	51,66 m ²	6,79 m ²	verkauft
Top 2.6	3. OG	4	82,81 m ²	6,79 m ²	€ 575.000,-
Top 2.7	3. OG	2	51,66 m ²	6,79 m ²	verkauft
Top 2.8	DG	4	95,15 m ²	14,46 m ²	€ 715.000,-
Top 2.9	DG/EMPORE	3	91,02 m ²	8,31 m ²	€ 682.000,-

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Stellplätze in der Tiefgarage sind im Kaufpreis nicht enthalten,
diese Stellplätze sind zu einem Kaufpreis von 45.000 € erhältlich.



Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Heizwärmebedarf:	HWBsk: 23,1 kWh/m ² a/ f _{GGE} 0,65 (Schubertstrasse 1 1.&2.OG)
	HWBsk: 34,8 kWh/m ² a/ f _{GGE} 0,69 (Schubertstrasse 1 ab 3.OG)
	HWBsk: 33,3 kWh/m ² a/ f _{GGE} 0,70 (Lustenauerstrasse 4)
Tragsystem:	Schubertstrasse 1 - Bestand KG bis 2. OG, Ziegelbauweise, Holztramdecken
	Aufstockung 3. OG - Empore: Massivbauweise Ziegel/Stahlbeton
	Dachraumausbau Leichtbau
Wandkonstruktion:	Lustenauerstrasse 4
	Neubau Massivbauweise Stahlbeton/Ziegel
Wohnungstrennwände:	Schubertstrasse 1 - Bestand KG bis 2.OG, Ziegelmauerwerk
	Aufstockung: Ziegelmauerwerk, teilweise Stahlbeton, Holzmassivwände
Tiefgarage:	Lustenauerstrasse 4 - Neubau Massivbauweise Stahlbeton
Wohnungstrennwände:	Stahlbeton oder Ziegelwände mit Vorsatzschale oder Trockenbau-Wohnungstrennwand
Tiefgarage:	aufgelöste Bohrpfehlwand, Betonwände



*Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz*



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

- Zwischenwände:** Trockenbau-Systemwände doppelt beplankt 12 cm
- Trockenbau-Systemwände einfach beplankt 10 cm (anpassbarer Wohnbau)
- Außenfassade:** Vollwärmeschutzfassade (Dämmstärke 18 cm) mit Putzoberfläche
- Straßenfassade Lustenauerstraße 4 - vorgehängte, hinterlüftete Fassade - Deckmaterial beschichtete Aluminiumplatten PREFA Zackenprofil;
- Farbkonzept siehe Ansichten
- Innenputz:** Wände und Decken verputzt (Gips-Maschinenputz bzw. Kalkzementputz (Nassräume) bzw. gespachtelt, Ziegelwände Bestand-roh (Keller Schubertstrasse 1) bzw. Stahlbeton-roh (Lustenauerstrasse 4);
- Decken:** Schubertstrasse 1 - Bestandsdecken (Holztramdecken) mit Brandschutzertüchtigung (Trockenbausystem), Verbunddecke, Massivholzdecke mit abgehängter Decke glatt, Bestand-Ziegelgewölbe roh (Kellergeschoß);
- Lustenauerstrasse 4 - Stahlbeton-Fertigteil-/Ortbetondecken gespachtelt
- Dachkonstruktion:** Steildachkonstruktion - Holzdachstuhl - Sparrendach mit Wärmedämmung gemäß OÖ Bauordnung



*Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz*



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Dacheindeckung:	Blecheindeckung, Dachbahnen Aluminium beschichtet oder gleichwertig, Flachdachbereiche Bitumendachbahnen mit Bekiesung
Fenster- und Terrassentüren:	Hochwertige Kunststofffenster mit Aluminiumdeckschale mit Dreifachverglasung lt. OÖ Bauordnung; $U_w = \max. 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, bei den Terrassenausgängen tw. Schiebetüren – gem. Plan.
Dachflächenfenster:	Dachflächenfenster Velux oder Roto Kunststoff mit Aluminium-Eindeckrahmen inkl. außenliegendem Rollladen mit E-Antrieb und/oder Kippschalter-Bedienung
Sonnenschutz:	Außenliegende Raffstore - E-Bedienung
Innentüren:	Holzpaneeltürblätter weiß 80/210 cm; Holztürzargen, Beslag: Drückergarnitur - Gehrungsdrücker (Badezimmer und WC mit WC-Beslag) oder gleichwertig
Wohnungseingangstüre:	90/210 cm Sicherheitstürblatt mit Mehrfachverriegelung, weiß lackiert, einbruchshemmend WK2, Beslag: außen Knauf, innen Drücker passend zu Innentüren
Entlüftung:	Innenliegende Bäder und WCs mechanisch entlüftet, außenliegende Bäder über Fenster entlüftet



Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

- Schlosserarbeiten:** Terrassen/Balkone – Flachstahlgeländer verzinkt mit Beschichtung nach Farbkonzept.
- Fussböden (Parkett):** Klebeparkett Fa. Bauwerk – MONOPARK EICHE matt lackiert, im Riemenverband verlegt oder gleichwertig.
- Fussböden (Fliesen):** Fliesen Feinsteinzeug MARCONI Serie TRAFFIC, Format 60x60 cm (Farbe Bianco) oder gleichwertig
- Stiegenbelag**
Stiegenhaus: Schubertstrasse 1 - Bestand Granitstufen ergänzt mit passenden Fliesen,
Lustenauerstrasse 4 - Stahlbetonstiegen mit Feinsteinzeugbelag
- Kellergeschoss:** Beton verrieben, teilweise Estrichversiegelung
- Terrassen/Balkone:** Terrassenplatten Keramisch MEISSEN Serie ATAKAMA - Format ca. 60*60*2cm, oder gleichwertig - verlegt im Kiesbett/Stelzlager (nach statischer Vorgabe)
- Wandbeläge:** Bad und WC werden bis 260cm verflies. Fliesen Fa. Lasselsberger / RAKO Serie color one - weiß, matt, ca. 30 x 60 cm oder gleichwertig;
- Sonstige Wand- und Deckenflächen werden in weißem Farbton mit Halbdispersion gefärbelt.



Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Heizung:	Fernwärme mit Wohnungsstation - 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 mit KLUDI BOZZ Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer inkl. Brause-Set. Duschen (gem. Plan): Duschtasse GKI Serie MIGU Soft Mineralguss 90x90x35 cm weiss glänzend mit Brausebatterie KLUDI BOZZ inkl. KLUDI FRESHLINE Brausegarnitur 1 Handtuchheizkörper Zehnder Zeno Electric, weiss, H=130 cm, B=50 cm, elektrisch beheizt



Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

- 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:** Anschlussmöglichkeit für eine Abwäsche und einen Geschirrspüler, Dunstabzug nur als Umluftgerät möglich
- Terrasse/Balkon:** 1 Kaltwasseranschluss (frostsicher)
- Klimatisierung:** Dachgeschoßwohnungen Top 1.11, 1.12 und 2.9 - Klimatisierung aller Aufenthaltsräume mit Einzelklimageräten und Aussenklimagerät (Split-Klima-Anlage)
- Photovoltaik:** Auf der Dachfläche wird eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage errichtet - ca. 4 kWp. Der Strom wird zur Deckung des Allgemeinstrombedarfes des Hauses verwendet - Überschußstrom kann zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft ins Stromnetz eingespeist werden.



Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Elektroausstattung (gemäss Plan):

Schalter/Steckdosen Serie GIRA E2

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



Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

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:	Abstellraum/Wi. Raum: 1 Decken- oder Wandauslass 1-2 Schukosteckdose (gemäss Plan)
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



Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz



BEMUSTERUNG SANITÄRGEGENSTÄNDE

Villeroy & Boch - Serie VERITY DESIGN

Waschtisch 60 x 47 cm



WC-Tiefspüler 38 x 57 cm



LAUFEN - SERIE PRO S



Concept - Badewanne



Handwaschbecken 48 x 28 cm

Badewanne Acryl 180 x 80 cm

GKI- migu soft Duschtasse
(wo vorgesehen).



Duschtasse Mineralguss 90 x 90 x 3,5

Kludi - Serie BOZZ



Armatur Waschtisch/
Handwaschbecken



Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz



BEMUSTERUNG SANITÄRGEGENSTÄNDE

Kludi - Serie BOZZ

Armatur Badewanne



Brauseset Dusche



Duscharmatur Thermostat



Brauseset Badewanne



Geberit - Betätigungsplatte WC weiß



Villeroy & Boch



WC-Sitz mit Softclose

Badezimmerheizkörper Zehnder



Zehnder Zeno 60 x 120 cm weiß - elektrisch



*Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz*



BAUZEITPLAN, RATENPLAN BTVG, NEBENKOSTEN, ALLGEMEINES

Baubeginn 2025

Fertigstellung und Übergabe:

Jahresmitte 2027

Kaufabwicklung:

Bei uns kaufen Sie Ihre Wohnung natürlich nach den Regelungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG 1997).

Eine Rechtsanwaltskanzlei fungiert als Vertragserrichter und Treuhänder. Sie zahlen den Kaufpreis auf ein gesichertes, so genanntes, Anderkonto auf einer österreichischen Bank oder Übergeben eine Bankgarantie in Höhe des Kaufpreises.

Der Vertragserrichter stellt im Grundbuch sicher, dass ihr zukünftiges Eigentum lastenfrei im Grundbuch eingetragen werden kann. Ein gesondert bestellter Sachverständiger für den Hochbau muss das Erreichen gesetzlich vordefinierter Baustufen bestätigen, erst dann kann die Zahlung der entsprechenden Kaufpreisrate an uns erfolgen.

