

## Neues Wohnbauprojekt Linz/Urfahr Jägerstraße 10 4040 Linz



An der Ecke Jägerstraße/Aubergstraße - in bester Urfahrner Zentrums Lage - wird ein Bestandsgebäude von der J10 GmbH nach modernsten Standards generalsaniert, umgebaut und aufgestockt.

Es entstehen 6 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 52 – 81 m<sup>2</sup> und 1 Penthaus mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über eigene Balkone/Loggien, im EG sogar kleine Eigengärten.

Die perfekte Lage im Herzen Urfahrs überzeugt durch fußläufig erreichbare Infrastruktur zum Einkaufen (Lentia) sowie Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahn, Busse und die Mühlkreisbahn.

Der Baustart war im Jänner 2025, die Fertigstellung ist für Sommer 2026 geplant. Verkauf und Abwicklung erfolgen nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG). Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für die Käufer.

### **WOHNBAUFÖRDERUNG DES LANDES OBERÖSTERREICH:**

Für dieses Bauprojekt gibt es die Zusicherung der Förderung von Bankdarlehen in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen für all jene Käufer die die Förderkriterien des Landes OÖ. erfüllen.

HWB 33 fGEE 0,73

**HASLINGER IMMOBILIEN GMBH, Leonfeldner Straße 259, 4040 Linz**  
Tel.: 0732/75 99 88-0 Fax: 0732/75 99 88-6 [www.immo-haslinger.at](http://www.immo-haslinger.at) - FN294760x

# Projekt Jägerstraße 10 4040 Linz/Urfahr

## Kaufpreisliste Eigennutzung



Objekt	Wohnnutzfläche	Zimmer	Terrasse/ Balkon/ Loggia	Eigengarten	Kellerabteil	Kaufpreis
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR
<b>Top 1   EG</b>	69,40	3	13,61	11,31	5,09	<b>386.100</b>
<b>Top 2   EG</b>	51,56	2	8,81	35,28	4,75	<b>308.700</b>
Top 3a   1. OG	80,53	3				Verkauft
Top 3b   1. OG	67,10	3				Verkauft
<b>Top 4   2.OG</b>	68,80	3	14,11		4,75	<b>414.300</b>
Top 5   2.OG	80,79	3				Verkauft
<b>Top 6   DG</b>	74,02	3	10,82 + 2,48		5,23	<b>455.200</b>
<b>Top 7   DG</b>	71,94	3	13,27 + 2,48		5,16	<b>462.200</b>
<b>Top 8   DG-Empore</b>	93,23	3	11,65		5,15	<b>665.900</b>
Carport						Verkauft
Carport						Verkauft
TG-Platz						Verkauft
<b>TG-Platz Nr. 12</b>						<b>34.500</b>
<b>TG-Platz Nr. 18</b>						<b>34.500</b>

Die angeführten Kaufpreise "Eigennutzung" verstehen sich zzgl. Kaufnebenkosten

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5 %, GB-Eintragungsgebühr 1,1 %, Vertragserrichtung inkl. Treuhandschaft 1,5% zzgl. 20% USt.

Provisionsfrei für Käufer

Projektentwicklung und Zahlungsplan erfolgen gemäß Bauträgervertragsgesetz (BTVG) mit grundbücherlicher Sicherstellung für die Käufer.

Stand August 2025

**HASLINGER**  
IMMOBILIEN

A Leonfeldner Straße 259, A-4040 Linz  
T +43 732 75 99 88 0  
F +43 732 75 99 88 6  
E [info@immo-haslinger.at](mailto:info@immo-haslinger.at)  
[www.immo-haslinger.at](http://www.immo-haslinger.at)

