

— WEG 01 · AUFBRUCH · LICHT · WIR

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 Juli

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 — schwedisch 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

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 — schwedisch 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 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.

— DER ORT

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



— DIE LINIE

Das erste Zuhause, *das passt.*

Aufbruch · Licht · Wir.

Tvilling — schwedisch 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

Süd-West-Terrasse mit Holzdielen, eigener Rasen, Sichtschutz aus Holzlatten. Der Garten gehört Euch — nicht der 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

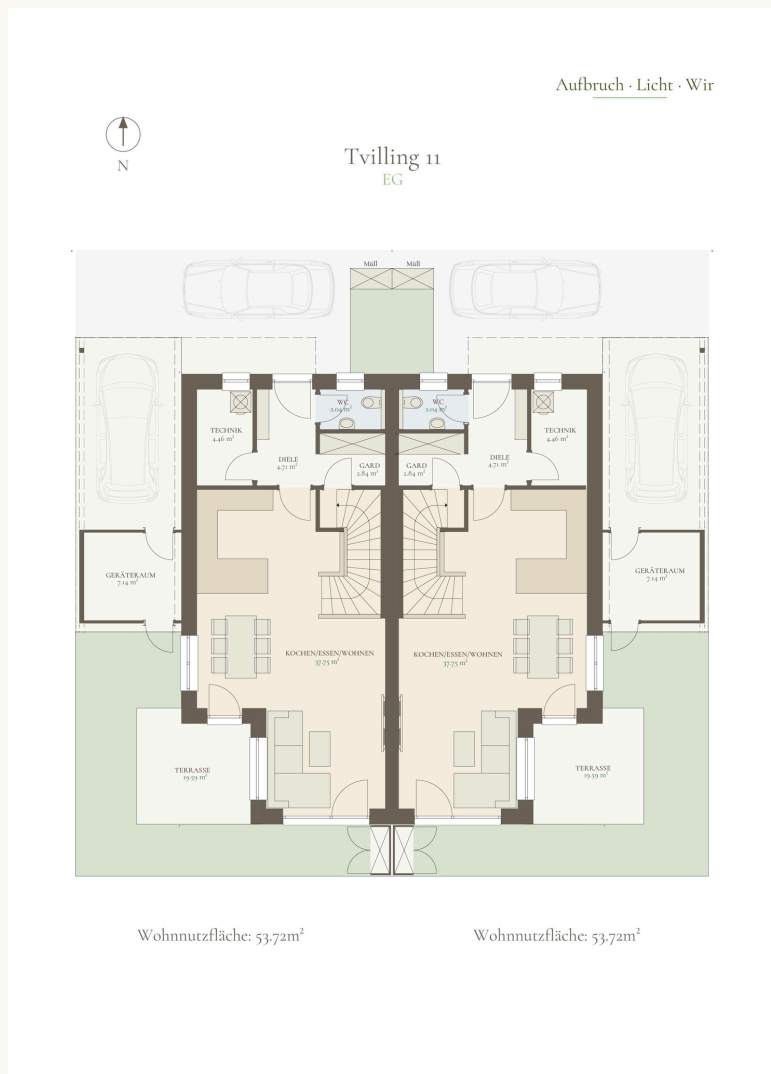
Carport, eigener Eingang, Holzzaun. Das Haus zeigt sich ruhig, was dahinter passiert, bleibt privat.

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.

