

Tvilling 11. *Hier fängt Zuhause an.*

Ein Doppelhaus in warmem Sand, mit Holzakzenten am Garten und einer überdachten Terrasse, die Schatten spendet und Charakter trägt. Für Paare und junge Familien, die zusammen anfangen.



WOHNFLÄCHE

110 m²

Doppelhaus · 2 Geschoße

KAUF

Festpreis

Direkt vom Entwickler

VERTRIEB

ab Sommer

2026

Drei Wege, ein Fundament.

Tvilling 11 ist einer von drei Wegen — auf einer sonnigen Ebene über Sierning, eingebettet in einen Boden, dessen Wurzeln bis 1310 reichen. Drei Antworten auf eine einfache Frage: Wie wollt Ihr wohnen?

DIESES HEFT



WEG 01

Tvilling 11

Tvilling — skandinavisch für Zwilling.

Doppelhaus · 110 m²

Aufbruch · Licht · Wir

Zwei Hälften, die nebeneinander aufwachsen — ruhig, in warmem Sand. Für Paare und junge Familien, die zusammen anfangen.



— WEG 02

Tvilling 12

Der gewachsene Zwilling.

Doppelhaus · 120 m²

Familie · Garten · Geborgenheit

Eine grüne Hülle wie aus der Landschaft entliehen, mit Outdoor-Lounge und französischen Fenstern. Platz, der mitwächst.



— WEG 03

Land-Vi

Vi — skandinavisch für Wir. Land für uns.

Sechs Wohnungen

Eigenraum · Ruhe · Wertigkeit

Sechs Eigentumswohnungen mit Charakter — alle mit privatem Außenraum. Erdgeschoß mit Garten, Obergeschoß mit Balkon.



— FUNDAMENT

Baugründe

Der Anfang. Boden, auf dem alles steht.

24 Parzellen · 600–902 m²

Boden · Weite · Anfang

Neu gewidmet, voll aufgeschlossen — für alle, die lieber selbst gestalten. Direkt vom Eigentümer.

Klare Architektur, ehrliche Materialien, Highspeed-Internet via Glasfaser bis ins Wohnzimmer. Keine Provision, kein Umweg — nur ein klarer Festpreis und ein Gegenüber, das zuhört.

Mitten im Ort, *inmitten der Natur.*

400 Meter über dem Meer, direkt vor dem Alpenvorland, fünf Minuten zum Ortskern und zum Kirchenplatz — und doch ringsum Felder, Hofcharakter, freier Blick. Sierning verbindet, was sonst selten zusammenkommt.

Bildung zu Fuß

Krabbelstube, Kindergarten, Volks- und Mittelschule — alle fußläufig erreichbar.

Natur vor der Tür

Hametwald — der größte Wald des Traunviertels — beginnt direkt am Ortsrand. Felder und Wanderwege gleich nebenan.

Anbindung nach allen Seiten

Steyr, Bad Hall, Kremsmünster, Wels und Linz — alle gut erreichbar. Ideal für Pendlerinnen und Pendler.

Versorgung komplett

Einkauf, Ärzte, Apotheke, Bank, Krankenhaus, Gastronomie — alles im Ort, vieles zu Fuß. Eine Marktgemeinde, die funktioniert.

Traumhafter Weitblick · Offene Bebauung · Bio-Landwirtschaft

HÖHE

400 m ü. M.