# Projekt Jägerstraße 10 4040 Linz/Urfahr

## Kaufpreisliste Anleger



Objekt	Wohnnutzfläche	Zimmer	Terrasse/ Balkon/ Loggia	Eigengarten	Kellerabteil	Anleger Kaufpreis exkl. USt	Anleger Kaufpreis inkl. 20 % USt
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR	EUR
<b>Top 1   EG</b>	69,40	3	13,61	11,31	5,09	<b>356.156</b>	<b>427.387,20</b>
<b>Top 2   EG</b>	51,56	2	8,81	35,28	4,75	<b>284.996</b>	<b>341.995,30</b>
Top 3a   1. OG	80,53	3				Verkauft	Verkauft
Top 3b   1. OG	67,10	3				Verkauft	Verkauft
<b>Top 4   2.OG</b>	68,80	3	14,11		4,75	<b>381.735</b>	<b>458.082,00</b>
Top 5   2.OG	80,79	3				Verkauft	Verkauft
<b>Top 6   DG</b>	74,02	3	10,82 + 2,48		5,23	<b>423.117</b>	<b>507.740,40</b>
<b>Top 7   DG</b>	71,94	3	13,27 + 2,48		5,16	<b>429.605</b>	<b>515.526,00</b>
<b>Top 8   DG-Empore</b>	93,23	3	11,65		5,15	<b>633.238</b>	<b>759.885,60</b>
Carport						Verkauft	Verkauft
Carport						Verkauft	Verkauft
TG-Platz						Verkauft	Verkauft
<b>TG-Platz Nr. 12</b>						<b>31.500</b>	<b>37.800</b>
<b>TG-Platz Nr. 18</b>						<b>31.500</b>	<b>37.800</b>

Die angeführten Kaufpreise "Anleger" verstehen sich netto zzgl. 20% USt., zzgl. Kaufnebenkosten

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5 %, GB-Eintragungsgebühr 1,1 %, Vertragserrichtung inkl. Treuhandschaft 1,5% zzgl. 20% USt.

Provisionsfrei für Käufer

Projektentwicklung und Zahlungsplan erfolgen gemäß Bauträgervertragsgesetz (BTVG) mit grundbücherlicher Sicherstellung für die Käufer.

Stand August 2025

**HASLINGER**  
IMMOBILIEN

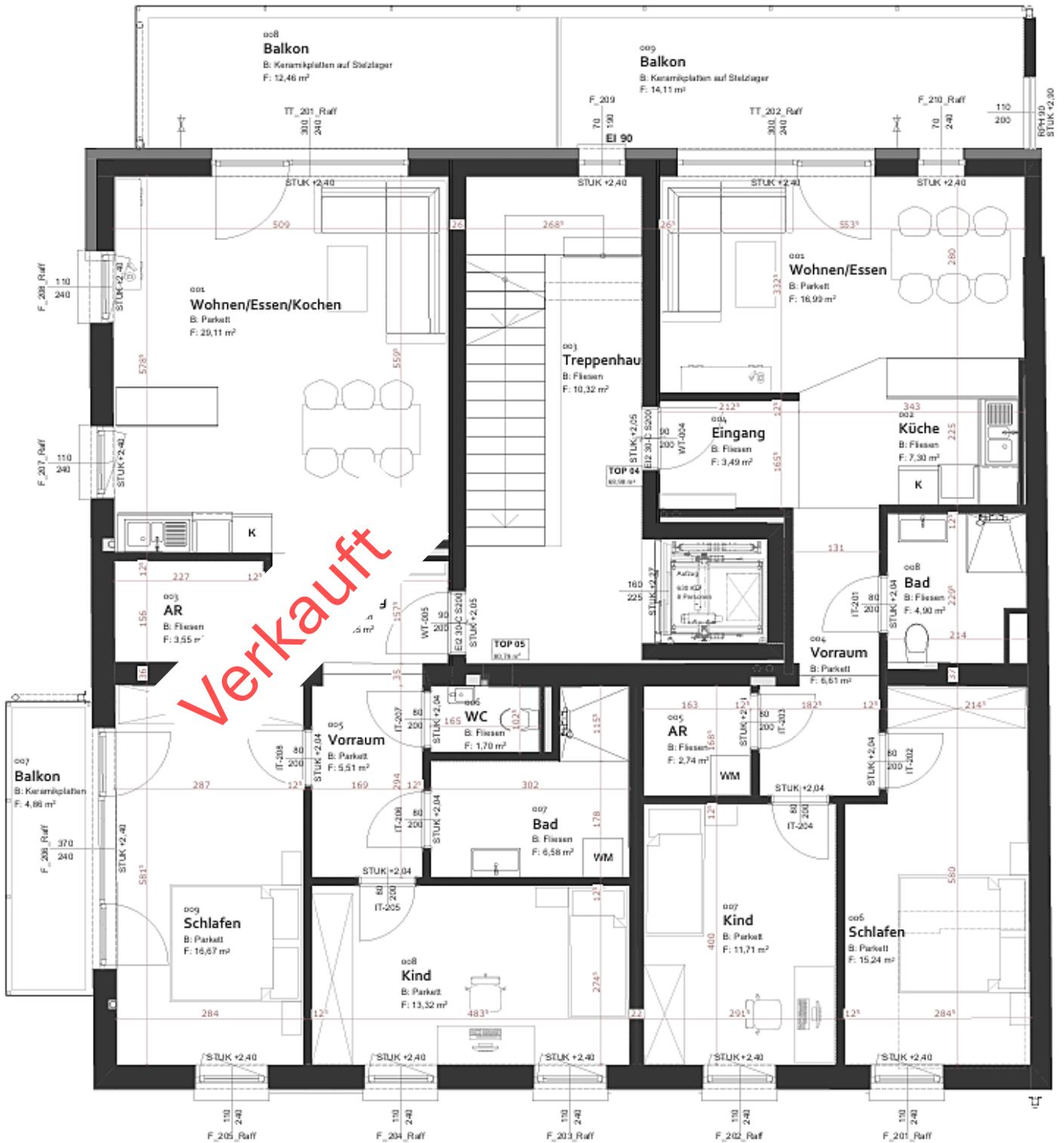
A Leonfeldner Straße 259, A-4040 Linz  
T +43 732 75 99 88 0  
F +43 732 75 99 88 6  
E info@immo-haslinger.at  
www.immo-haslinger.at