Mit Fertigstellung und Übergabe der Wohnung erhalten Sie eine Bankgarantie als Sicherstellung, falls in der Gewährleistungszeit eventuell auftretende Mängel nicht vertragskonform behoben werden.

Sonderwünsche werden von Ihnen während der Bauphase beauftragt und am Schluss muss der Kaufpreis im Grundbuch noch um diese Sonderwunschkosten korrigiert werden.

Zum Abschluss wird ein so genannter Wohnungseigentumsvertrag errichtet, der die Regeln in der Wohnungseigentümergeinschaft festlegt und ihr Wohnungseigentum wird endgültig im Grundbuch eingetragen.



Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz



BAUZEITPLAN, RATENPLAN BTVG, NEBENKOSTEN, ALLGEMEINES

Zahlung nach Ratenplan gemäss Bauträgervertragsgesetz

1.) Die im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) vorgesehene Sicherstellung des Käufers erfolgt im Sinne der §§7,9 und 10 BTVG in Form einer grundbücherlichen Sicherstellung durch die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 (2) WEG 2002 in Verbindung mit Zahlung nach dem im BTVG vorgesehenen Ratenplan (B)

2.) Der von beiden Vertragsparteien einvernehmlich bestellte Treuhänder wird die Kaufpreistraten gemäß den Bestimmungen der Bauträgervertragsgesetze (§10(1) und (2) BTVG 1997) frühestens nach grundbücherlicher Eintragung der Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gem §40(2) WEG 2002 im geldlastenfreien Rang an den Bauträger überweisen, wie folgt:

- A) 10% des Gesamtkaufpreises nach Unterfertigung des Kaufvertrages;
- B) 30% des Gesamtkaufpreises nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches;
- C) 20% des Gesamtkaufpreises nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- D) 12% des Gesamtkaufpreises nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster samt deren Verglasung;
- E) 17 % des Gesamtkaufpreises nach Bezugsfertigstellung;
- F) 9% des Gesamtkaufpreises nach Fertigstellung der vom Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage (Allgemeinteile des Gebäudes und der Liegenschaft)
- G) 2% des Gesamtkaufpreises bei Übergabe der Wohnung und des kaufgegenständlichen KFZ-Abstellplatzes (Zug um Zug gegen Ausfolgung einer Gewährleistungs- und Schadenersatzgarantie über einen Betrag in der Höhe von 2% des Kaufpreises und mit einer Laufzeit von 3 Jahren ab Übergabe)



*Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz*



BAUZEITPLAN, RATENPLAN BTVG, NEBENKOSTEN, ALLGEMEINES

3.) Zur Sicherstellung des Kaufpreises ist nach Baubeginn durch die Käuferseite eine Bankgarantie über 90% des Kaufpreises beim Treuhänder zu hinterlegen.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr*

1,6% (zzgl. 20% MwSt und Barauslagen) Vertragsserrichtung,
erforderlichenfalls Kaufpreisberichtigung für
Sonderwünsche, Treuhandabwicklung

Keine Maklergebühren! Sie kaufen direkt von Bauträger.

* Für den Fall, dass Sie an der kaufgegenständlichen Wohnung direkt nach deren Übergabe Ihren Hauptwohnsitz begründen, besteht - derzeit befristet bis Juni 2026 - bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,- die Möglichkeit der Befreiung der Grundbucheintragungsgebühr und von Pfandrechtsgebühren. Die Vertragsserrichter/Treuhänderin informiert Sie gerne im Detail.

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 Boden- und Wandbelägen und diversen Einbauten sind prinzipiell möglich, bedürfen jedoch der Zustimmung und Abstimmung mit der Wohnungsverkäuferin. Durch Sonderwünsche entehende Mehr- oder Minderkosten sind im Wohnungspreis nicht enthalten. Eine Kompensation mit dem Kaufpreis ist ausgeschlossen.



Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz



BAUZEITPLAN, RATENPLAN BTVG, NEBENKOSTEN, ALLGEMEINES

Die Wohnungsveräußerin übernimmt für die von der Wohnungskäuferin 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 aus Sonderwünschen verrechnen wir 15% Zuschlag für Gewährleistung, Koordination, Bauüberwachung, Plananpassung und Zahlung nach Übergabe an den Bauträger.

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 Grundbuch und dem Finanzamt zu melden - die Käuferin hat die erhöhten Steuern und Gebühren zu tragen. Der Mehraufwand der Abwicklung ist in den pauschalierten Vertragserrichtungsgebühren und dem Zuschlag enthalten.

Verkaufsunterlagen:

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

Die m²-Angaben beziehen sich auf Rohbaumaße (ohne Verputz) und den derzeitigen Planungsstand. Diese 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 gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung) diese sind daher nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.



*Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz*



BAUZEITPLAN, RATENPLAN BTVG, NEBENKOSTEN, ALLGEMEINES

Allgemeines zum Neubau:

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

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

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der so genannten 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 Zwischenwand zur Deckenkonstruktion (Ichse) oder eventuell auftretende Haarrisse an der Decke.

Durch Verwendung unterschiedlicher Materialien aufgrund von unterschiedlichen Anforderungen an die einzelnen Bauteile, kann es infolge unterschiedlichen Dehnungsverhalten bei Temperaturänderung zu geringfügigen Spannungen in den Bauteilen kommen. Dies kann zu geringen Rissbildungen (z.B. zwischen Gipskartonbauteilen und Mauerwerk) führen, welche naturgemäß keinen Mangel darstellen.



*Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz*



BAUZEITPLAN, RATENPLAN BTVG, NEBENKOSTEN, ALLGEMEINES

In dieser Wohnhausanlage ist die Verlegung eines Parkettbodens geplant. Parkett ist ein Naturprodukt und hat die Eigenschaft je nach Temperatur und Luftfeuchtigkeit seine Form zu verändern (Quellen und Schwinden). In Folge kommt es zur Fugenbildung je nach Holzart, Feuchtigkeits- und Temperaturverhältnissen. Die Fugenbildung im 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).

Parkettböden sind grundsätzlich nur feucht aufzuwischen, nie mit Wasser/Reinigungsmittel aufzuwaschen.



*Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz*

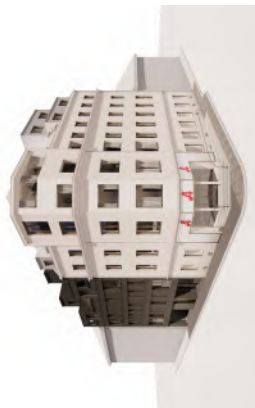


PLÄNE

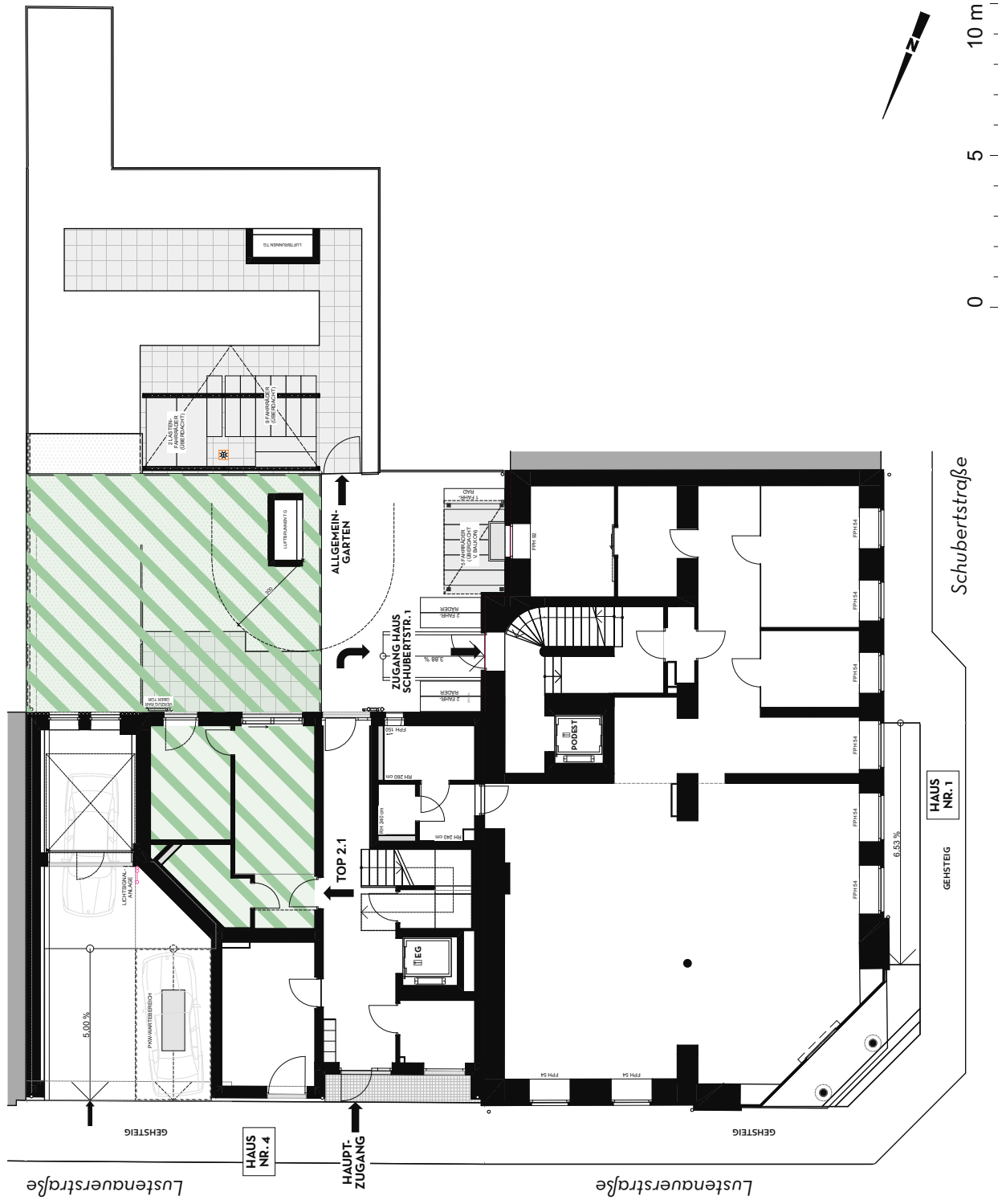


Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz

LAGEPLAN



ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS

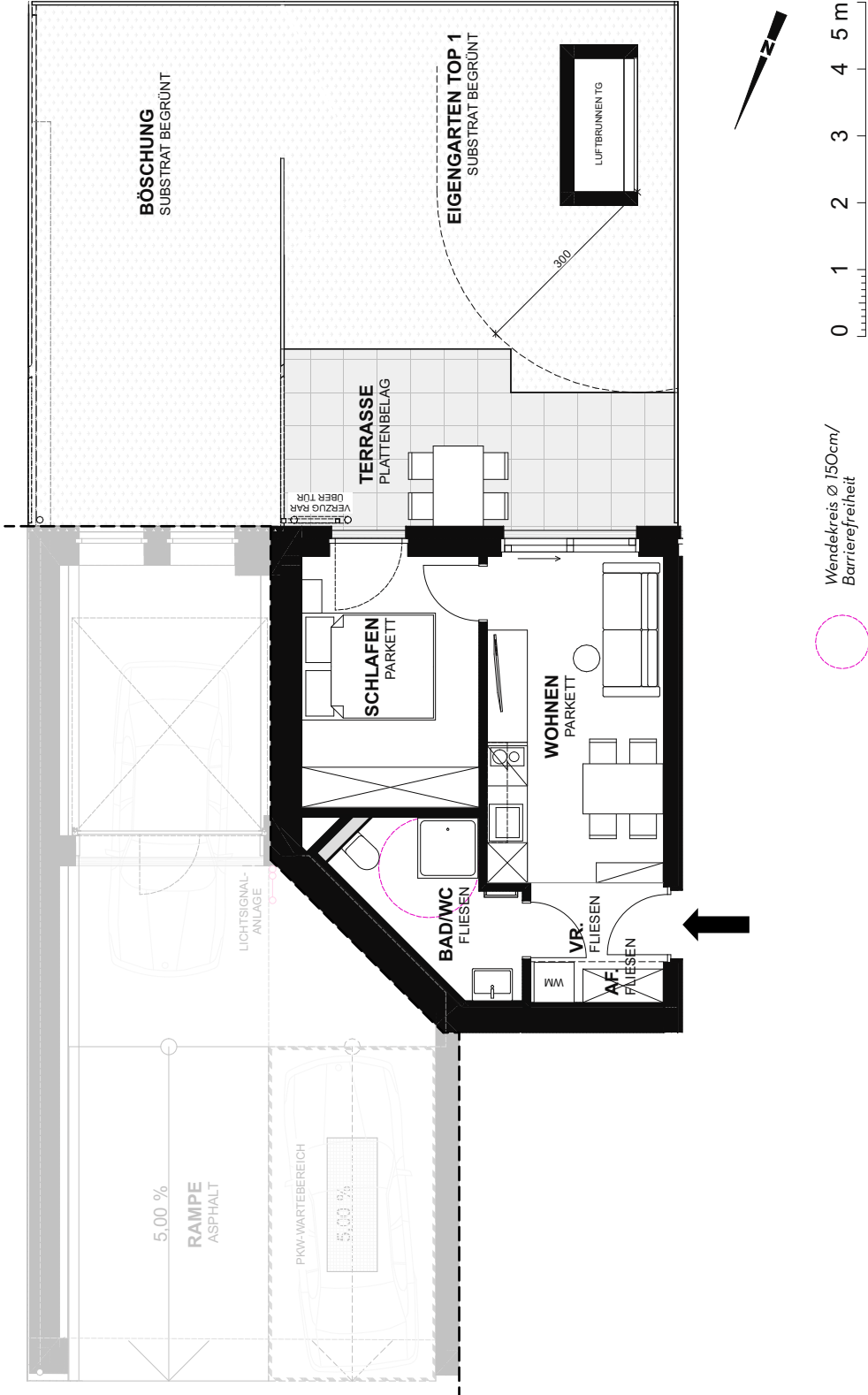
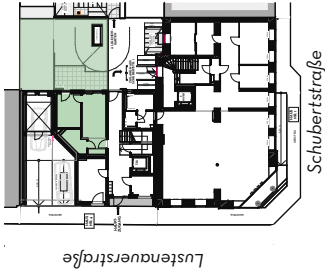


TOP 2.1
ERDGESCHOSS



AF.	1,21 m²
BAD/WC	4,94 m²
SCHLAFEN	9,95 m²
VR.	2,34 m²
WOHNEN	12,85 m²

GESAMT	31,29 m²
TERRASSE	13,98 m²
BÖSCHUNG	29,65 m²
EIGENGARTEN TOP 1	29,48 m²



TOP 2.2
1.OBERGESCHOSS



AR.	1,23 m ²
BAD	6,71 m ²
SCHLAFEN 1	12,61 m ²
SCHLAFEN 2	10,74 m ²
SCHLAFEN 3	10,67 m ²
VORRAUM	4,69 m ²
WC	1,34 m ²
WOHNEN	34,82 m ²

GESAMT	82,81 m ²
BALKON	6,79 m ²

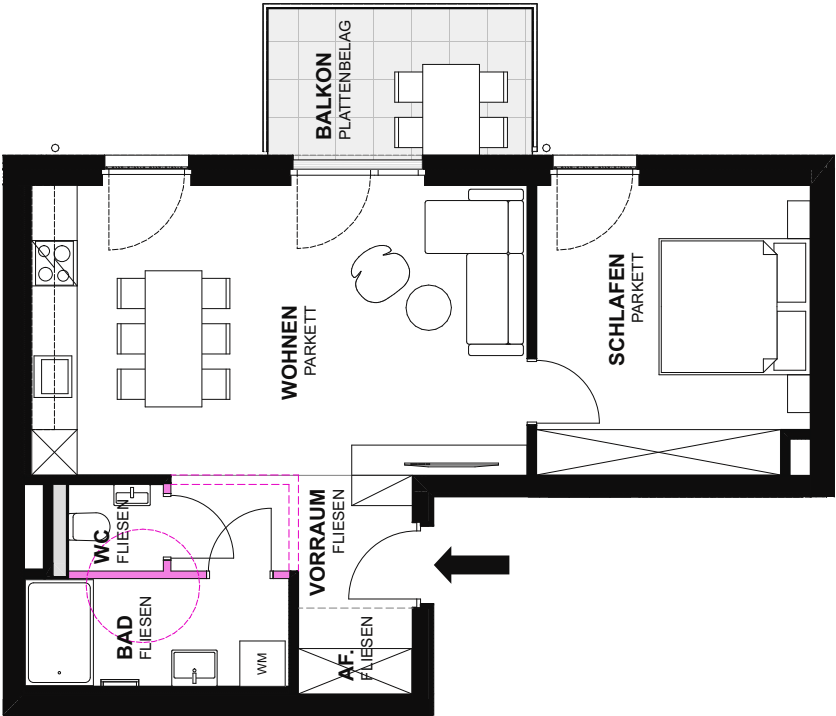
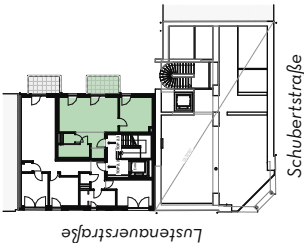


