

# Tvilling 12. *Genug Raum* zum Bleiben.

*Der großzügigere der beiden Zwillinge. Eine ruhige Hülle in Morgenhimmel, mit französischen Fenstern, überdachter Terrasse und einer Outdoor-Zone, die mehr ist als nur Garten — sie ist Wohnzimmer.*



WOHNFLÄCHE

120 m<sup>2</sup>

Doppelhaus · 2 Geschoße

KAUF

*Festpreis*

Direkt vom Entwickler

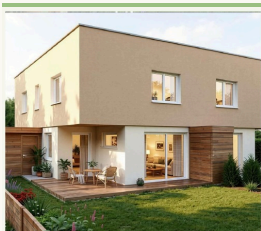
VERTRIEB

*ab Sommer*

2026

# Drei Wege, ein Fundament.

*Tvilling 12 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?*



— WEG 01

## Tvilling 11

*Tvilling — skandinavisch für Zwilling.*

Doppelhaus · 110 m<sup>2</sup>

*Aufbruch · Licht · Wir*

Der kompakte Zwilling in warmem Sand — für Paare und junge Familien, die zusammen anfangen.



DIESES HEFT

WEG 02

## Tvilling 12

*Der gewachsene Zwilling.*

Doppelhaus · 120 m<sup>2</sup>

*Familie · Garten · Geborgenheit*

Eine ruhige Hülle in Morgenhimmel, mit französischen Fenstern und einer Outdoor-Zone als Wohnzimmer. 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 Loggia.



— FUNDAMENT

## Baugründe

*Der Anfang. Boden, auf dem alles steht.*

24 Parzellen · 600–902 m<sup>2</sup>

*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 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

IN DER MITTE — IN ALLE RICHTUNGEN

ZUM ORTSKERN

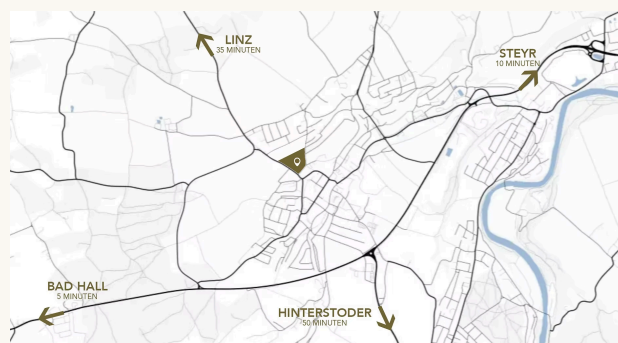
**5 min**

zu Kirchenplatz und Versorgung

TRADITION

**seit 1310**

erste Erwähnung der Bauernhub



LAGE IM QUARTIER

# Wo Tvilling 12 steht.

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



Lageplan Bauernhuberring · Sierning · Darstellung nicht maßstabsgetreu

## Fünf Gründe für Tvilling 12.

Fünf Doppelhäuser sind für die Linie Tvilling 12 vorgesehen — zehn Hälften, zehn Familien. Jedes Grundstück trägt seine eigene Lage: mit Terrasse zum Garten oder freiem Blick übers Feld. Glasfaser liegt bereits an der Grundstücksgrenze — Highspeed-Internet ab dem ersten Tag.

### GRÜNDE

## 5 für T12

je 2 Hälften à 120 m<sup>2</sup>

ORTSPLAN — ZENTRUM SIERNING ZU FUSS



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

# Platz für alles, was *Familie* heißt.

## *Familie · Garten · Geborgenheit.*

*Tvilling — skandinavisch für Zwilling. Der großzügigere der beiden.*

*Eine ruhige Hülle in Morgenhimmel, mit französischen Fenstern, überdachter Terrasse und einer Outdoor-Zone, die mehr ist als nur Garten — sie ist Wohnzimmer. Für Familien, die zum Bleiben kommen.*



### GARTEN

Terrasse, überdacht, mit direktem Schritt in den eigenen Rasen. Holz-Sichtschutz zum Nachbarn — die Outdoor-Zone gehört Euch.

### CHARAKTER

Klare Kubatur, Putzfassade in *ruhigem Olivton*, französische Fenster im Obergeschoß. Ein Haus, das Stille trägt und doch das Leben hereinlässt. Großzügig, aber nicht laut.



### STRASSE

Carport, eigener Eingang, gepflegtes Vorbeet. Das Haus zeigt sich ruhig, was dahinter passiert, bleibt privat.

### FÜR WEN

Für Familien zum *Bleiben*. Zwei Kinderzimmer, ein Eltern-Schlafzimmer, ein großes Bad — und ein offener Wohnraum mit französischen Fenstern zur Terrasse. Genug Platz, dass jeder seinen findet — und alle zusammenfinden.