## TOP 5

## TOP 4

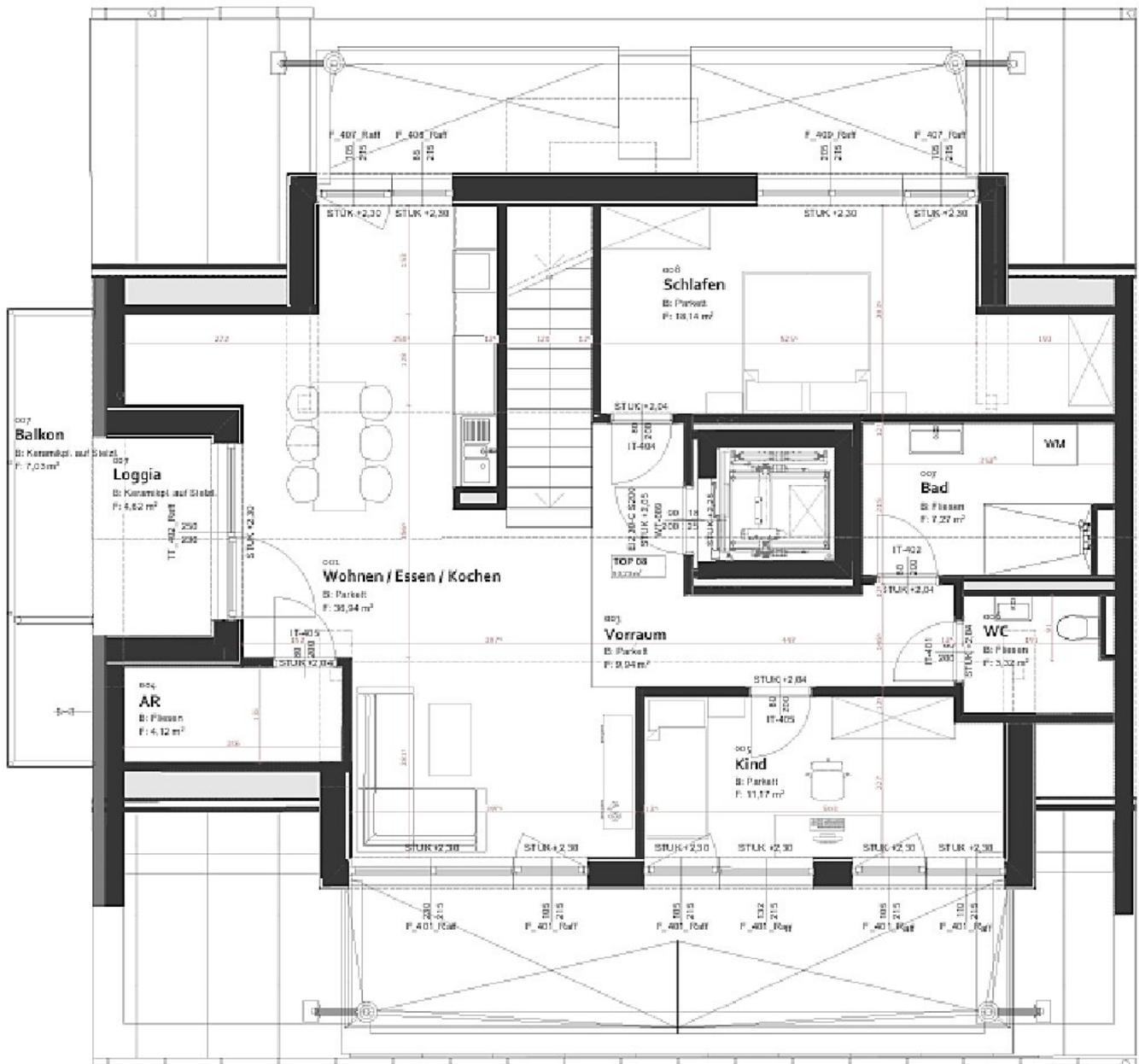


**HASLINGER**  
IMMOBILIEN

A Leonfeldner Straße 259, A-4040 Linz  
 T +43 732 75 99 88 0  
 F +43 732 75 99 88 6  
 E info@immo-haslinger.at  
 www.immo-haslinger.at



## TOP 8



# J10 GmbH Bauprojekt Jägerstraße 10 4040 Linz



# Bau – und Ausstattungsbeschreibung

## **A: Angaben für die gesamte Wohnhausanlage**

Bauweise:	Ziegel-Massivbauweise Im Dachgeschoß und Emporengeschoß auch Holzbau.
Energieausweis:	gemäß Planung: HWBRef,RK 33, fGEE,RK 0,73

## **Baumeisterarbeiten**

Fundamentierung:	Fundamente gemäß statischen Erfordernissen bzw. im Bestand wie vorhanden.
Erdung:	Ausführung gem. ÖVE.
Kellergeschoß:	Kelleraußenwände Ziegel im Bestand und Stahlbeton im Neubau.
Kellergeschoß innen:	Bestandsmauern und Gewölbedecken aus Ziegel bleiben als Sichtmauerwerk unverputzt im Original erhalten.
Kanalisation:	Sämtliche Rohre innerhalb und außerhalb des Hauses mit Kunststoffrohren bis zur Einmündung in den Hauptkanal. Durchmesser entsprechend den einschlägigen Ö-Normen. Regenwasserkanal mit Kunststoffrohren und Sickerschacht entsprechend den einschlägigen Ö-Normen.
Fußbodenaufbau Keller:	Zementestrich 7 cm, bzw. Bestandsboden.
Fußbodenaufbau EG bis DG:	Thermo-System (Thermo-Fix) und TDPS Platten 35/30 (Beschüttung und Wärmedämmung bzw. Trittschalldämmung), Heizestrich 7cm.
Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk, mit Wärmedämmverbundsystem EPS (Vollwärmeschutz) und 2 mm Silikonharzputz. Betonplattenbelag auf den Balkonen.