TOP 2.3
1.OBERGESCHOSS



AF.	1,71 m²
BAD	4,99 m²
SCHLAFEN	13,64 m²
VORRAUM	4,77 m²
WC	1,44 m²
WOHNEN	25,11 m²

GESAMT	51,66 m²
BALKON	6,79 m²



Strichliert dargestellte Wände sind ein Grundrissaufteilungsvorschlag



Anpassbarer Wohnbau



Wendekreis Ø 150cm/Barrierefreiheit

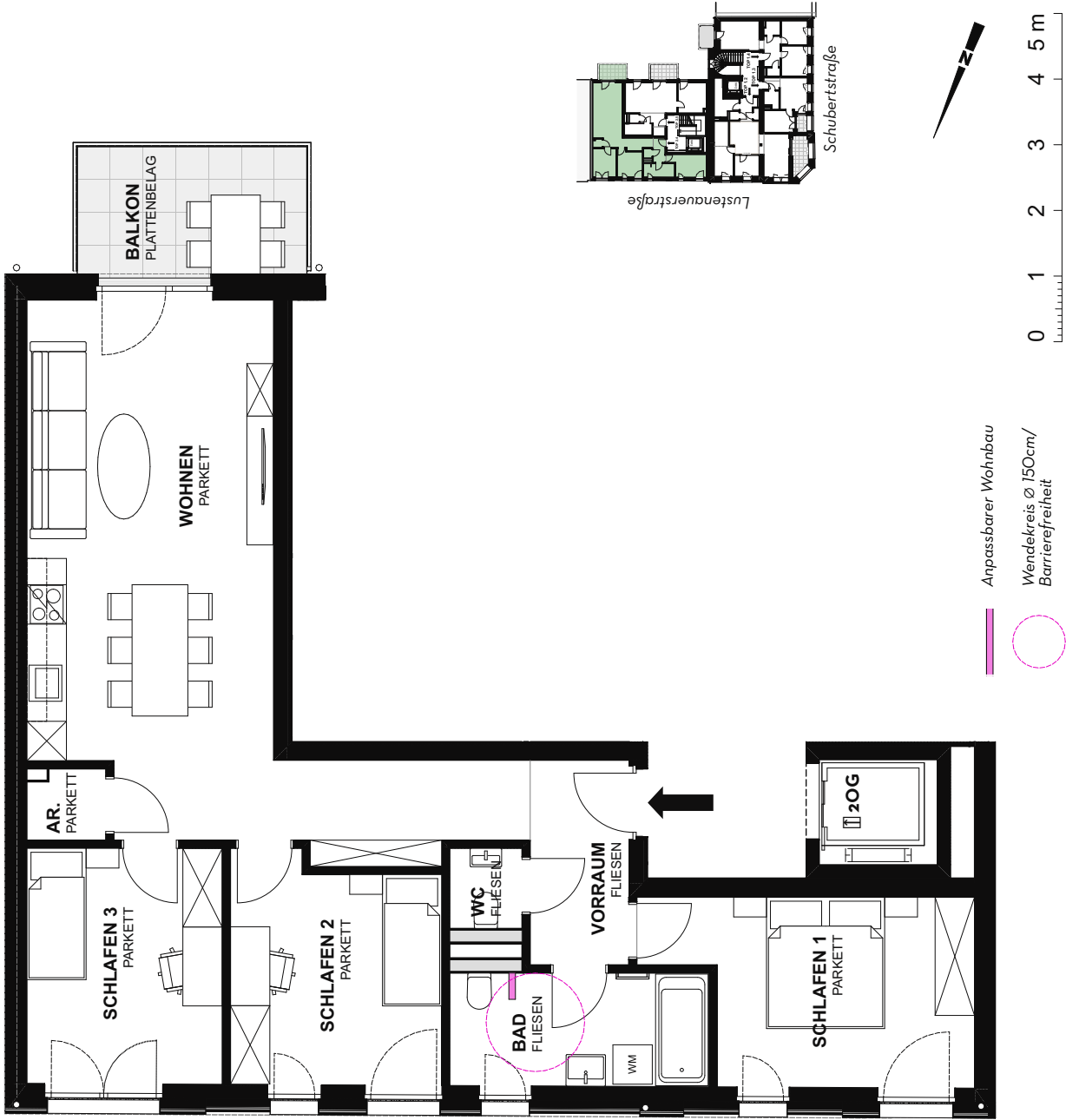


TOP 2.4
2.OBERGESCHOSS



AR.	1,23 m ²
BAD	6,76 m ²
SCHLAFEN 1	12,62 m ²
SCHLAFEN 2	10,74 m ²
SCHLAFEN 3	10,67 m ²
VORRAUM	4,66 m ²
WC	1,34 m ²
WOHNEN	34,82 m ²

GESAMT	82,84 m ²
BALKON	6,79 m ²



TOP 2.6
3.OBERGESCHOSS



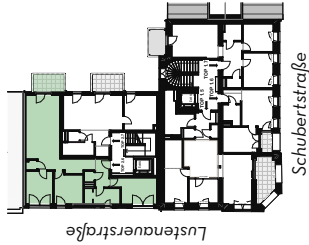
AR.	1,23 m ²
BAD	6,71 m ²
SCHLAFEN 1	12,61 m ²
SCHLAFEN 2	10,74 m ²
SCHLAFEN 3	10,67 m ²
VORRAUM	4,69 m ²
WC	1,34 m ²
WOHNEN	34,82 m ²

GESAMT	82,81 m ²
BALKON	6,79 m ²



Anpassbarer Wohnbau

Wendekreis Ø 150cm/
Barrierefreiheit



TOP 2.8
DACHGESCHOSS



AR.	3,46 m²
BAD	6,92 m²
BÜRO	8,29 m²
SCHLAFEN 1	18,21 m²
SCHLAFEN 2	14,11 m²
VORRAUM	9,33 m²
WC	1,47 m²
WOHNEN	33,36 m²

GESAMT	95,15 m²
TERRASSE	7,67 m²
BALKON	6,79 m²

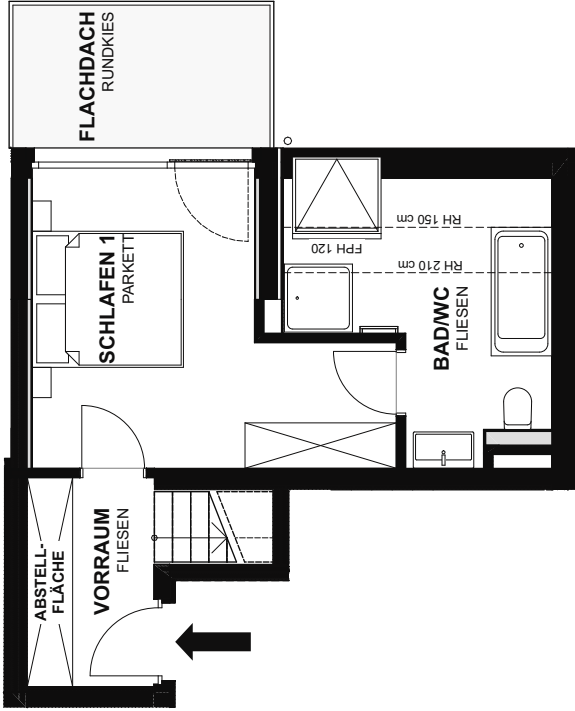
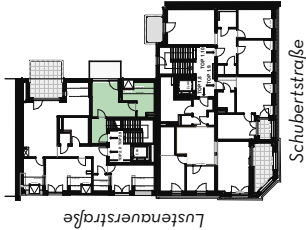


TOP 2.9
DACHGESCHOSS EMPORE



BAD/WC	10,26 m²
DUSCHE	6,42 m²
SCHLAFEN 1	14,38 m²
SCHLAFEN 2	8,31 m²
VORRAUM	4,62 m²
VORRAUM	10,97 m²
WC	1,94 m²
WOHNEN	34,12 m²

GESAMT	91,02 m²
TERRASSE	8,31 m²





BAD/WC	10,26 m²
DUSCHE	6,42 m²
SCHLAFEN 1	14,38 m²
SCHLAFEN 2	8,31 m²
VORRAUM	4,62 m²
VORRAUM	10,97 m²
WC	1,94 m²
WOHNEN	34,12 m²

GESAMT	91,02 m²
TERRASSE	8,31 m²

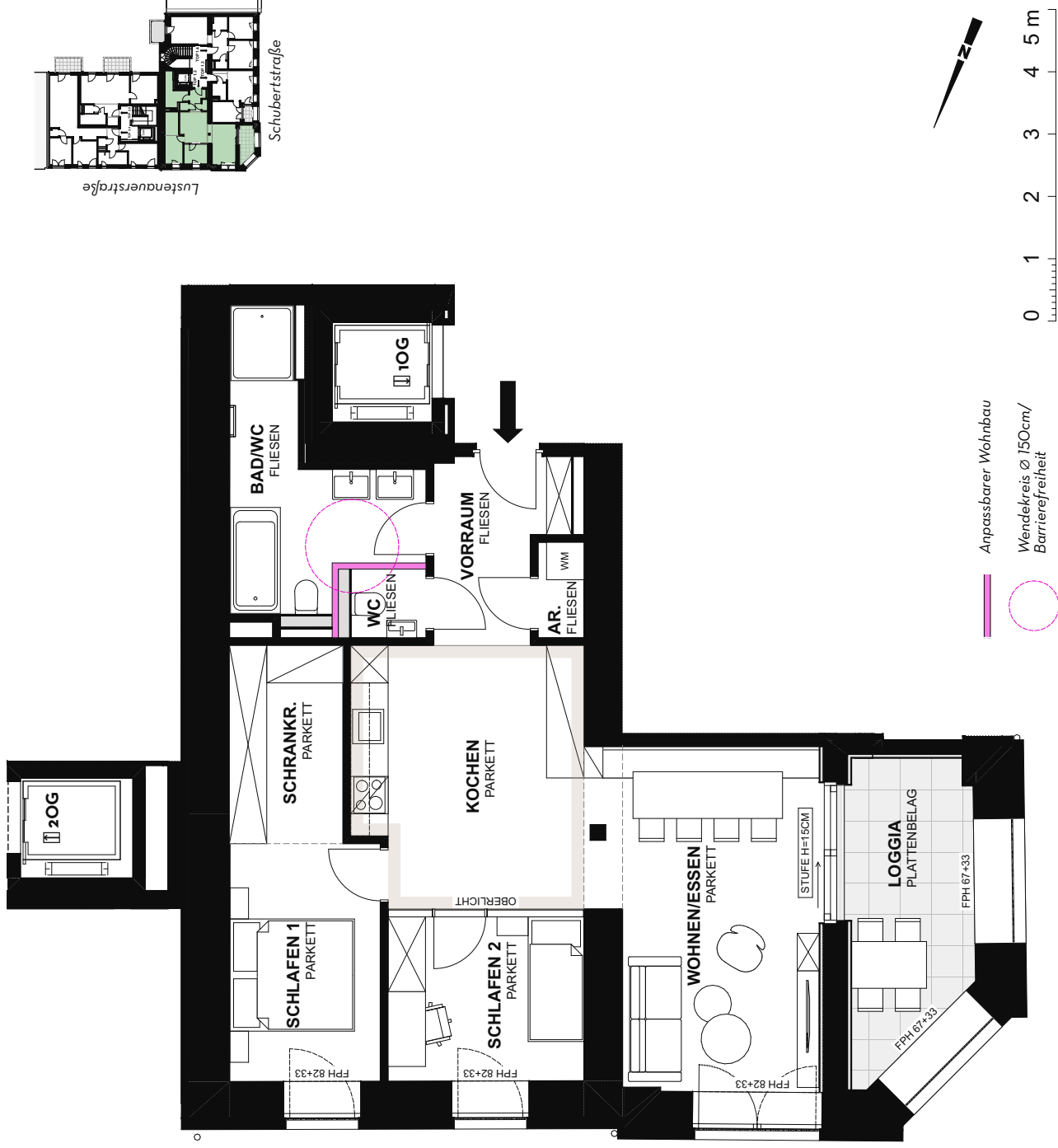


TOP 1.2 1.OBERGESCHOSS



AR.	1,12 m ²
BAD/WC	8,90 m ²
KOCHEN	15,12 m ²
SCHLAFEN 1	9,22 m ²
SCHLAFEN 2	8,28 m ²
SCHRANKR.	5,77 m ²
VORRAUM	5,48 m ²
WC	1,32 m ²
WOHNEN/ESSEN	18,98 m ²

