

# Tvilling 12

**Doppelhaus, 120 m² · Euer Grundriss. Eure Entscheidungen. Euer Heim.**

Weitblick · Sierning — Ausgabe September 2026

— DAS HAUS

# Tvilling 12

**Doppelhaus, 120 m² · Ziegel, Reibeputz, Alu-Kunststoff**





EINGANG MIT VORDACH — DER KINDERWAGEN BLEIBT TROCKEN.

### GARTEN

Überdachte Terrasse, Eigengarten, Holz- und Gartenzaun.

### STRASSE

Zwei Stellplätze vor dem Haus, Carport und Geräteraum auf Wunsch. Eigener Eingang mit Vordach — der Kinderwagen steht trocken, bis die Tür offen ist.

### CHARAKTER

Klare Kubatur, Putzfassade in Oliv, weißes Erdgeschoß, französische Balkone, Alu-Kunststoff-Fenster. Massiv gebaut mit 50er Ziegel — ohne Dämmschicht, die irgendwann erneuert werden muss. Ausgeglichenes Raumklima, ein Haus, das Generationen hält.

### FÜR WEN

Für Familien, die Platz brauchen, und für alle, die mitentscheiden wollen. Drei Zimmer oben, ein großer Wohnraum unten, ein Keller, wenn Ihr ihn wollt — und kein Tag auf der eigenen Baustelle.

| WOHNFLÄCHE | BAUWEISE | VERKAUF |
|---|---|---|
| 120 m² | 50er Ziegel | Ab sofort |
| 2 Geschoße · Keller auf Wunsch | massiv · ausgeglichenes Raumklima | Baubeginn, wenn beide Hälften verkauft sind |

**HIGHLIGHTS** 50er Ziegel massiv · Alu-Kunststoff-Fenster · Überdachte Terrasse

— WOHNEN

# Wohnen und Küche

**Kochen · Essen · Wohnen, 39 m²**





### KÜCHE

Hier wird gekocht, geredet, Hausaufgaben gemacht. Die Küche steht mitten im Leben — und die Speis gleich nebenan.

### WOHNEN · ESSEN

Der Tisch, an dem alle sitzen. Das Sofa, auf dem der Abend endet. Und durch die Glasfront der Garten, den ganzen Tag.

### DIE STIEGE

Aus dem Wohnzimmer: Ihr hört, wenn oben jemand wach wird. Aus der Diele: Ihr habt Ruhe, wenn Ihr sie braucht.

| HIGHLIGHTS | | | |
|---|---|---|---|
| | Wohnküche offen und hell | Smart-Home-System | Fenster bis zum Boden |

— GRUNDRISS

# Erdgeschoß

## Ein offener Wohnraum mit Glasfronten in den Garten




| | |
|---|---|
| Kochen · Essen · Wohnen | 39 m² |
| Terrasse · teilweise überdacht | 16 m² |
| Garten · eigen | 127 m² |
| Diele | 5 m² |
| Garderobe | 5 m² |
| WC | 2 m² |
| Abstellraum | 2 m² |
| Technik | 7 m² |
| Geräteraum | 6 m² |
| Wohnnutzfläche EG | **60 m²** |

Terrasse und Garten nicht in der Wohnnutzfläche enthalten.

TVILLING 12 · ERDGESCHOSS · BEIDE HAUSHÄLFTEN

STIEGENAUFGANG WÄHLBAR

— Aus dem Wohnzimmer (EG-1): Ihr wisst immer, wo die Liebsten sind.

— Aus der Diele (EG-2): mehr Ruhe im Wohnraum, der Weg nach oben bleibt getrennt.

KELLER AUF WUNSCH

Rund 60 m² unter Eurer Haushälfte.

