

Tvilling 11

Doppelhaus, 110 m² · Klare Linien. Viel Privatsphäre. Euer Heim.

Weitblick · Sierning — Ausgabe September 2026

— DAS HAUS

Tvilling 11

Doppelhaus, 110 m² · nach Süden gebaut



ZUR STRASSE RUHIG — EINGANG UND STELLPLÄTZE. GELEBT WIRD AUF DER SÜDSEITE.

GARTEN

Wohnzimmer und Terrasse nach Süden. Eigengarten, Holz-Sichtschutz. Von der Straße sieht niemand in den Garten, und niemand kommt hinein.

STRASSE

Zwei Autoabstellplätze am eigenen Grund, eigener Eingang. Carport und Geräteraum auf Wunsch.

CHARAKTER

Klare Linien, Reibeputz in warmem Sand, Holz in Rhombusschalung (Carport und Geräteraum). Massiv gebaut mit 50er Ziegel — ohne Dämmschicht, die irgendwann erneuert werden muss. Ausgeglichenes Raumklima, ein Haus, das Generationen hält.

FÜR WEN

Drei Zimmer, Bad und getrenntes WC oben, unten ein offener Wohnraum nach Süden. Für alle, die ein Heim wollen — nicht nur ein Doppelhaus.

WOHNFLÄCHE	BAUWEISE	VERKAUF
110 m²	50er Ziegel	Ab sofort
2 Geschoße · Südterrasse	massiv · ausgeglichenes Raumklima	Baubeginn, wenn beide Hälften verkauft sind

HIGHLIGHTS			
	50er Ziegel massiv	Garten uneinsehbar	Wohnzimmer und Terrasse nach Süden

— WOHNEN

Wohnen und Küche

Kochen · Essen · Wohnen, 38 m²



KÜCHE

Hier wird gekocht, geredet, Hausaufgaben gemacht. Die Küche steht mitten im Leben.

WOHNEN

Der Tisch, an dem alle sitzen. Das Sofa, auf dem der Abend endet. Und vor dem Fenster der Garten nach Süden, den ganzen Tag.

DIE STIEGE

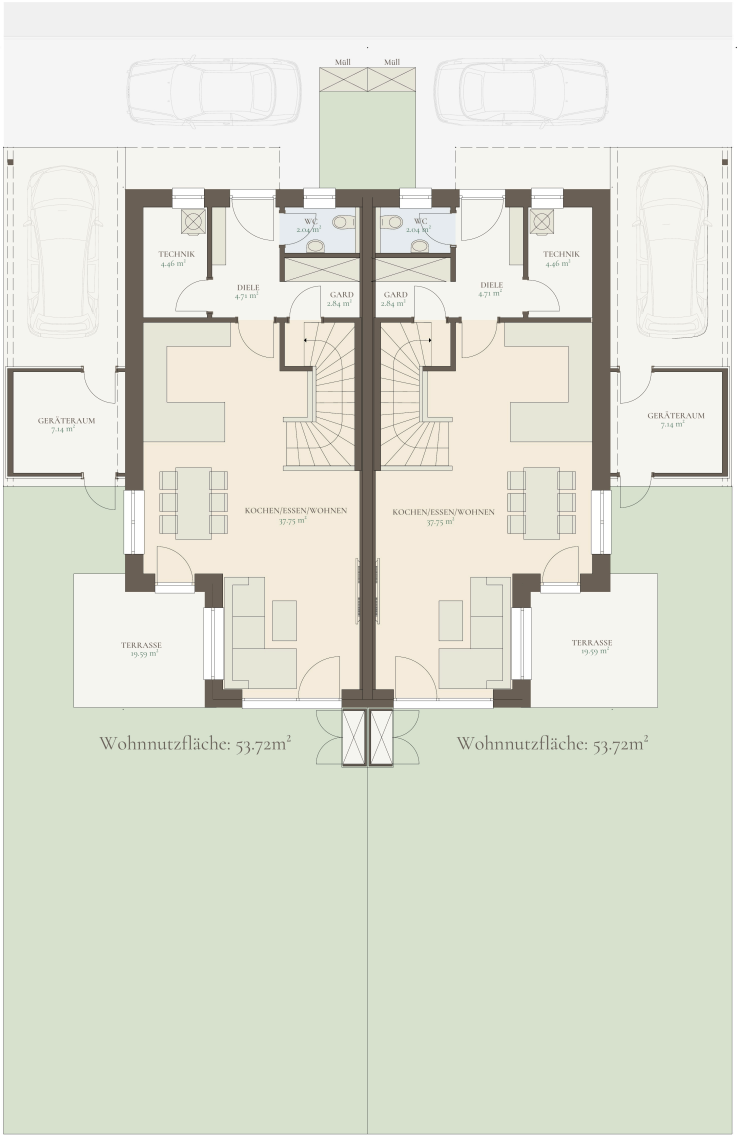
Sie steht im Wohnraum: Ihr hört, wenn oben jemand wach wird. Und darunter ist Platz für alles, was sonst im Weg steht.