# Wo der Tag *beginnt.*

Die Treppe nach oben kann zwei Wege nehmen.

EG-1 — sie startet im Wohnraum, ist Teil davon. Wer hochsteigt, geht durch das Leben der Familie.

EG-2 — sie startet in der Diele, ein eigener Übergang. Der Wohnraum bleibt für sich.

Zwei Antworten auf dieselbe Frage: Wie kommt man zuhause an?



## Erdgeschoß im Detail

Kochen · Essen · Wohnen	38,85 m <sup>2</sup>
Terrasse · überdacht	16,02 m <sup>2</sup>
Garten · eigen	126,83 m <sup>2</sup>
Diele	4,56 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,80 m <sup>2</sup>
WC	2,41 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,28 m <sup>2</sup>
Technik	6,79 m <sup>2</sup>
Geräteraum	5,98 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE EG

**59,68 m<sup>2</sup>**

Eigener Eingang mit Stellplatz davor. Die Terrasse liegt überdacht vor dem Wohnraum, mit französischen Fenstern fließt der Raum nach draußen.

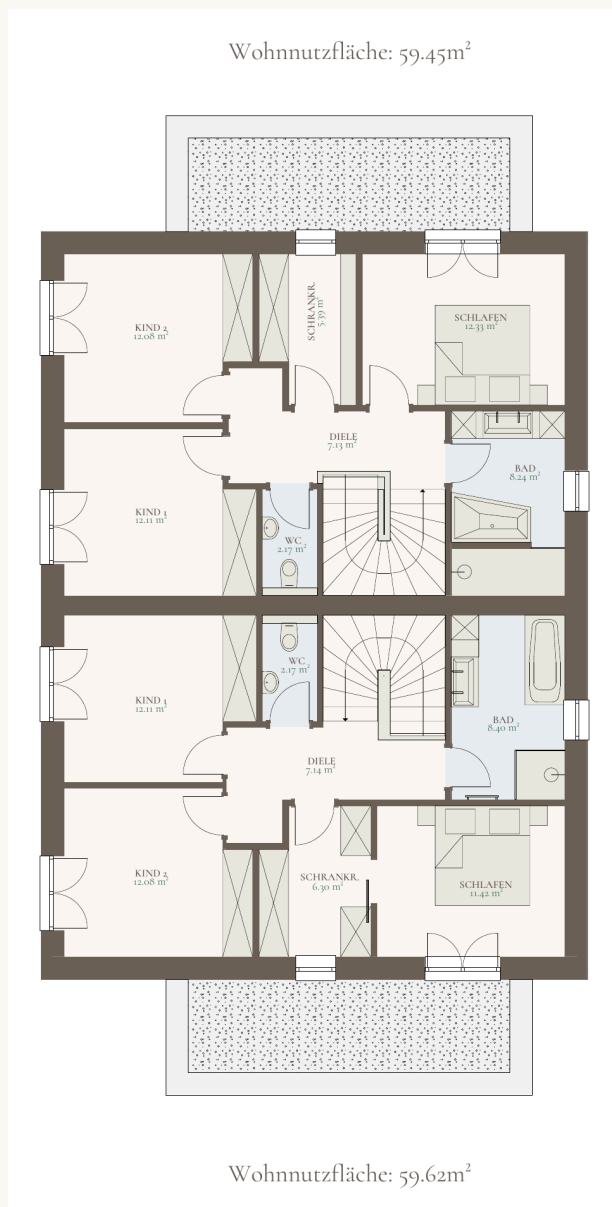
# Wo der Tag endet.

Zwei Kinderzimmer, ein Bad, ein Schlafzimmer für die Eltern — und zwei Wege, das Obere zu denken.

OG-1 — Schrankraum und Bad bekommen mehr Platz. Das Ankleiden, die Morgenroutine, das Aufräumen finden Raum.

OG-2 — das Schlafzimmer bekommt mehr Weite. Das Bett, der Rückzug, das zur Ruhe Kommen finden Raum.

Zwei Antworten auf dieselbe Frage: Wo soll der Tag enden?



## Obergeschoß im Detail

Kind 1	12,11 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,08 m <sup>2</sup>
WC	2,17 m <sup>2</sup>
Diele	7,14 m <sup>2</sup>

### OG-1 · OG-2

Schrankraum	6,30 · 5,39 m <sup>2</sup>
Bad	8,40 · 8,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,42 · 12,33 m <sup>2</sup>

### WOHNUTZFLÄCHE OG

59,62 / 59,45 m<sup>2</sup>

Erste Zahl OG-1, zweite Zahl OG-2. Zwei Kinderzimmer, ein WC und die Diele bleiben in beiden Varianten gleich. Französische Fenster zur Gartenseite — Morgenlicht im Eltern-Schlafzimmer, ruhige Westsonne in den Kinderzimmern.