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
Zwischenwände:	Ziegelmauerwerk (d=10cm), mit Kalk-Gipsputz verputzt, in den Nassräumen Kalk-Zementputz oder Gipskartonständerwände nach Wahl des Bauträgers.
Tragende Wände:	Ziegelmauerwerk oder Stahlbetonwände, mit Kalk-Gipsputz verputzt.
Geschoßdecken:	Stahlbetondecken, Betonfertigteildecken, Betonziegeldecken und Holztramdecken nach Wahl des Bauträgers. Untersicht vollflächig gespachtelt.
Stiegenhaustreppen:	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag nach Wahl des Bauträgers.
Aufzugsanlage:	Personenlift 8 Personen, 630 kg, von KG bis ins in die Empore, behindertengerechte Ausführung, 6 Ebenen.

## Schlosserarbeiten

Balkonkonstruktion: Vorgesetzte verzinkte Balkonkonstruktion über alle Geschoße mit Sicherheitsglas nach Wahl des Bauträgers.

## Dachdecker – und Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten: Sämtliche Spenglerarbeiten werden in beschichtetem Blech nach Wahl des Bauträgers ausgeführt, inkl. aller Dachrinnen, Regenrohre, Einfassungen, etc.

Dachdeckung: Blech beschichtet, nach Wahl des Bauträgers.

## Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren: Die Fenster, Fenstertüren und Außentüren werden als Kunststoff-Aluelemente mit Isolierverglasung ausgeführt.

Alle Fenster und Terrassentüren in den Wohnungen werden mit einem gesamt U-Wert von max. 0,90W/m<sup>2</sup>K und einem g-Wert von mindestens 50% ausgeführt. Farbe: innen weiß, außen nach Wahl des Bauträgers.