GESAMT	74,19 m ²
LOGGIA	8,89 m ²





Schubertstraße 1
4020 Linz

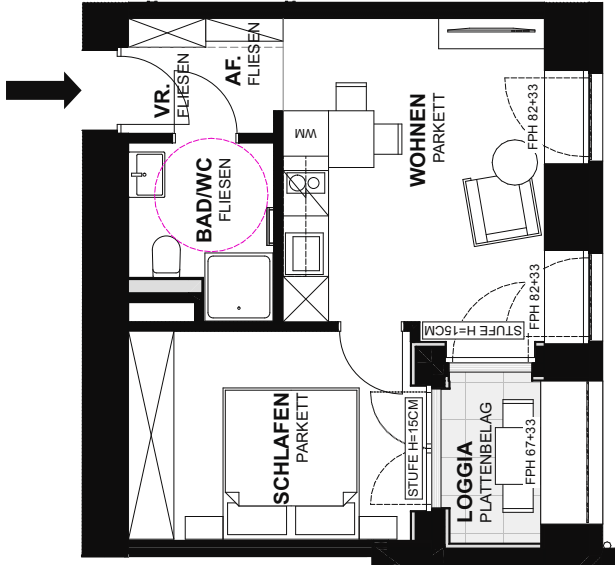
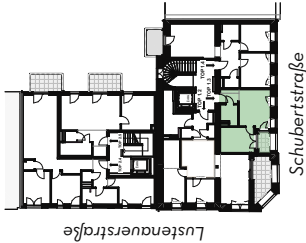
TOP 1.3
1.OBERGESCHOSS



AF.	0,78 m²
BAD/WC	3,96 m²
SCHLAFEN	10,25 m²
VR.	2,29 m²
WOHNEN	14,29 m²

GESAMT	31,57 m²
LOGGIA	2,57 m²

www.kladensky.at



Wendekreis Ø 150cm/
Barrierefreiheit

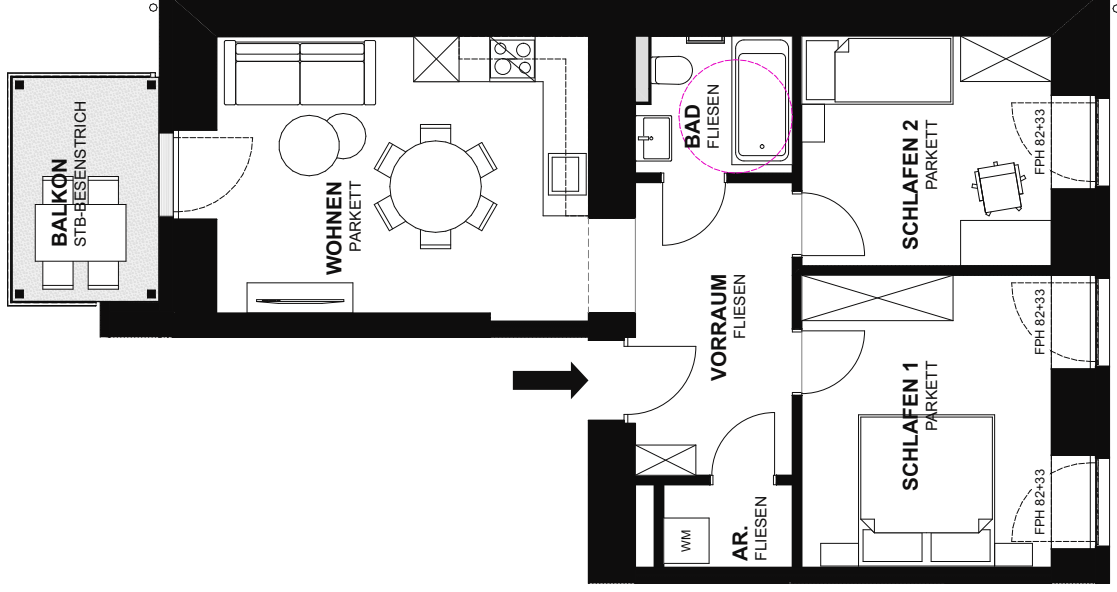


TOP 1.4
1.OBERGESCHOSS

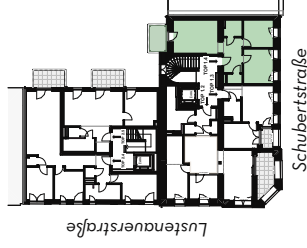


AR.	1,85 m ²
BAD	3,57 m ²
SCHLAFEN 1	12,74 m ²
SCHLAFEN 2	10,02 m ²
VORRAUM	8,04 m ²
WOHNEN	18,12 m ²

GESAMT	54,34 m ²
BALKON	5,77 m ²



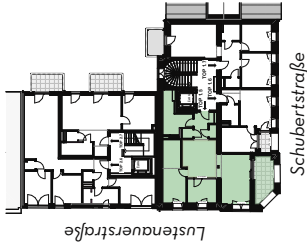
Wendekreis Ø 150cm/
Barrierefreiheit





AR.	1,25 m²
BAD/WC	9,47 m²
KOCHEN	15,46 m²
SCHLAFEN 1	9,83 m²
SCHLAFEN 2	8,49 m²
SCHRANKR.	6,27 m²
VORRAUM	5,49 m²
WC	1,32 m²
WOHNEN/ESSEN	18,81 m²

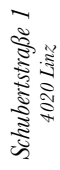
GESAMT	76,39 m²
LOGGIA	9,67 m²



Anpassbarer Wohnbau

Wendekreis Ø 150cm/
Barrierefreiheit

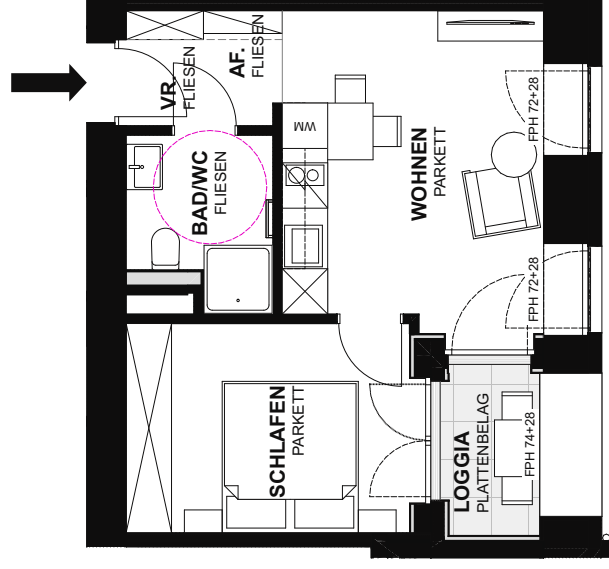




A 3D architectural rendering of a modern, multi-story building. The building features a central section with a green facade and a circular window pattern. To the right, there is a section with a red 'A' marker on the ground floor, indicating a specific location. The building is set against a light blue sky and a grey ground plane.