vor dem Alpenvorland

ZUM ORTSKERN

5 min

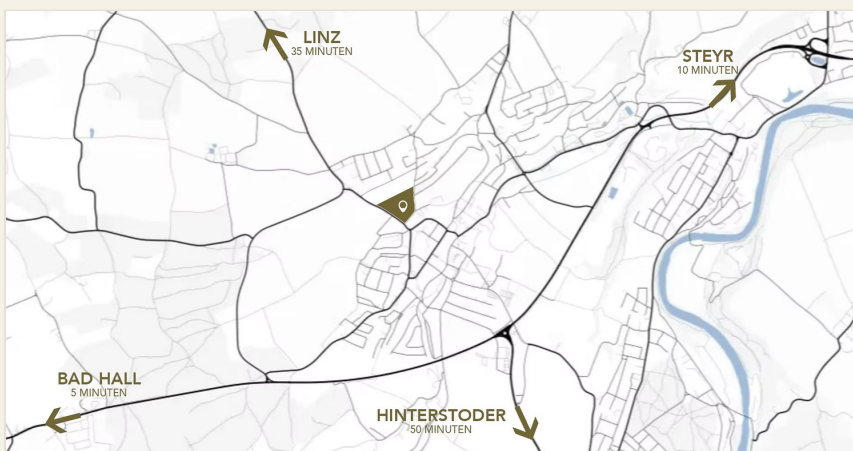
zu Kirchenplatz und Versorgung

TRADITION

seit 1310

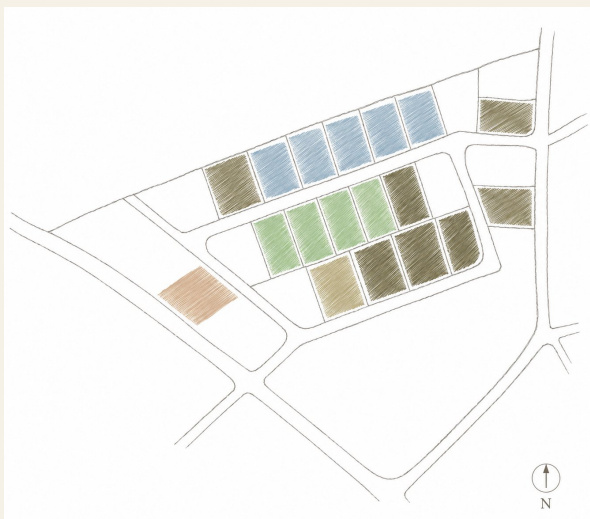
erste Erwähnung der Bauernhub

IN DER MITTE — IN ALLE RICHTUNGEN



Wo Tvilling 11 *steht.*

Eingebettet in 24 Parzellen am Bauernhuberring — ruhige Nachbarschaft, freier Blick, voll aufgeschlossen. Neun Doppelhäuser sind geplant: vier in der Linie Tvilling 11, fünf als Tvilling 12. Wer genau hier wohnen möchte, fragt direkt nach.



Lageplan Bauernhuberring · Darstellung nicht maßstabsgetreu

- Tvilling 11 · vier Gründe
- Tvilling 12 · fünf Doppelhäuser
- Land-Vi · sechs Wohnungen
- Baugründe · reserviert
- Baugründe · verkauft

Vier *Gründe* für Tvilling 11.

Vier Gründe sind für die Linie Tvilling 11 vorgesehen — acht Hälften, acht Familien. Jeder Grund trägt seine eigene Lage: mit dem ersten Morgenlicht im Garten oder mit Abendsonne auf der Terrasse.

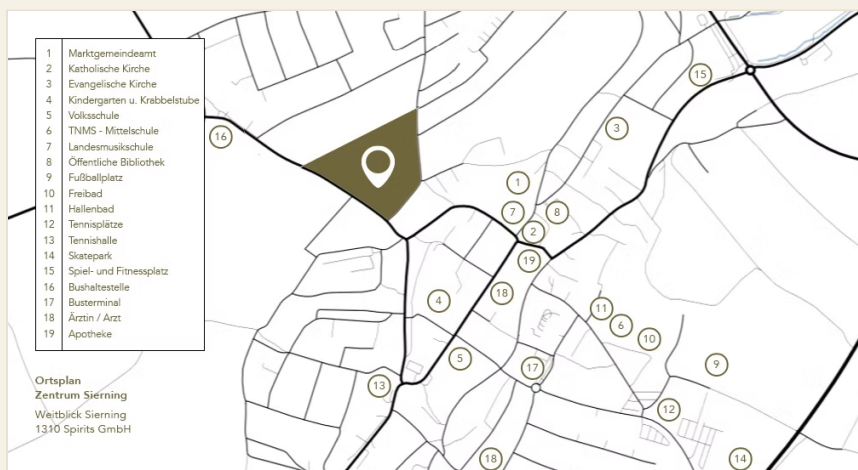
GRÜNDE

4 für T11

je 2 Hälften · 110 m² Wohnfläche

Erschließungskosten und Anschlussgebühren klar ausgewiesen — kein Posten taucht später auf.