Sonnenschutz: Als außenliegender Sonnenschutz sind elektrische Raffstores in Unterputzkästen an allen Fenstern/Terrassentüren vorgesehen. Einheitliche Produkt-/Farbwahl lt. Planung.

## Innenausbau

Malerarbeiten: Sämtliche Räume erhalten einen 2-maligen Innenanstrich, Farbton weiß, Mineralfarbe in den Wohnräumen.

Fußbodenbeläge (lt. Plan): Fliesen-Feinsteinzeug, Eiche-Stabparkett für Fußbodenheizung oder PVC-Böden lt. Plan, Bodenfliesen Farbe betongrau, Verfugung grau (Änderungen vorbehalten) Format ca. 30x60 cm.

Nassraumbeläge: Fliesen im Bad und WC werden generell bis ca. 1,20 m Höhe ausgeführt. Im Bereich der Dusche und Badewanne bis auf ca. 2 m bzw. Türstockoberkante.  
Format ca. 30x60 cm für Bodenfliesen Farbe betongrau, Verfugung 2,5 mm grau (Änderungen vorbehalten), Wandfliesen Format ca. 30x60 cm weiß oder hellgrau, Verfugung 2,5 mm weiß oder hellgrau.  
Übergang Boden – Sockel wird mittels elastischer Fuge hergestellt (Wartungsfuge ohne Gewährleistung).

Fensterbänke: Innenfensterbänke Holzwerkstoffplatte mit Beschichtung in Farbe weiß,  
Außenfensterbänke Aluminium, nach Wahl des Bauträgers.

Hauseingangstüren: Aluprofile entkoppelt,  
Verglasung 4/14/4 mm in Klarglas.  
Farbe: innen weiß;  
außen Stock und Flügel nach Wahl des Bauträgers.

Wohnungseingangstüren / Zargen:	Holzzargen als Umfassungszargen weiß, Fabrikat DANA oder ähnliche Wohnungseingangstüre WK2 mit Drückergarnitur und Sicherheitsschloss, Klimaklasse C Drückergarnitur: Alu matt, bei Brandschutz: EI2-30-sm
Innentüren / Zargen:	Holzwerkstoff-Umfassungszarge, Türblatt mit Falz, Oberfläche glatt, Röhrenspaneinlage, Farbe weiß
Kellertüren / Zargen:	Stahlzargen als Eck- oder Umfassungszargen mit T0-Türblatt bzw. Ei230 Türblatt bei technischem Erfordernis. Farbe weiß lackiert.
Kellerabteile:	Trennwandsystem Metall inkl. Systemtüre.
Schließanlage:	Je Wohnungseinheit 1 Schließzylinder mit 3 Schlüsseln sperrend für die Wohnungseingangstüre, Hauseingangstüre sowie Kellerabteil und Postkasten.
Postkastenanlage:	Postkastenanlage mit jeweils einem Brieffach pro Wohneinheit
Klingelanlage:	Audiosprechanlage mit Hauseingangstüröffner
Heizung:	Für die Heizung steht ein Fernwärmeanschluss der Linz AG zur Verfügung. In jede Wohnung wird eine Wohnungsstation eingebaut. In der Wohnungsstation integriert sind Fußbodenheizungsverteiler und Wohnungshauptabspernung. Es ist eine Fußbodenheizung vorgesehen. Zusätzlich zur Fußbodenheizung gibt es im Bad einen elektrischen Handtuchheizkörper. Jede Wohneinheit hat ein zentrales Raumthermostat im Wohnzimmer, mit der die FBH ein- und ausgeschaltet bzw. abgesenkt werden kann.
Warmwasserbereitstellung:	Fernwärme-Durchflusswärmetauscher in jeder Wohnung
Küche:	In der Küche werden Warm-Kaltwasser-Abflussanschlüsse für die Spüle installiert.
Allgemein:	1 Stk. Waschmaschinenanschluss und Trockner-Kondensatablauf
Kaltwasseranschluss (1 x Kemperventil frostsicher) auf den Terrassen und Balkonen der Tops 4 – 8.	

### **Elektroinstallation:**

alle Wohnungen:	Ausstattung lt. Elektroinstallationsplan, Gira Standard 55 reinweiß glänzend oder gleichwertiges Schalter-Steckdosenprogramm, Baufassungen an den Lichtauslässen.
Terrassen/Balkone	erhalten jeweils eine Steckdose und eine Außenbeleuchtung.
Kellerräume:	Beleuchtung mit Ein/Aus-Schalter, 1 Reinigungssteckdose am Gang.
Treppenhaus:	Beleuchtungsinstallation, 2 Reinigungssteckdosen.