GESAMT	31,74 m²
LOGGIA	2,57 m²

ML
KLADENSKY
BAUTRÄGER GMBH

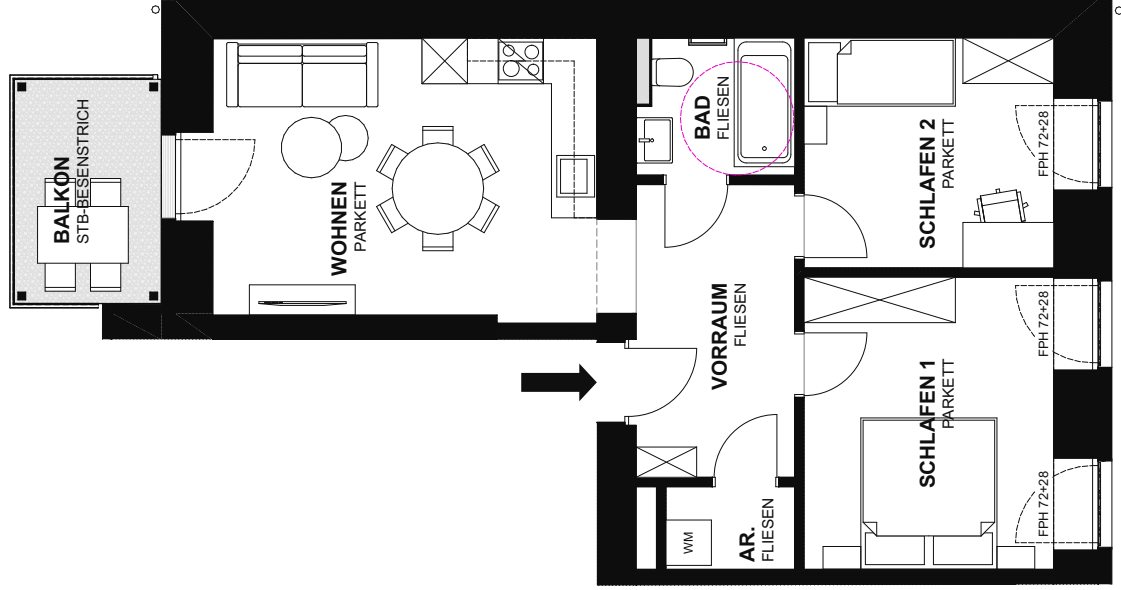


TOP 1.7
2.OBERGESCHOSS

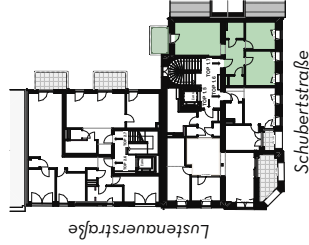


AR.	1,85 m ²
BAD	3,61 m ²
SCHLAFEN 1	12,74 m ²
SCHLAFEN 2	10,02 m ²
VORRAUM	8,12 m ²
WOHNEN	18,69 m ²

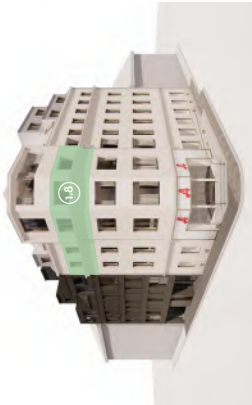
GESAMT	55,03 m ²
BALKON	5,77 m ²



Wendekreis Ø 150cm/
Barrierefreiheit

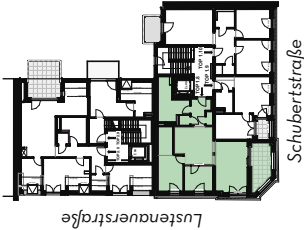


TOP 1.8
3.OBERGESCHOSS



AR.	1,13 m²
BAD/WC	10,88 m²
KOCHEN	16,79 m²
SCHLAFEN 1	10,94 m²
SCHLAFEN 2	8,73 m²
SCHRANKRAUM	5,16 m²
VORRAUM	5,49 m²
WC	1,32 m²
WOHNEN/ESSEN	20,30 m²

GESAMT	80,74 m²
LOGGIA	9,87 m²



Anpassbarer Wohnbau

Wendekreis Ø 150cm/
Barrierefreiheit

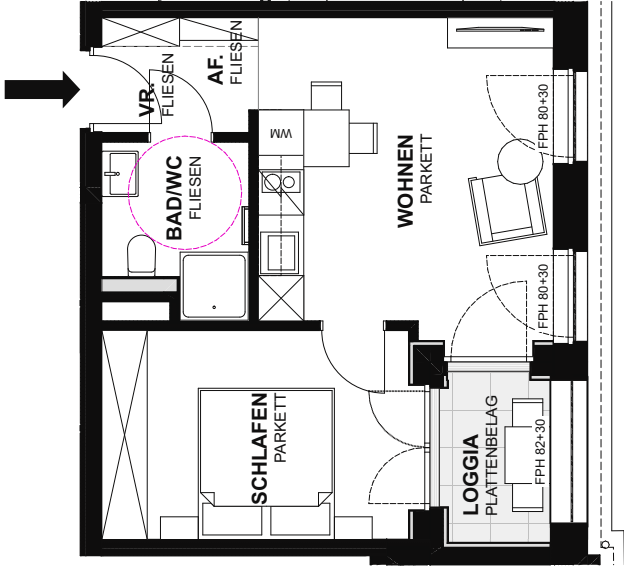
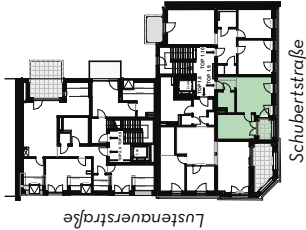


TOP 1.9
3.OBERGESCHOSS



AF.	0,79 m²
BAD/WC	4,00 m²
SCHLAFEN	11,22 m²
VR.	2,32 m²
WOHNEN	16,11 m²

GESAMT	34,44 m²
LOGGIA	2,89 m²



Wendekreis Ø 150cm/
Barrierefreiheit

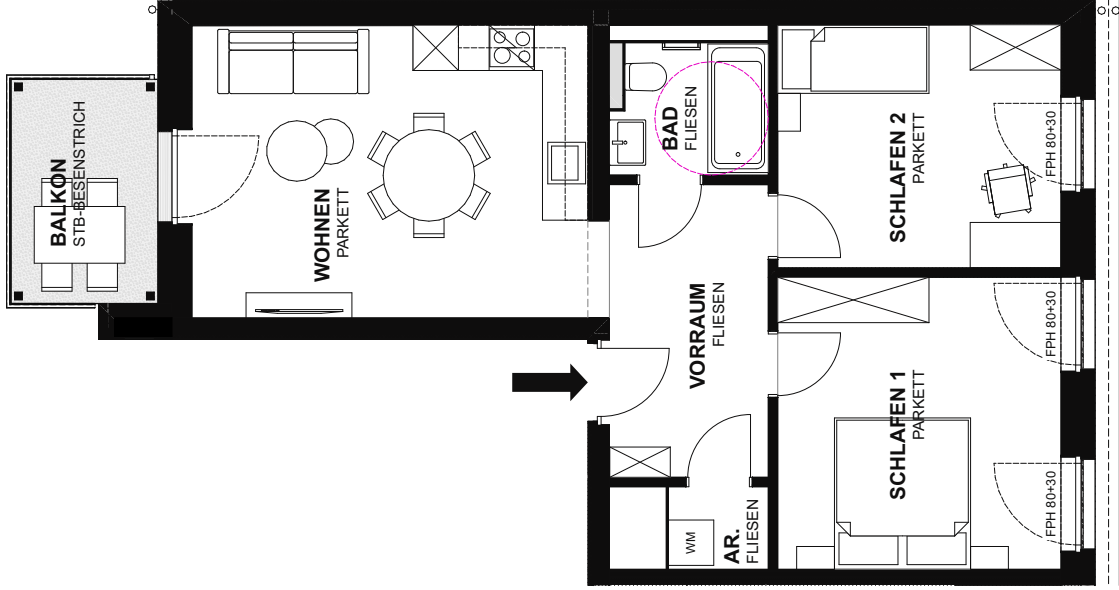


TOP 1.10
3.OBERGESCHOSS

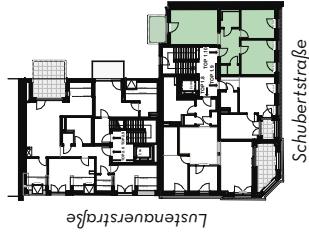


AR.	1,44 m ²
BAD	3,67 m ²
SCHLAFEN 1	14,46 m ²
SCHLAFEN 2	12,02 m ²
VORRAUM	8,14 m ²
WOHNEN	20,23 m ²

GESAMT	59,96 m ²
BALKON	6,32 m ²



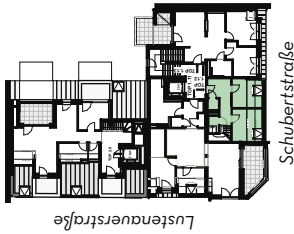
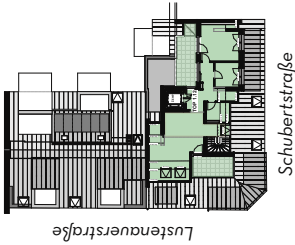
Wendekreis Ø 150cm/
Barrierefreiheit



TOP 1.12
DACHGESCHOSS EMPORE



BAD	7,33 m ²
DUSCHE	2,03 m ²
KOCHEN	16,27 m ²
SCHLAFEN 1	16,83 m ²
SCHLAFEN 2	11,95 m ²
SCHLAFEN 3	10,57 m ²
VORRAUM	9,34 m ²
VORRAUM	13,73 m ²
WC	1,44 m ²
WC	5,31 m ²
WOHNEN/ESSEN	26,58 m ²
GESAMT	121,38 m ²
TERR.	9,75 m ²
TERRASSE	13,84 m ²



TOP 1.12
DACHGESCHOSS EMPÖRE



BAD	7,33 m²
DUSCHE	2,03 m²
KOCHEN	16,27 m²
SCHLAFEN 1	16,83 m²
SCHLAFEN 2	11,95 m²
SCHLAFEN 3	10,57 m²
VORRAUM	9,34 m²
VORRAUM	13,73 m²
WC	1,44 m²
WC	5,31 m²
WOHNEN/ESSEN	26,58 m²
GESAMT	121,38 m²
TERR.	9,75 m²
TERRASSE	13,84 m²