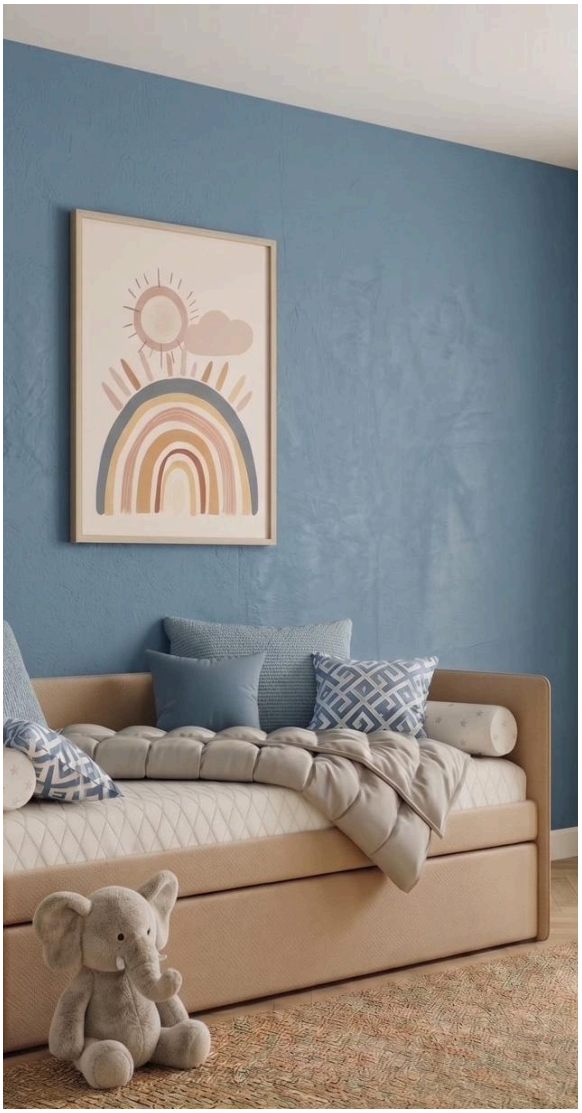
| HIGHLIGHTS | | | |
|---|---|---|---|
| | Stiegenaufgang wählbar | Offener Wohnraum | Keller rund 60 m² auf Wunsch |

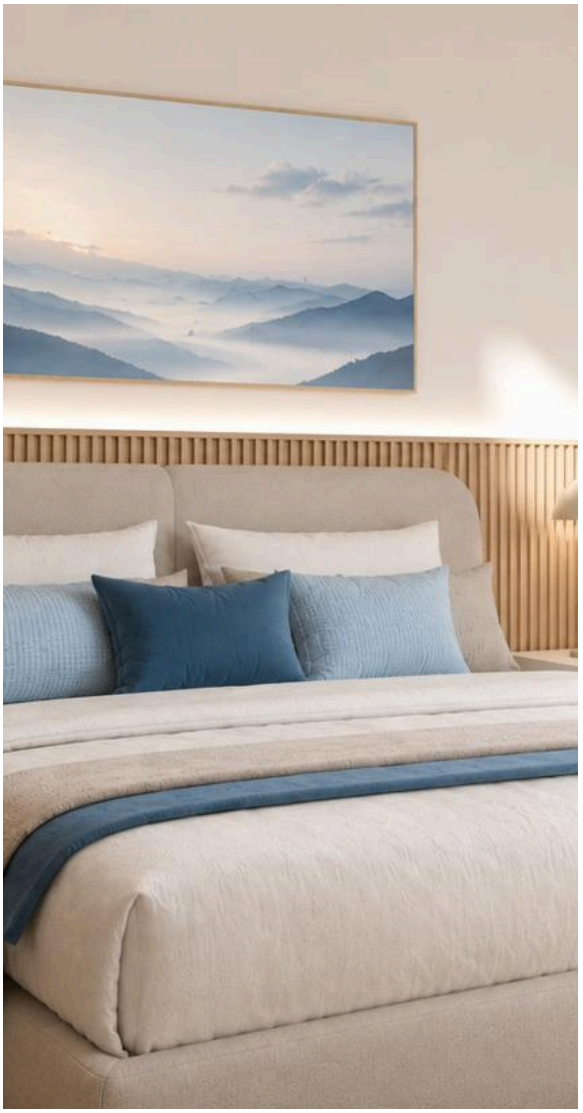
Darstellung nicht maßstabsgetreu. Raumgrößen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit auf ganze Quadratmeter gerundet. Maßgeblich sind die Einreichpläne.

— SCHLAFEN

# Schlafen

**Drei Zimmer im Obergeschoß · welches was wird, entscheidet Ihr**







KINDERZIMMER

Zwei Zimmer mit je rund 12 m², Westsonne am Nachmittag. Bett, Schreibtisch, Schrank — und später ein Büro, wenn die Kinder aus dem Haus sind.

ELTERNSCHLAFZIMMER

Französischer Balkon zur Gartenseite: Fenster auf, Morgenluft herein. Bad und Schrankraum liegen direkt daneben — größer in OG-1, das Schlafzimmer größer in OG-2.