ORTSPLAN — ZENTRUM SIERNING ZU FUSS



Schulen, Ärzte, Apotheke, Sport und Versorgung — das meiste in wenigen Gehminuten.

DIE LINIE

Das erste Zuhause, *das passt.*

Aufbruch · Licht · Wir.

Tvilling — skandinavisch für Zwilling. Zwei Hälften, die nebeneinander aufwachsen.

Ein Doppelhaus in warmem Sand, mit Holzakzenten am Garten und einer überdachten Terrasse, die Schatten spendet und Charakter trägt. Für Paare und junge Familien, die zusammen anfangen.



GARTEN

Holz unter den Füßen, ein Rasen für Euch allein, ein Sichtschutz, der Ruhe gibt. Ein Garten, der zum Haus gehört — nicht zur Straße.

CHARAKTER

Klare Kubatur, ruhige Reibeputz-Fassade, Holz an den Stellen, wo man es berührt — Terrasse, Eingang, Sichtschutz. Ein Haus, das nicht *laut* sein muss, um wahrgenommen zu werden. Kompakt, aber nicht eng. Klar, aber nicht kühl.



STRASSE

Zur Straße hin gibt sich das Haus ruhig und zurückhaltend. Was dahinter beginnt — Euer Alltag — bleibt ganz für Euch.

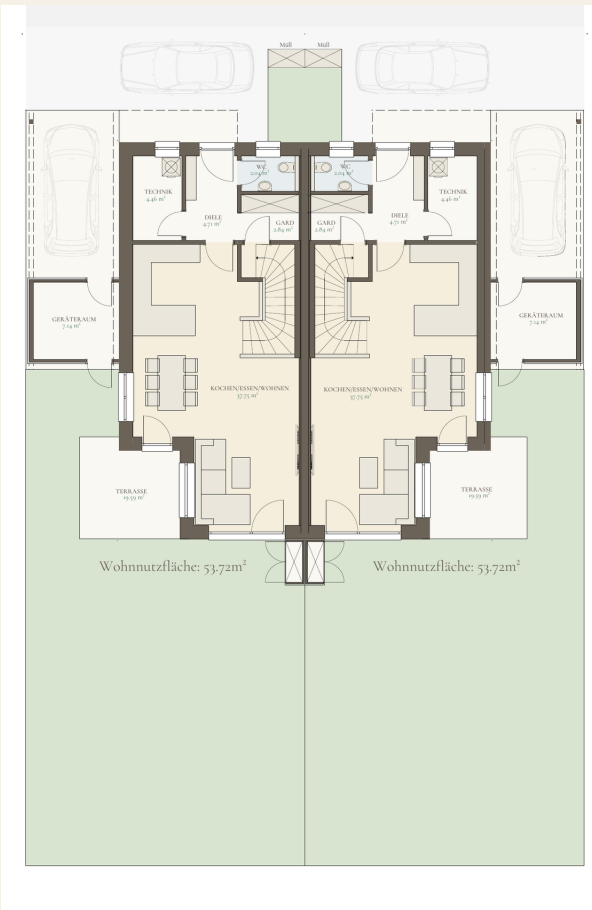
FÜR WEN

Für Paare und junge Familien, die zusammen anfangen. Drei Schlafräume, zwei Bäder, ein großes Wohnzimmer mit direktem Bezug zum eigenen Garten. Genug Platz, um *mitzuwachsen* — und wenig, das ablenkt.

ERDGESCHOSS

Wo der Tag *ankommt.*

Ein offener Wohnraum, der Kochen, Essen und Wohnen verbindet — mit direktem Schritt auf die überdachte Terrasse und in den eigenen Garten. Eingang, Technik und Geräteraum sauber an der Straßenseite.