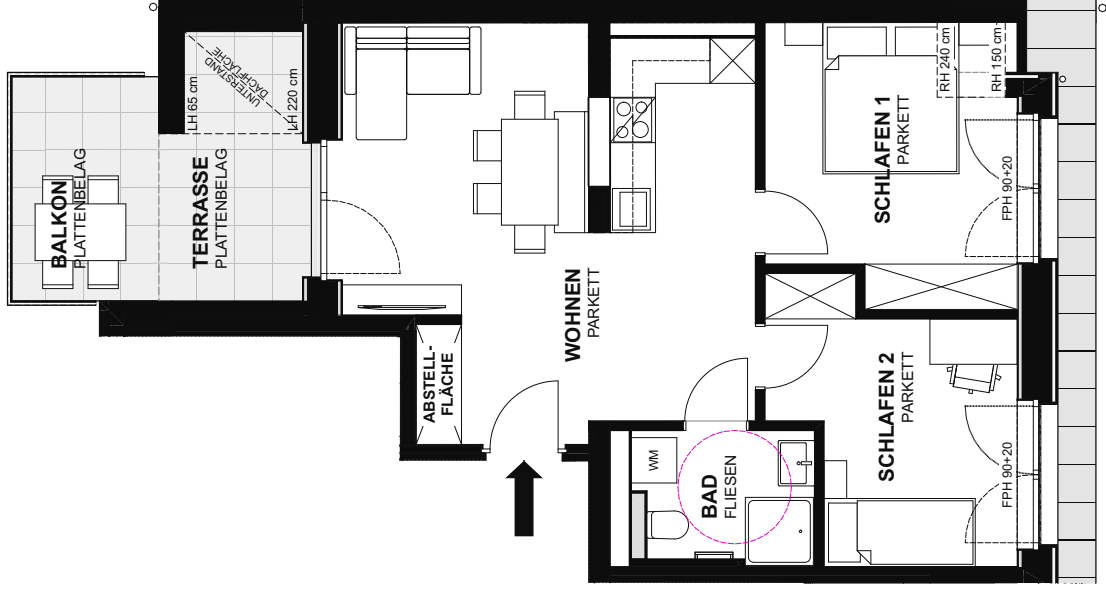


TOP 1.13
DACHGESCHOSS

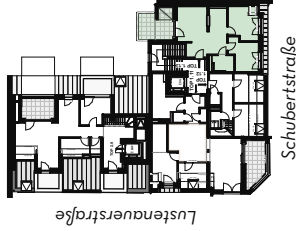


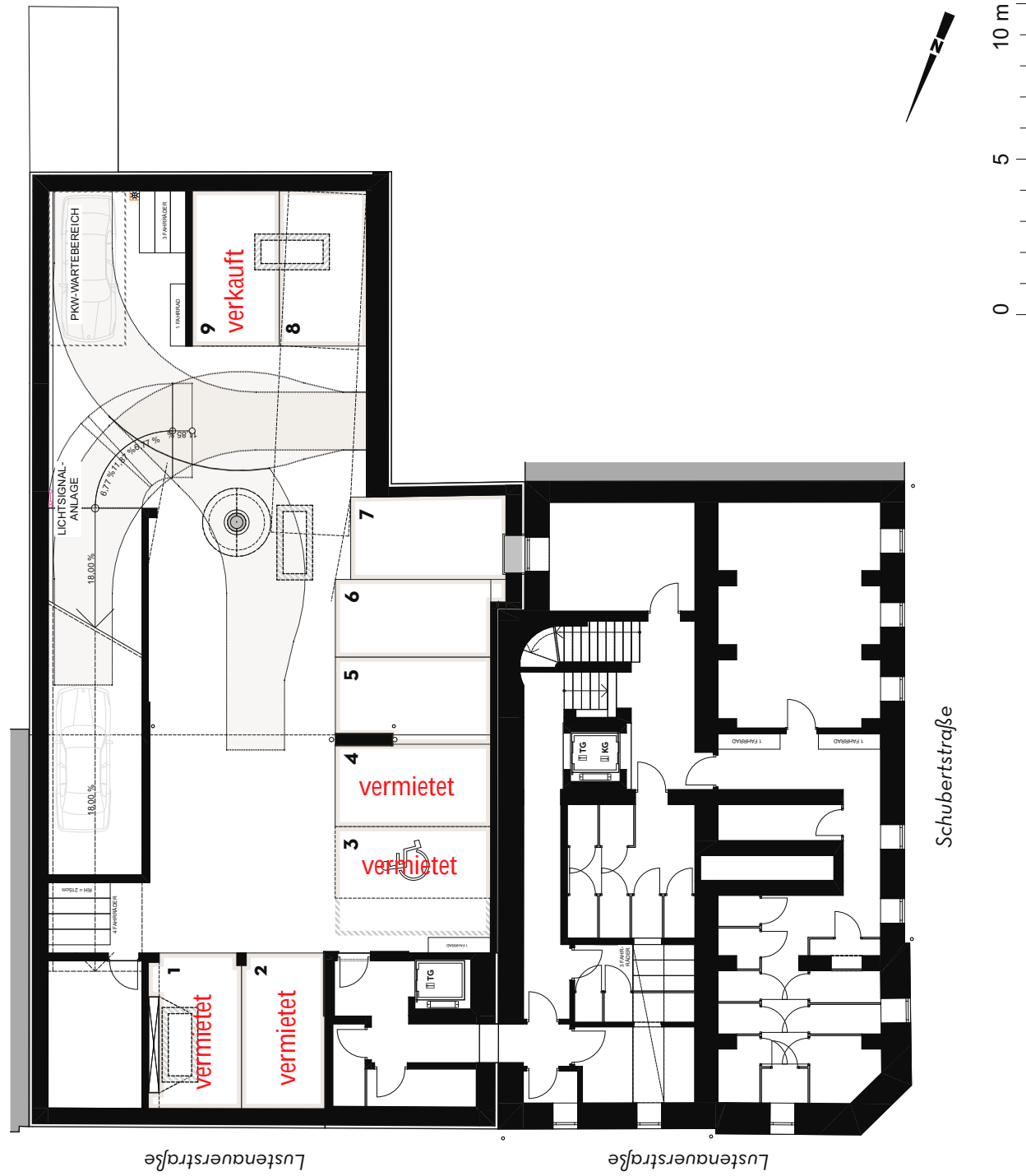
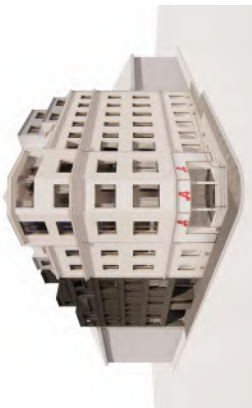
BAD	4,02 m ²
SCHLAFEN 1	11,86 m ²
SCHLAFEN 2	10,14 m ²
WOHNEN	26,86 m ²

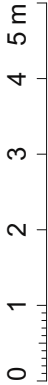
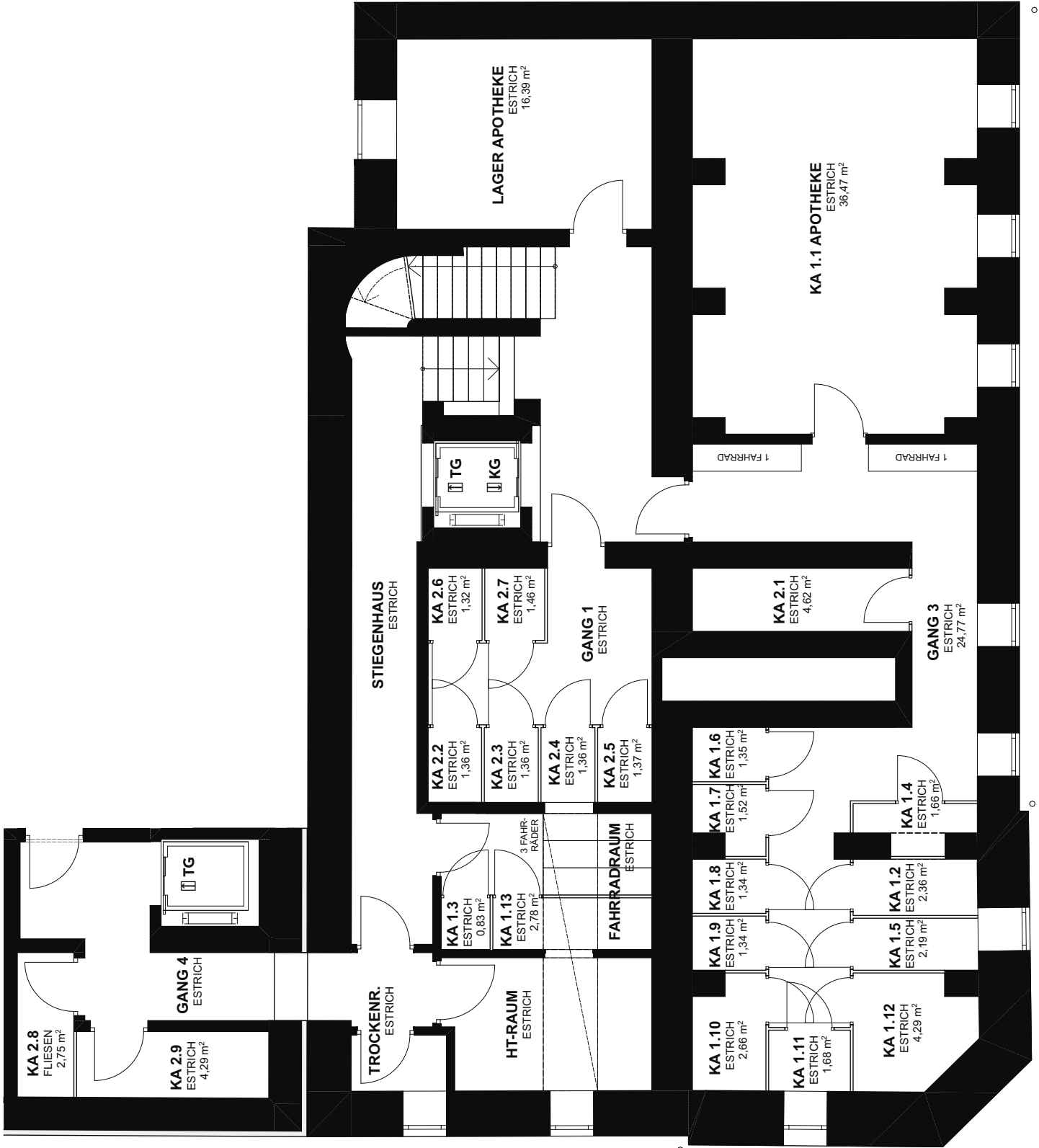
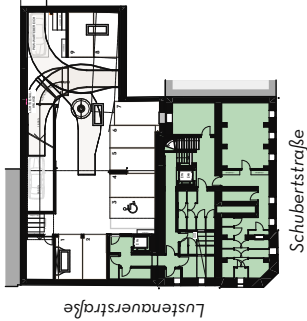
GESAMT	52,88 m ²
TERRASSE	6,31 m ²
BALKON	5,77 m ²