# Räume für die *Nacht*.

Wenn der Tag zur Ruhe kommt, beginnt hier oben das Eigentliche. Die Atemzüge werden ruhiger, die Stimmen leiser. Hier wird geträumt, getröstet, vorgelesen, gekuschelt — und manchmal auch einfach nur gestillt geschwiegen.



## KINDERZIMMER

Ein Raum, der mit dem Kind wächst. Erste Schritte, erste Bücher, erste Geheimnisse. Hier darf *geträumt* werden — laut oder leise, das gehört Euren Kindern.

## SCHLAFZIMMER DER ELTERN

Wo Ihr *ankommt*, wenn alles andere erledigt ist. Wo der Sonntagmorgen länger dauert. Wo aus Müdigkeit Schlaf wird und aus Schlaf wieder Kraft.

# Wo der Tag *stattfindet*.

*Hier wird gekocht, gegessen, gelacht. Hier kommen Freunde am Freitagabend zusammen, hier macht der Nachwuchs am Esstisch Hausaufgaben, während daneben die Pasta köchelt. Ein Raum, in dem das Familienleben Platz hat — und in dem auch Gäste sofort wissen, wohin sie sich setzen.*



## KÜCHE

Der Ort, an dem es nach *Zuhause* riecht. Wo Sonntags Brot gebacken wird und Werktags der Kaffee am Morgen den Tag eröffnet.

## WOHNEN · ESSEN

Wo der Tag *ankommt*. Sofa, Tisch, Buch, Decke — die Dinge, die zählen, finden hier zusammen. Und der Garten ist nur einen Schritt entfernt.

## ÜBERGANG

Französische Fenster lösen die Grenze auf. Was drinnen beginnt, geht *draußen* weiter — die Terrasse wird zur Verlängerung des Sofas.

# Ehrlich gebaut. Ruhig ausgestattet.

Was Ihr seht, ist gewählt — keine Effekte, keine Mode. Eine Putzfassade in ruhigem Olivton, französische Fenster zur Gartenseite, eine Luftwärmepumpe als Herzstück. Klar im Kopf, warm im Gefühl.

## Reibeputz-Fassade

Ruhige Olive für die Hülle, klare weiße Sockelzone. Langlebig, pflegeleicht. Holzakzente am Carport und Sichtschutz.

## Luftwärmepumpe

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

## Glasfaser bis ins Wohnzimmer

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

## Französische Fenster

Bodentiefe Fenster im Obergeschoß, große Glasflächen im Wohnraum. Dreifach-Verglasung, Schalldämmung und Wärmeschutz nach aktuellem Stand.

## Überdachte Terrasse

16,02 m<sup>2</sup> vor dem Wohnraum — Schatten im Sommer, Schutz bei Regen. Die Outdoor-Zone als zweites Wohnzimmer.

## Eigener Stellplatz

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

### OPTIONAL · GEMEINSAM MIT DEM NACHBARN

## Ein Keller *unter beiden Hälften.*

Wenn beide Haushälften zusammen einen Keller wollen, lässt er sich unter das ganze Haus ziehen — ein Aushub, ein Bauablauf. Eine Entscheidung, die zu zweit fällt. Wer die Möglichkeit nutzen möchte, spricht es früh an.

### 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 12

### 01

#### Gespräch & Auswahl

Wir setzen uns zusammen — in Ruhe, ohne Verkaufsdruck. Welche Haushälfte? EG-1 oder EG-2? OG-1 oder OG-2? Belagsfertig oder schlüsselfertig? Welche Materialien? Eure Wünsche, unsere Erfahrung — wir begleiten Euch durch den ganzen Prozess.

### 02

#### Reservierung & Kaufanbot

Ihr reserviert die gewünschte Haushälfte und gebt ein verbindliches Kaufangebot ab. Damit ist Euer Tvilling 12 geblockt — kein anderer kann ihn vor Euch erwerben.

### 03

#### Kaufvertrag *beim Notar*

Dr. Josef Mursch-Edlmayr fasst 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

# Wir freuen uns auf Euch.

Ein Zuhause zum Bleiben — auf der sonnigen Ebene über Sierning, mit  
Wurzeln bis 1310. Familie · Garten · Geborgenheit.

## — 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 und Reservierungen direkt bei Philipp  
Landerl