HIGHLIGHTS			
	Wohnzimmer nach Süden	Smart-Home-System	Licht von zwei Seiten

— GRUNDRISS

Erdgeschoß

Ein offener Wohnraum nach Süden, mit Glasfront in den Garten



TVILLING 11 · ERDGESCHOSS · BEIDE HAUSHÄLFTEN

Kochen · Essen · Wohnen	38 m²
Terrasse · teilweise überdacht	20 m²
Garten · eigen	143 m²
Diele	5 m²
Garderobe	3 m²
WC	2 m²
Technik	4 m²
Geräteraum	7 m²
Wohnnutzfläche EG	**54 m²**

Terrasse und Garten nicht in der Wohnnutzfläche enthalten.

OFFENER WOHNRAUM NACH SÜDEN

Ein Raum für Kochen, Essen und Wohnen, mit direktem Schritt auf die Terrasse und in den Garten. Die Stiege steht im Wohnraum, der Abstellraum darunter. Die Terrasse ist teilweise überdacht — gemütlich draußen, auch wenn es nieselt.

HIGHLIGHTS			
	Offener Wohnraum	Terrasse teilweise überdacht	Abstellraum unter der Stiege

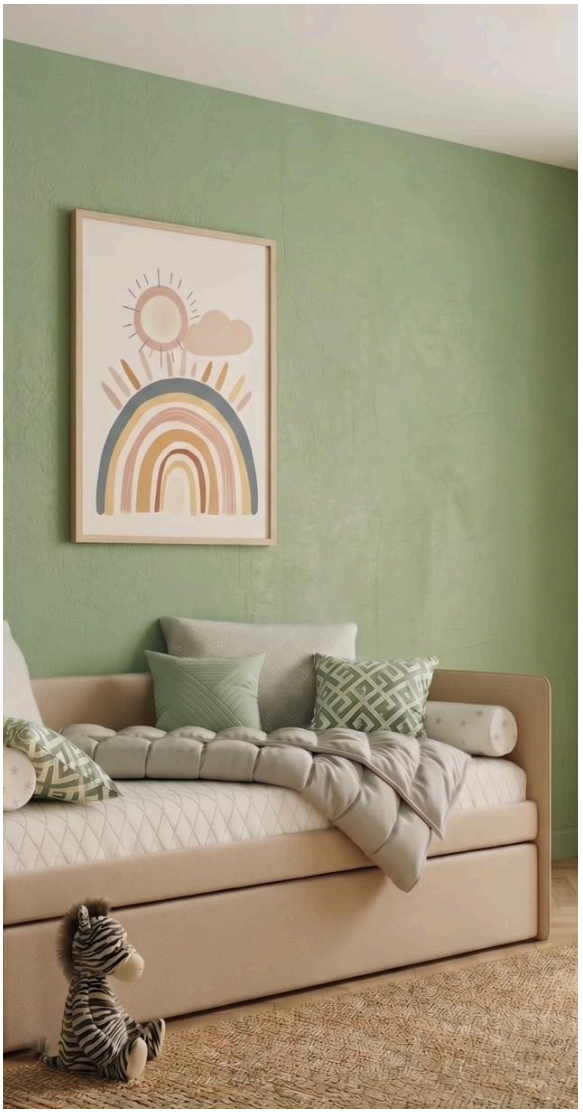
Darstellung nicht maßstabsgetreu. Raumgrößen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit auf ganze Quadratmeter gerundet. Maßgeblich sind die Einreichpläne.

— SCHLAFEN

Schlafen

Drei Zimmer im Obergeschoß · welches was wird, entscheidet Ihr





ELTERNSCHLAFZIMMER

Ein ruhiger Rückzugsort mit viel natürlichem Licht und angenehmer Atmosphäre. Direkt anschließend liegt der großzügige Schrankraum — in Variante I mit Tür, in Variante II als begehbare Lösung.

KINDERZIMMER

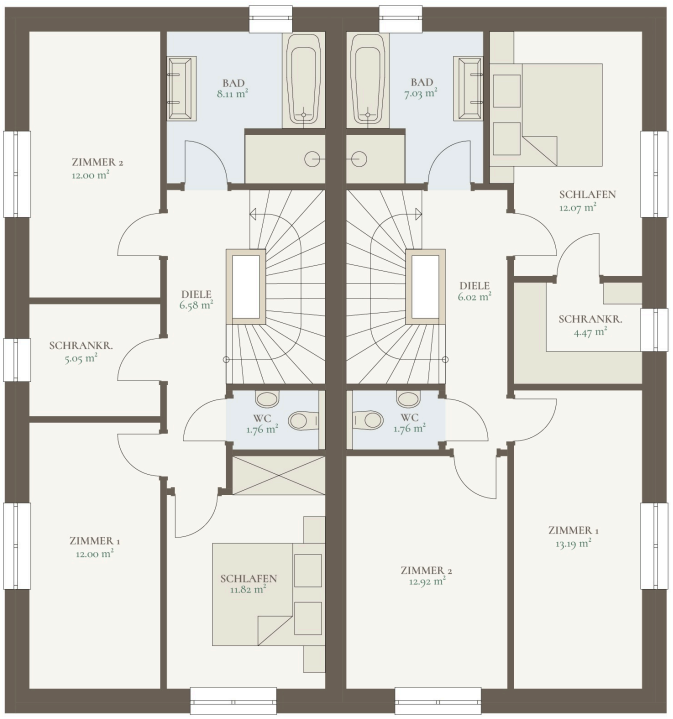
Zwei Zimmer mit 12 bis 13 m², beide mit Fenster zur Gartenseite. Bett, Schreibtisch, Schrank — und später ein Büro, wenn die Kinder aus dem Haus sind.