Erdgeschoss *im Detail*

Kochen · Essen · Wohnen	37,75 m ²
Terrasse · überdacht	19,59 m ²
Garten · eigen	143 m ²
Diele	4,71 m ²
Garderobe	2,84 m ²
WC	2,04 m ²
Technik	4,46 m ²
Geräteraum	7,14 m ²

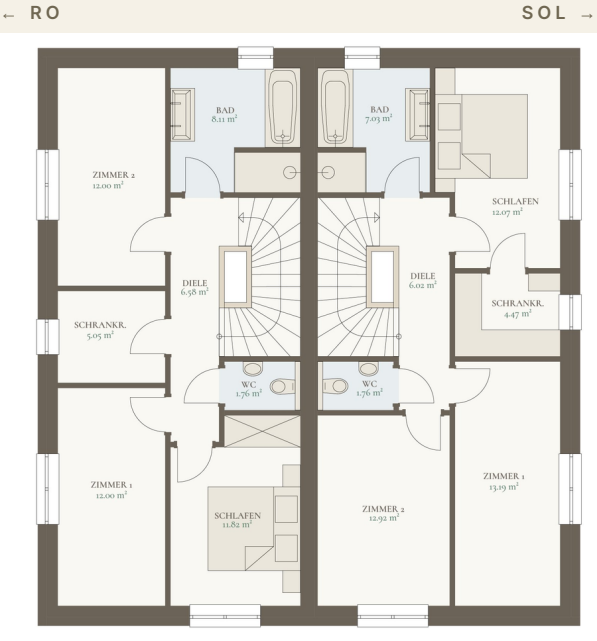
WOHNNUTZFLÄCHE EG

53,72 m²

Die Terrasse öffnet sich zum Garten und fängt die Nachmittagssonne. Ein Holzakzent schirmt sanft zum Nachbarn ab — und verbindet Innen und Außen.

Wo der Tag *endet*.

Zwei Möglichkeiten, die obere Etage zu leben — Ro oder Sol. Drei Räume, zwei Bäder, ein Schrankraum bleiben gleich. Was sich ändert, ist die Idee dahinter.



Ro *Ruhe*

Die geschütztere Variante. Großer Schrankraum mit eigener Tür — auch als Homeoffice nutzbar. Klare Rückzugsorte, kompakte Raumstruktur.

Schlafen	11,82 m ²
Zimmer 1	12,00 m ²
Zimmer 2	12,00 m ²
Bad	8,11 m ²
Schrankraum · Homeoffice	5,05 m ²
Diele · WC	8,34 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE

57,33 m²

Sol *Sonne*

Die offenere Variante. Größerer Schlafraum mit begehbarem Schrank direkt nebenan. Großzügige Raumwirkung, mehr Licht, kommunikatives Wohngefühl.

Schlafen	12,07 m ²
Zimmer 1	13,19 m ²
Zimmer 2	12,92 m ²
Bad	7,03 m ²
Schrankraum · begehbar	4,47 m ²
Diele · WC	7,78 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE

57,46 m²

Wo der Tag *stattfindet.*

37,75 m² Kochen, Essen, Wohnen — ein offener Raum mit Holzboden, weißer Küchenzeile mit Eichen-Arbeitsplatte und Treppe nach oben. Licht von zwei Seiten. Schritt zur Terrasse, Schritt zum Garten.



KÜCHE

Hier wird gekocht und geredet zugleich. Die Halbinsel lädt zum Bleiben, die Eichen-Arbeitsplatte trägt den Alltag — und Platz zum Verstauen ist überall.

WOHNEN

Ein Platz zum Ankommen. Das Sofa lädt zum Verweilen, die große Glasfront holt den Garten herein, der helle Eichenboden trägt alles zusammen.

TREPPE

Die offene Holzterre ist mehr als ein Weg nach oben — sie steht im Raum wie ein Möbelstück, mit Platz zum Verstauen darunter.

Wo der Tag *leiser wird.*

Zwei Räume zum Ankommen — das Elternschlafzimmer mit Blick über die Felder, das Kinderzimmer in sanftem Grün. Oben, wo der Tag ausklingt und die Ruhe einzieht.



ELTERNSCHLAFZIMMER

Hier endet der Tag. Eine Holzlamellen-Wand im Rücken, weiches Licht über dem Bett, der Blick über die Felder vor dem Fenster — ein Raum, der Ruhe gibt und morgens das erste Licht hereinlässt.



KINDERZIMMER

Ein Zimmer zum Größerwerden. Sanftes Grün an der Wand, Platz zum Spielen und Träumen, ein Bett für die ersten eigenen Nächte — Raum, der mitwächst, vom ersten Tag an.

Ehrlich gebaut. *Ruhig ausgestattet.*

Was Ihr seht, ist gewählt — keine Effekte, keine Mode. Eine Reibputz-Fassade in warmem Sand, Holzakzente am Garten, eine Luftwärmepumpe als Herzstück. Klar im Kopf, warm im Gefühl.