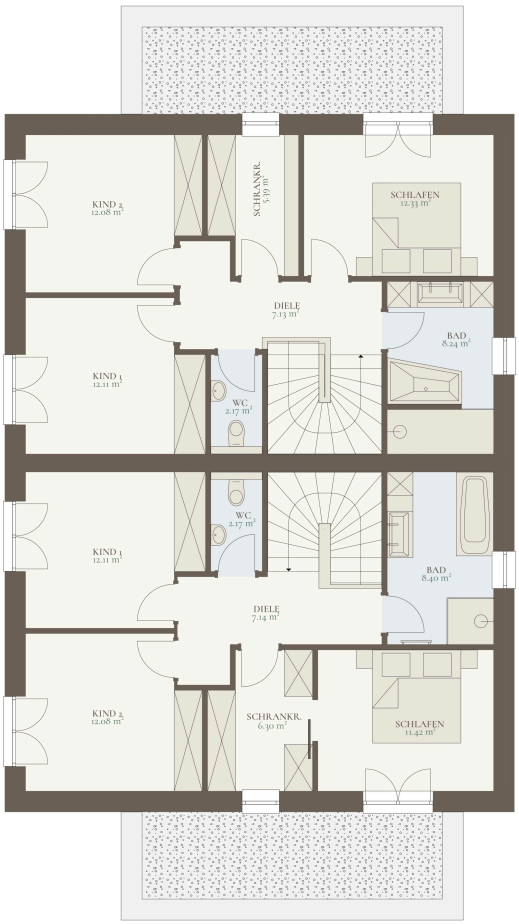
| HIGHLIGHTS | Kühlung im Sommer | Französischer Balkon | Raffstore mit Windsensor |
|---|---|---|---|

— GRUNDRISS

# Obergeschoß

**Drei Zimmer, Bad, Diele — WC getrennt · französischer Balkon**

Wohnnutzfläche: 59.45m²




Wohnnutzfläche: 59.62m²

| | |
|---|---|
| Zimmer 1 | 12 m² |
| Zimmer 2 | 12 m² |
| Schlafen · OG-1 / OG-2 | 11 / 12 m² |
| Bad · OG-1 / OG-2 | 8 / 8 m² |
| Schrankraum · OG-1 / OG-2 | 6 / 5 m² |
| WC | 2 m² |
| Diele | 7 m² |
| Wohnnutzfläche OG | **60 / 59 m²** |

Erste Zahl OG-1, zweite Zahl OG-2. OG-1 gibt dem Bad mehr Platz, OG-2 dem Schlafzimmer.

TVILLING 12 · OBERGESCHOSS · BEIDE HAUSHÄLFTEN

ZIMMERAUFTEILUNG WÄHLBAR

Welches Zimmer Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro wird, entscheidet Ihr. Im Bad: große Badewanne mit Eckdusche oder begehbare Dusche mit Badewanne. Das WC ist getrennt.

| HIGHLIGHTS | | | |
|---|---|---|---|
| | Zimmeraufteilung wählbar | WC getrennt | Bad mit Wanne und Dusche |

Darstellung nicht maßstabsgetreu. Raumgrößen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit auf ganze Quadratmeter gerundet. Maßgeblich sind die Einreichpläne.

— AUSSTATTUNG

# Bau- und Ausstattungs-Highlights

## Je nach Ausbaustandard und Wunsch





DAS OBERGESCHOSS RAGT ÜBER DIE TERRASSE. DARUNTER BLEIBT ES AUCH BEI REGEN TROCKEN.

### BAUWEISE

- Massive Ziegelbauweise, 50 cm — kein Wärmedämmverbund, nichts zu erneuern
- Stahlbeton-Massivdecken
- Fassade Reibeputz, Oliv im OG, Weiß im EG
- Holz in Rhombusschalung an Geräteraum und Carport

### HEIZUNG UND ENERGIE

- Wärmepumpe, heizt und kühlt
- Fußbodenheizung, zentrale Regelung, raumweise Voreinstellung
- Photovoltaik 4,14 kWp, Hybrid-Wechselrichter Fronius* — Speicher und Notstrom vorbereitet

### BADEZIMMER

- Große Badewanne mit Eckdusche oder begehbare Dusche mit Badewanne
- Badewanne Kaldewei Saniform*
- Sanitärkeramik Geberit Renova*
- Armaturen Hansgrohe Logis*
- Wand-WC mit Unterputz-Spülkasten

### AUSSENBEREICHE

- Terrasse rd. 16 m² — davon 10 m² überdacht
- Eigener Garten, rd. 127 m²
- Zwei Stellplätze
- Carport und Geräteraum auf Wunsch