HIGHLIGHTS	Kühlung im Sommer	Schrankraum oder Büro	Raffstore mit Windsensor

— GRUNDRISS

Obergeschoß

Drei Zimmer, Bad, Diele — WC getrennt · zwei Varianten



TVILLING 11 · OBERGESCHOSS · LINKS VARIANTE I, RECHTS VARIANTE II

Schlafen · I / II	12 / 12 m²
Zimmer 1 · I / II	12 / 13 m²
Zimmer 2 · I / II	12 / 13 m²
Bad · I / II	8 / 7 m²
Schrankraum · I / II	5 / 4 m²
Diele · WC · I / II	8 / 8 m²
Wohnnutzfläche OG	**57 / 57 m²**

Erste Zahl Variante I, zweite Zahl Variante II.

VARIANTE I ODER II — IHR GESTALTET DAS OBERGESCHOSS MIT

- Variante I: Schrankraum mit eigener Tür, auch als Büro.
- Variante II: begehbarer Schrank am Schlafzimmer.
- Welches Zimmer Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro wird, entscheidet Ihr. Im Bad begehbare Dusche und Badewanne, das WC ist getrennt.

HIGHLIGHTS — Schrankraum oder Büro — Begehbare Dusche und Badewanne — WC getrennt

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 in Reibeputz, Warmer Sand im OG, Weiß im EG
- Holz in Rhombusschalung am Geräteraum

HEIZUNG UND ENERGIE

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

BADEZIMMER

- Begehbare Dusche und Badewanne
- Badewanne Kaldewei Saniform*
- Sanitärkeramik Geberit Renova*
- Armaturen Hansgrohe Logis*
- Wand-WC mit Unterputz-Spülkasten
- WC im Obergeschoß getrennt

AUSSENBEREICHE

- Terrasse nach Süden, teilweise überdacht, rd. 6 m²
- Garten uneinsehbar, rd. 143 m²
- Zwei Autoabstellplätze am eigenen Grund
- Carport und Geräteraum auf Wunsch
- Abstellraum unter der Stiege

FENSTER UND SONNENSCHUTZ

- Kunststofffenster eines österreichischen Markenherstellers, weiß, Dreifach-Verglasung
- Elektrische Ganzmetall-Raffstore mit Windsensor
- Hauseingangstür Alu, einbruchhemmend RC2
- Große Fenster im Wohnraum zum Garten

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

- Smart-Home-System von Busch-Jaeger — Beschattung per App und Zentralschaltung, erweiterbar
- Steckdosen großzügig, TV- und Cat-6-Anschlüsse
- 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 wählt Variante I oder II, Boden, Fliesen und die Ausbaustufe. Und wenn Ihr wollt, machen wir alles.

01

Gespräch

Direkt mit Philipp Landerl. Welche Haushälfte, Variante I oder II, welcher Boden, welche Fliesen, 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
- Kunststofffenster, Raffstore mit Windsensor
- Auf der Terrasse sitzen. Auch wenn es nieselt.
- Massiv gebaut mit 50er Ziegel
- Variante I oder II — Wahl der Zimmeraufteilung, Schrankraum oder Büro
- Smart-Home-System von Busch-Jaeger
- PV-Anlage 4,14 kWp · Speicher und Notstrom vorbereitet

BELAGSFERTIG

Haustechnik fertig. Böden, Fliesen und Malerei macht Ihr.

€ 489.000

SCHLÜSSELFERTIG

Alles fertig bis auf die Möbel. Ihr zieht ein.

€ 539.000

ENTHALTEN

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

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

Carport und Geräteraum	€ 17.000	€ 17.000

Bis 13.11. Carport und Geräteraum für Schnellentschlossene inklusive.

NEBENKOSTEN

Anschlussgebühren Kanal, Strom, Wasser € 11.455 · Grunderwerbsteuer 3,5 % · Eintragungsgebühr 1,1 % · Notariatsgebühr

Provisionsfrei — direkt vom Bauträger und Nachbarn.

Alle Preise brutto inkl. USt. 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
400 m
Alpenvorland

ZUM ORTSKERN
5 min
zu Kirchenplatz und Versorgung

BUSHALTESTELLE
200 m
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 11

4 Gründe

acht Haushälften · je 110 m² Wohnfläche

DIE LAGE

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

Weitblick · Sierning

Klare Linien, viel Privatsphäre, 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