Reibputz · Holz · Glas. *Drei Materialien, drei Stimmungen.*

Reibputz-Fassade

Warmer Sandton, langlebig und pflegeleicht. Holzakzente am Terrassen- und Eingangsbereich setzen ruhige Akzente.

Glasfaser bis ins Wohnzimmer

Highspeed-Internet ab Tag eins. Home-Office, Streaming, Schule — alles ohne Wartezeit.

Überdachte Terrasse

19,59 m² vor dem Wohnraum — Schatten im Sommer, Schutz bei Regen, Wohnzimmer im Freien.

Luftwärmepumpe

Effiziente Heizung und Kühlung über Fußboden. Niedrige Betriebskosten, hoher Komfort — ohne Gas, ohne Öl.

Dreifach-Verglasung

Große Fenster im Wohnraum mit Bezug zum Garten. Schalldämmung und Wärmeschutz nach aktuellem Stand.

Eigener Stellplatz

Carport vor dem Haus, eigener Geräteraum für Fahrräder, Rasenmäher und Werkzeug.

ZWEI AUSBAUSTUFEN, EINE ENTSCHEIDUNG

Belagsfertig.

Sanitär- und Elektro-Rohinstallationen, Estrich und Innenputz sind vorhanden. Böden, Fliesen und Malerarbeiten macht Ihr selbst — mit Euren Handwerkern, in Eurem Geschmack.

Schlüsselfertig.

Bis auf die Möbel ist alles fertig. Böden, Fliesen, Malerei, Sanitärobjekte — Ihr kommt mit dem Umzugswagen und zieht ein.

Klarer Weg. *Eure Sicherheit.*

Vier Schritte, ein Notar, keine Maklerprovision. Wir bauen das Haus, der Notar kennt das Recht, Ihr trefft die Entscheidung.

✓ Fairer Festpreis

✓ Keine Maklergebühr

✓ Direkt vom Entwickler

Vier Schritte zum eigenen Tvilling 11

- 01 Gespräch & Auswahl**
Ein erstes Gespräch, direkt mit Philipp Landerl. Ihr wählt die Haushälfte und ihre Lage — Morgenlicht im Garten oder Abendsonne auf der Terrasse. Ohne Verpflichtung, in Eurem Tempo.
- 02 Reservierung & Kaufanbot**
Ihr reserviert die gewünschte Haushälfte und gebt ein verbindliches Kaufangebot ab. Damit ist Euer Tvilling 11 geblockt — kein anderer kann ihn vor Euch erwerben.
- 03 Kaufvertrag *beim Notar***
Dr. Josef Mursch-Edlmayr verfasst den Vertrag, klärt alle Details und ist als Notar zur Unparteilichkeit verpflichtet — beide Seiten haben dieselbe Beratung.
- 04 Unterzeichnung & Übergabe**
Treuhandkonto, Grundbucheintragung, Bauabwicklung mit klaren Meilensteinen, Schlüsselübergabe — der Notar begleitet Euch bei jedem Schritt.

Vertriebsstart

- Vormerkungen und Reservierungen direkt bei Philipp Landerl
- Festpreis pro Haushälfte auf Anfrage, ohne Lage-Aufschläge
- Bauzeit nach Kaufvertrag — Meilensteine und Zeitplan werden im Gespräch festgelegt
- Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Anschlüsse) klar im Vorfeld ausgewiesen

Wir freuen uns auf Euch.

Ein Haus zum Bleiben — auf der sonnigen Ebene über Sierning, mit Wurzeln bis 1310. Aufbruch · Licht · Wir.

— VERKAUF DIREKT

Ing. Mag. Philipp Landerl, MBA

Geschäftsführender Gesellschafter · 1310 Spirits GmbH

0676 / 533 25 47

office@weitblick-sierning.at

www.weitblick-sierning.at

— KAUF

Ohne Makler

Direkt vom Entwickler · zum Festpreis

— NOTAR

Dr. Josef Mursch-Edlmayr

Vertragserrichtung & Treuhand

07227 4292

notar@mursch-edlmayr.at

— VERTRIEB

ab Sommer 2026

Vormerkungen & Reservierungen direkt bei Philipp Landerl