### FENSTER UND SONNENSCHUTZ

- Alu-Kunststoff-Fenster eines österreichischen Markenherstellers, innen weiß, außen anthrazit, Dreifach-Verglasung
- Elektrische Ganzmetall-Raffstore mit Windsensor
- Hauseingangstür Alu, einbruchhemmend RC2
- Französische Balkone im Obergeschoß

### INNENAUSSTATTUNG

- Mehrschicht-Eichenparkett Admonter*, drei Dekore zur Wahl
- Feinsteinzeug 60 × 60, vier Dekore zur Auswahl
- Innentüren Dana*, weiß
- Wände weiß gemalt
- Glasfaser ins Haus, Cat-6 bis in die Räume

### ELEKTRO UND SMART HOME

- Steckdosen großzügig, TV- und Cat-6-Anschlüsse
- Smart-Home-System von Busch-Jaeger — Beschattung per App und Zentralschaltung, erweiterbar
- Leerverrohrung für die Wallbox
- Regenwasser wird aufgefangen, Nutzung als Gebrauchswasser auf Wunsch

### NACHHALTIGKEIT

- Energieeffiziente Ziegelbauweise
- Photovoltaik auf dem eigenen Dach
- Langlebige Materialien
- Betriebe aus der Region, die wir kennen

* oder gleichwertiges Produkt

— DER KAUF

# So kommt Ihr zu Eurem Haus.

## Vier Schritte zu Eurem Haus

Planen, Baufirmen suchen, Gewerke koordinieren, Bauzeitplan überwachen, bei null anfangen bei Böden und Fliesen — das haben wir getan. Ihr richtet Stiege, Bad, Zimmer und Keller nach Euren Wünschen aus. Den Rest erledigen wir.

### 01

**Gespräch**

Direkt mit Philipp Landerl. Welche Haushälfte, welche Varianten, welche Ausbaustufe. Ohne Verpflichtung, in Eurem Tempo.

### 02

**Kaufvertrag nach BTVG**

Dr. Josef Mursch-Edlmayr errichtet den Vertrag und ist Treuhänder. Das Bauträgervertragsgesetz sichert Euren Kauf — vom ersten Euro bis zur Übergabe.

### 03

**Zahlung nach Baufortschritt**

Ihr zahlt in Raten, jeweils nach abgeschlossenem Bauabschnitt. Der Treuhänder gibt frei, was gebaut ist — nicht vorher.

### 04

**Bau und Übergabe**

Baubeginn, sobald beide Haushälften verkauft sind. Ein Bauleiter, ein Zeitplan, ein Ansprechpartner. Meilensteine im Vertrag, dann die Schlüsselübergabe.

#### BELAGSFERTIG

- Rohbau, Fassade und Dach
- Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstür
- Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Photovoltaik 4,14 kWp und Beschattungssteuerung
- Sanitär- und Elektroinstallation
- Estrich verlegt, Innenputz aufgebracht
- Stellplätze, Terrasse und Außenanlagen
- Böden, Fliesen und Malerei macht Ihr

#### SCHLÜSSELFERTIG

- Rohbau, Fassade und Dach
- Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstür
- Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Photovoltaik 4,14 kWp und Beschattungssteuerung
- Sanitär- und Elektroinstallation
- Böden und Parkett verlegt
- Fliesen verlegt
- Innentüren montiert
- Malerei fertig
- Stellplätze, Terrasse und Außenanlagen

— DER PREIS

# Was Euer Haus kostet.

**Fixpreis · Haushälfte mit Grund · belagsfertig oder schlüsselfertig**

IN BEIDEN ENTHALTEN

- Grundstück inklusive
- Warm im Winter, kühl im Sommer — die Wärmepumpe macht beides
- Alu-Kunststoff-Fenster, Raffstore mit Windsensor
- Auf der Terrasse sitzen. Auch bei Regen.
- Massiv gebaut mit 50er Ziegel
- Wahl des Stiegenaufgangs, der Zimmeraufteilung und des Bads
- Smart-Home-System von Busch-Jaeger
- PV-Anlage 4,14 kWp · Speicher und Notstrom vorbereitet

## BELAGSFERTIG

Haustechnik fertig. Böden, Fliesen und Malerei macht Ihr.

**€ 556.000**

ENTHALTEN

- Rohbau, Fassade, Dach und Fenster
- Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaik
- Sanitär- und Elektroinstallation komplett
- Estrich und Innenputz
- Stellplätze, Terrasse, Außenanlagen

## SCHLÜSSELFERTIG

Alles fertig bis auf die Möbel. Ihr zieht ein.