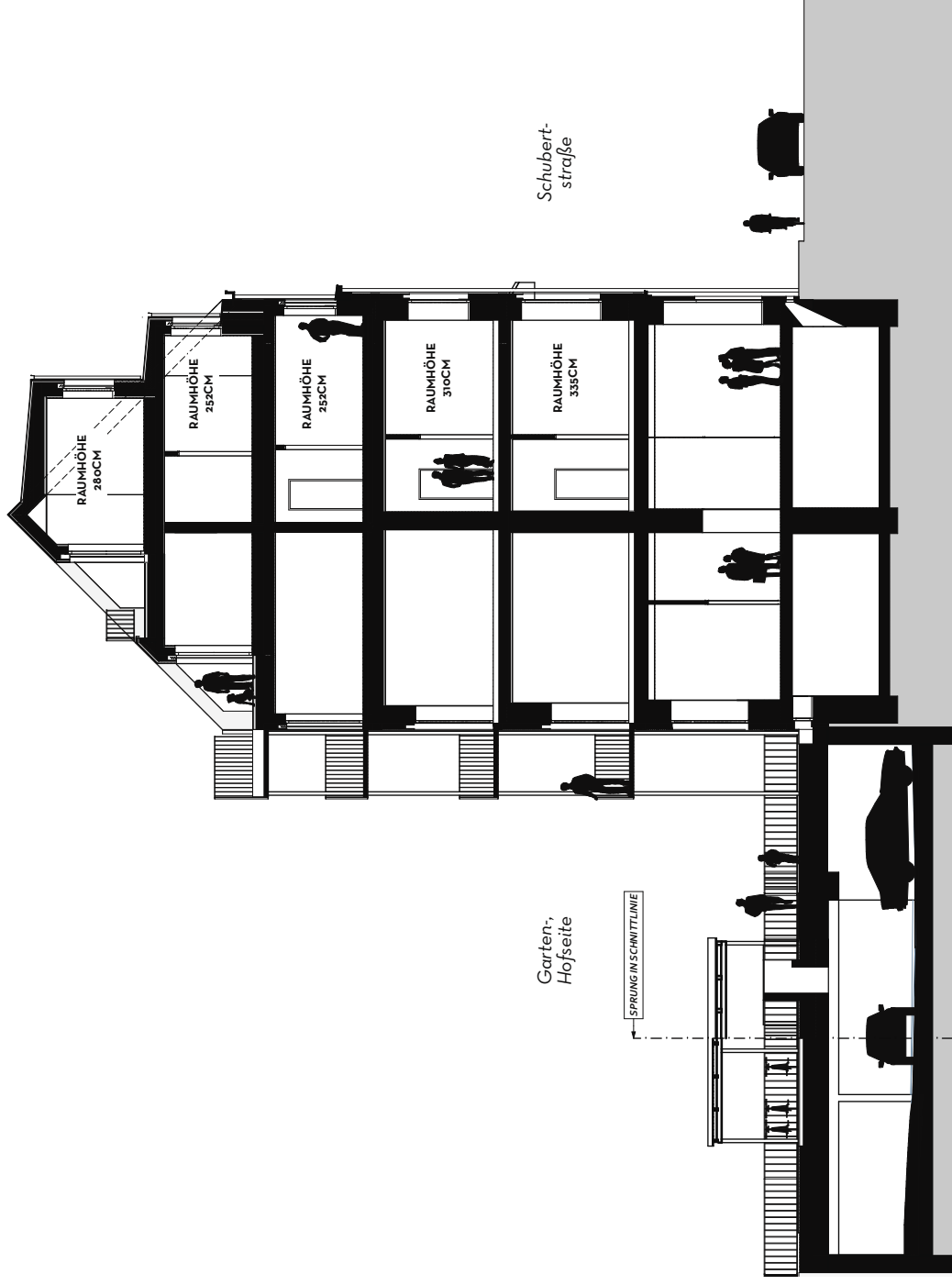
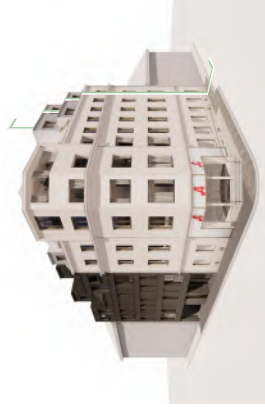


Wendekreis Ø 150cm/
Barrierefreiheit

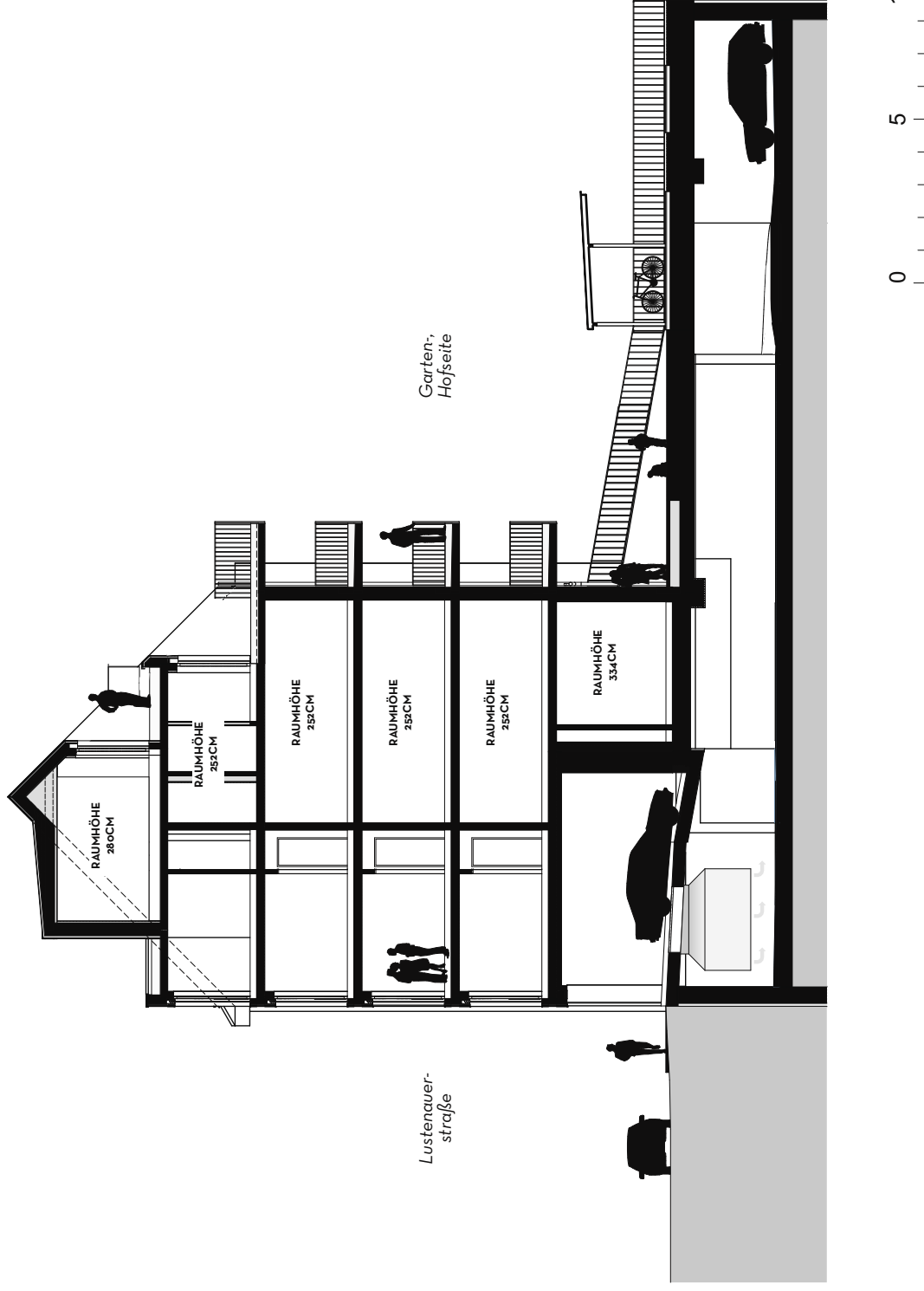
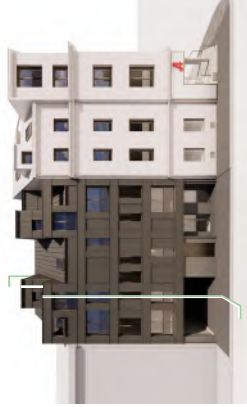








SCHNITT LUSTENAUERSTRASSE 4





*Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz*



KONTAKT

Kladensky Bauträger GmbH

mail: office@kladensky.at

tel: + 43 (0)732 77 61 34 - 0

Graben 27/3. Stock

4020 Linz

Verkauf provisionsfrei - direkt vom Bauträger

Dr. Elke Kladensky

mail: elke@kladensky.at

direkt: +43 (0)676 36 19 352



*Schubertstraße 1
Lustenauerstraße 4
4020 Linz*



FINANZIERUNG

Die Finanzierung für Ihr Wunschobjekt ist derzeit nicht selbstverständlich.

Lassen Sie sich kostenlos und unverbindlich von der Fa. b4c Consulting GmbH unterstützen.

www.b4c-consulting.com

Ihre Ansprechpartner:

Silvia Nahler

silvia.nahler@b4c-consulting.com

Ralph Decker

ralph.decker@b4c-consulting.com