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

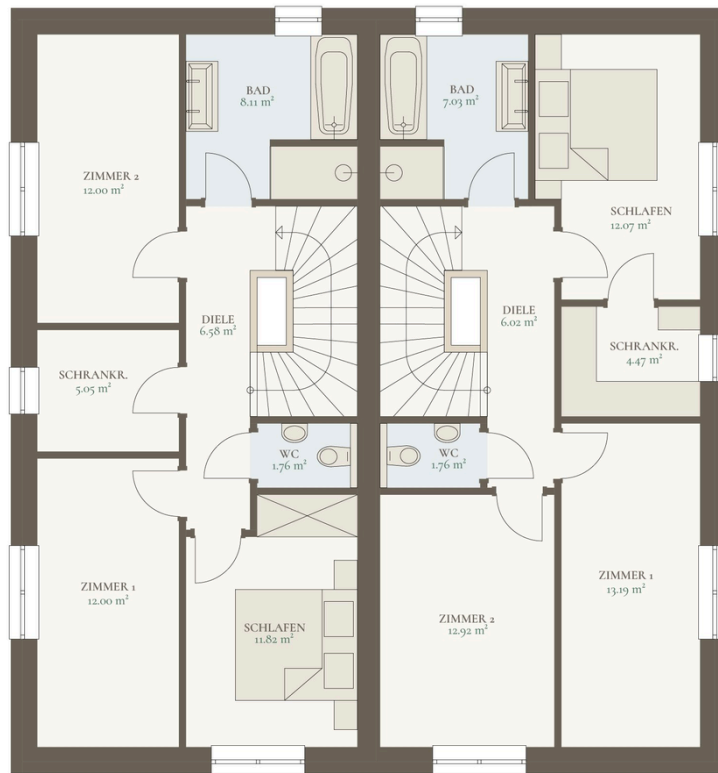
Eigener Eingang mit Stellplatz davor. Die Terrasse liegt nach Süd-West, zum Garten orientiert. Holzakzent als Sichtschutz zum Nachbarn — verbindet Innen und Außen.

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

SOL →



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**

oder

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

L-förmige Zeile mit Eichen-Arbeitsplatte, Halbinsel als *Treffpunkt* für zwei Hocker. Geräte integriert, Stauraum bis zur Decke.

WOHNEN

Sofa im Halbkreis um den Couchtisch, eigener TV-Bereich, große Glasflächen zur Terrasse. *Heller* Eichenboden zieht den Raum zusammen.

TREPPE

Offene Holztreppe ins OG — wirkt wie ein eigenes *Möbelstück* im Raum, nicht wie ein Übergang. Stauraum darunter.

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

Vier Doppelhäuser für Tvilling 11.

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

DOPPELHÄUSER GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

4 für T11 **rd. 600 m²**

je 2 Hälften à 110 m² je Doppelhaus-Parzelle

Wasser, Kanal, Strom und Glasfaser liegen bereits an der Grundstücksgrenze. Erschließungskosten und Anschlussgebühren klar ausgewiesen — kein Posten taucht später auf.



Über den Dächern von Sierning · Blickrichtung Ost · 400 m ü. M.

Ehrlich gebaut. *Ruhig ausgestattet.*

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

Reibeputz-Fassade

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

Luftwärmepumpe

Effiziente Heizung und Kühlung 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.

Dreifach-Verglasung

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

Überdachte Terrasse

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

Eigener Stellplatz

Carport vor dem Haus, eigener Geräteraum für Fahrräder, Rasenmäher und Werkzeug. Müllplatz mit dem Nachbarn geteilt.

Reibeputz · Holz · Glas. Drei Materialien, drei Stimmungen.

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.*

Drei 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

Kaufablauf in drei Schritten

01

Reservierung & Kaufanbot

Ihr reserviert die gewünschte Haushälfte und gebt ein verbindliches Kaufangebot ab. Damit ist Euer Tவில் 11 geblockt — kein anderer kann ihn vor Euch erwerben.

02

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.

03

Unterzeichnung & Übergabe

Treuhandkonto, Grundbuchseintragung, Bauabwicklung mit klaren Meilensteinen, Schlüsselübergabe — der Notar begleitet Euch bei jedem Schritt.

Vertriebsstart

- Reservierungen ab Juli 2026 — direkt bei Philipp Landerl
- Festpreis pro Haushälfte auf Anfrage, ohne Lage-Aufschläge
- Bauzeit nach Kaufvertrag — Meilensteine und Zeitplan werden im Gespräch festgelegt
- Nebenkosten (Grunderwerbsteuer 3,5 %, Eintragungsgebühr 1,1 %, Anschlussgebühren) 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

— NOTAR

Dr. Josef *Mursch-Edlmayr*

Vertragserrichtung & Treuhand

07227 4292

notar@mursch-edlmayr.at

— KAUF

Ohne Makler

Direkt vom Entwickler · zum Festpreis

— VERTRIEB

ab *Juli 2026*

Reservierungen direkt bei Philipp Landerl