**€ 612.000**

ZUSÄTZLICH ENTHALTEN

- Parkett und Fliesen verlegt
- Innentüren montiert
- Malerei fertig

FIXPREIS HEISST

Der Preis im Kaufvertrag ist der Preis, den Ihr zahlt. Keine Indexanpassung, keine Nachträge für das, was im Leistungsumfang steht. Ihr habt noch Wünsche? Manches klären wir direkt, manches besprecht Ihr am kürzesten Weg mit den ausführenden Professionisten.

OPTIONAL ERHÄLTLICH

| | | |
|---|---|---|
| Keller, rund 60 m² | € 39.000 | € 58.000 |
| Carport und Geräteraum | € 20.000 | € 20.000 |

**Bis 13.11.** Carport und Geräteraum für Schnellentschlossene inklusive.

NEBENKOSTEN

Anschlussgebühren Kanal, Strom, Wasser € 12.500 · Grunderwerbsteuer 3,5 % · Eintragungsgebühr 1,1 % · Notariatsgebühr

**Provisionsfrei — direkt vom Bauträger und Nachbarn.**

Stand September 2026, gültig bis 31. Dezember 2026. Preisanpassung ab Jänner 2027.

— DER ORT

# Sierning

**Marktgemeinde im Traunviertel · 400 m Seehöhe**

Mitten im Ort, oberhalb mit Weitblick. Fünf Minuten zum Kirchenplatz, ringsum Felder, freier Blick auf das Alpenvorland. Sierning hat alles.

### BILDUNG ZU FUSS

Krabbelstube, Kindergarten, Volksschule und Neue Mittelschule zu Fuß. Der Bus in die Schulstadt Steyr hält 200 Meter von der Haustür.

### NAHERHOLUNG VOR DER TÜR

Der Hametwald, der größte Wald des Traunviertels, beginnt am Ortsrand. Felder, Radwege und Wanderwege — direkt vom Bauernhuberring.

### ANBINDUNG

Steyr in zehn Minuten, Bad Hall in fünf, Linz in 35. Bushaltestelle 200 Meter von der Haustür.

### SIERNING HAT ALLES

Einkauf, Ärzte, Apotheke, Bank, Krankenhaus und Gastronomie im Ort — vieles zu Fuß.

| HÖHE | ZUM ORTSKERN | BUSHALTESTELLE |
|---|---|---|
| 400 m | 5 min | 200 m |
| Alpenvorland | zu Kirchenplatz und Versorgung | in die Schulstadt Steyr |




REGIONALKARTE · FAHRZEITEN AB SIERNING

— DIE LAGE

# Bauernhuberring

## 24 Parzellen · Zufahrt über die Schiedlberger Straße

Der Bauernhuberring — benannt nach der Bauernhub, die hier seit 1310 steht. Er führt nur zu den Häusern, die an ihm stehen. Durchzugsverkehr gibt es nicht.




LAGEPLAN BAUERNHUBERRING · PARZELLEN MIT GRÖSSE

- Tvilling 11 · 4 Gründe
- Tvilling 12 · 5 Gründe
- Land-Vi · 6 Wohnungen
- Baugrund · reserviert
- Baugrund · verkauft
- Baugrund · verfügbar (mit Nummer)

FÜR TVILLING 12

**5 Gründe**

zehn Haushälften · je 120 m² Wohnfläche

DIE LAGE

Ruhige Nachbarschaft, freier Blick, voll aufgeschlossen, Glasfaser. Vor dem Haus eine Straße, auf der Kinder mit dem Rad fahren können.

— KONTAKT

# Weitblick · Sierning

Euer Grundriss, Eure Entscheidungen, massiv gebaut — auf der sonnigen Ebene über Sierning, mit Wurzeln bis 1310.

VERKAUF DIREKT

## Ing. Mag. Philipp Landerl, MBA

0676 533 2547

office@weitblick-sierning.at

weitblick-sierning.at

Geschäftsführender Gesellschafter ·
1310 Spirits GmbH

BAULEITUNG

## Baumeister Ing. Christian Engel

0676 416 9066

Bauausführung mit Betrieben aus der Region

VERKAUF

## Ab sofort

Baubeginn, wenn beide Haushälften verkauft sind



## Geerdet leben. Weit denken.

Visualisierungen zeigen eine mögliche Ausführung und dienen der unverbindlichen Illustration. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Weitblick Sierning ist eine eingetragene Marke der 1310 Spirits GmbH. © 1310 Spirits GmbH · Stand September 2026


Geerdet leben.
Weit denken.
Weitblick · Sierning · 0676 533 2547