## Außenanlagen

Einfriedungen und Zäune werden als Maschendrahtzäune ausgeführt. Die Gartenflächen werden mit Humus profiliert besämt.

Sträucher, Büsche, Bäume etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Traufenschotter mit Raseneinfassung. Zufahrten und Abstellplätze werden gemäß Bauplan befestigt. Hauszugänge werden im Podestbereich mit Granitplatten 30 x 60 cm ausgeführt.

## B: Angaben für die einzelnen Wohnungen

Tops 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8:

### Installationsarbeiten

#### Sanitärinstallation lt. Plan :

##### WC:

Laufen Pro Wand-Tiefspül-WC mit WC-Sitz mit Deckel in weiß,  
WC-Anschlussbogen, WC-Befestigung und WC-Schallschutzset  
UP-Spülkasten  
2-Mengen-Betätigungsplatte aus weißem Kunststoff, Rollenhalter



##### Handwaschbecken in allen WCs:

sofern WC nicht im Bad mit Waschtisch, dann im WC-Raum ein  
Laufen-Pro Handwaschbecken, Artikelnummer: H8169550001061  
Maße: 360 x 250 x 165 mm (Länge, Breite, Höhe)  
Hansgrohe Metris Armatur für Handwaschbecken Nr. 31186 000  
Inkl. Röhrensiphon, Eckventile, Schallschutz und Befestigungsmaterial



##### Badezimmer:

Bodenfliesen inkl. Dusche, Dusche mit Abflussrinne, 1 Stk. Duschwand  
als Eckeinstieg, Echtglas ESG 6 - 8 mm, Profile silber/chrom,



Abbildung nur relevant bezüglich Eckeinstieg-Duschwand

1 Stk. Brausegarnitur Hansgrohe Croma S 27013400  
mit Thermostat, Chrom, Sicherheitssperre bei 40°C,  
Handbrausehalter.



### Waschtisch:

Laufen PRO Waschtisch Nr. 81895 20001041  
Maße: 600 x 480 x 115 mm (Länge, Breite, Höhe)  
Hansgrohe Metris Waschtischarmatur mit Ablaufgarnitur  
Nr. 31080 000 inkl. Röhrensiphon, Eckventile, Schallschutz  
und Befestigungsmaterial



### Handtuchwärmer:

Badwärmer EVA rein elektrisch,  
seitlich geschlossen, Röhrenmodell gerade,  
Abmessungen ca. 600x1148mm,  
mit elektrischem Thermostat, 6 Temperaturstufen wählbar  
Timerfunktion, Boostfunktion,  
LED-Anzeige, Standby, Frostschutz



### Nur in Top 8:

Anstatt der Dusche kann auf Wunsch 1 Stk. Badewanne auf Standfüßen hinter verfließer Ausmauerung vom Fußboden zum Wannenrand Kaldewei Cayono Badewanne 1700x750mm, weiß mit Badewannenfüße, Multiplex Ablaufgarnitur, Schallschutz und Abdichtung, eingebaut werden.

Hansgrohe Metris AP-Wannenarmatur als Hebelmischer  
Hansgrohe Wannenset Croma Select S 1jet



Nr. 26410 400

Nr. 31480 000

Metris Einhebel-Wannenmischer Aufputz



Croma Select S Brausehalterset 110 1jet mit Brauseschlauch 160 cm



## Sonderwünsche und Maßtoleranzen

Sonderwünsche innerhalb der Ausbaugewerke sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten zulässig, soweit sie termingerecht bekanntgegeben werden.

Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen sind Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung der Putzstärken).

Geringfügige Veränderungen bis 3% von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsliste (Ausstattungsbeschreibung) sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften sowie technische Erfordernisse bleiben vorbehalten.

## C. ALLGEMEINE ANGABEN:

### Anschlusskosten / Nebenkosten

im Kaufpreis enthalten:

die Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Fernwärme und Strom inklusive Grabungsarbeiten,  
die Grabungsarbeiten Haus-Anschlusskosten für Datenleitung/Telefon.

nicht im Kaufpreis enthalten sind Nebenkosten wie:

die Vertragserrichtungskosten,  
die Kosten der Grundbucheintragung und  
die Grunderwerbsteuer.

Stand: Jänner 2025

J10 GmbH Bauprojekt Jägerstraße 10 4040 Linz