

KÜRNBERG 20 · 3352 ST. PETER IN DER AU

Zuhause in *Kürnberg*

Sechzehn Eigentumswohnungen mit Eigengärten, Terrassen und Balkonen.

16

Eigentumswohnungen

39–104 m²

Wohnfläche

ab € 189.000

direkt vom Bauträger

Bezirk Amstetten · Bezug Frühjahr 2028 · Schlüsselfertig

Drei Häuser, ein *Zuhause*.

In Kürnborg, einem Ortsteil der Marktgemeinde St. Peter in der Au, entstehen drei Wohnhäuser mit insgesamt **16 Eigentumswohnungen** – von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung bis zur 4-Zimmer-Familienwohnung mit über 100 m².

Die Erdgeschoss-Wohnungen bekommen einen **eigenen Garten**, die Obergeschosse Balkone, das Dachgeschoss von Haus C eine großzügige **Dachterrasse**. Durch die Hanglage hat zusätzlich Top C4 im 1. Obergeschoss direkten Zugang zum eigenen Garten.

Baubeginn ist für **Anfang 2027** geplant, der Bezug für das **Frühjahr 2028**. Bei rechtzeitigem Kauf lassen sich Änderungswünsche bei der Ausstattung noch berücksichtigen.

DAS HABEN WIR UNS DABEI GEDACHT

„Uns war wichtig, dass wirklich jede Wohnung ihren eigenen Freiraum hat – einen Garten, eine Terrasse oder einen Balkon. Nicht als Zugabe, sondern von Anfang an mitgedacht.“

— Familie Simader



Gesamtansicht · Lage der Wohnungen Top A1 – C10

Alle sechzehn *Wohnungen*.

15

von 16 Wohnungen sind **aktuell noch verfügbar**. Eine ist bereits verkauft. Wer sich früh entscheidet, hat die größte Auswahl – und kann bei der Ausstattung noch mitreden.

TOP	GESCHOSS	ZI.	WOHNFL.	TERRASSE / BALKON	GARTEN	KAUFPREIS	STATUS
A1	EG	4	103,48 m²	Terrasse 29,84 m²	141,48 m²	€ 516.000	FREI
A2	EG	3	72,49 m²	Terrasse 24,18 m²	140,32 m²	€ 369.000	FREI
A3	1. OG	3	72,49 m²	Balkon 25,29 m²	—	€ 348.000	FREI
B1	EG	4	103,48 m²	Terrasse 29,84 m²	141,63 m²	€ 516.000	FREI
B2	EG	3	72,49 m²	Terrasse 24,18 m²	98,50 m²	€ 363.000	FREI
B3	1. OG	3	72,49 m²	Balkon 25,29 m²	—	€ 348.000	FREI
C1	EG	3	70,37 m²	Terrasse 23,77 m²	83,74 m²	€ 349.000	FREI
C2	EG	2	39,29 m²	Terrasse 13,04 m²	41,29 m²	€ 198.000	FREI
C3	EG	4	96,35 m²	Terrasse 23,57 m²	134,94 m²	€ 481.000	FREI
C4	1. OG	3	71,53 m²	Terrasse 18,63 m²	110,39 m²	€ 359.000	FREI
C5	1. OG	3	70,37 m²	Balkon 23,88 m²	—	€ 338.000	FREI
C6	1. OG	2	39,28 m²	Balkon 12,88 m²	—	€ 189.000	FREI
C7	1. OG	4	96,34 m²	Balkon 23,26 m²	—	€ 463.000	FREI
C8	DG	3	77,90 m²	Dachterrasse 15,83 m²	—	€ 388.000	FREI
C9	DG	3	70,37 m²	Dachterrasse 23,88 m²	—	€ 351.000	FREI
C10	DG	3	103,76 m²	Dachterrasse 73,10 m²	—	verkauft	VERKAUFT

ab € 189.000

2-Zimmer, ab 39 m²

ab € 338.000

3-Zimmer, ab 70 m²

ab € 463.000

4-Zimmer, ab 96 m²

Alle Preise zzgl. Kaufnebenkosten. Auf den folgenden Seiten finden Sie jede Wohnung einzeln mit Grundriss, Lage und Eckdaten. Stand der Verfügbarkeiten: laufend aktualisiert, Änderungen vorbehalten.

Ein Haus im *Haus*.



Küche & Essplatz – offen zum Wohnraum · Top A1

Maisonette über 2 Ebenen

Eigengarten über 140 m²

Terrasse 30 m²

4 Zimmer

Die größten Wohnungen in Haus A und B erstrecken sich über zwei Ebenen: unten der offene Wohn-Ess-Koch-Bereich mit Zugang zur Terrasse, oben drei Zimmer und das Bad. Davor knapp 30 m² Terrasse und über 140 m² eigener Garten – ein Reihenhausesgefühl ohne Reihenhauses-Aufwand.

Top A1

VERFÜGBAR

103,48 m²

Wohnfläche

29,84 m²

Terrasse

141,48 m²

Eigengarten

A · EG+OG

Haus · Geschoss

€ 516.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Top B1

VERFÜGBAR

103,48 m²

Wohnfläche

29,84 m²

Terrasse

141,63 m²

Eigengarten

B · EG+OG

Haus · Geschoss

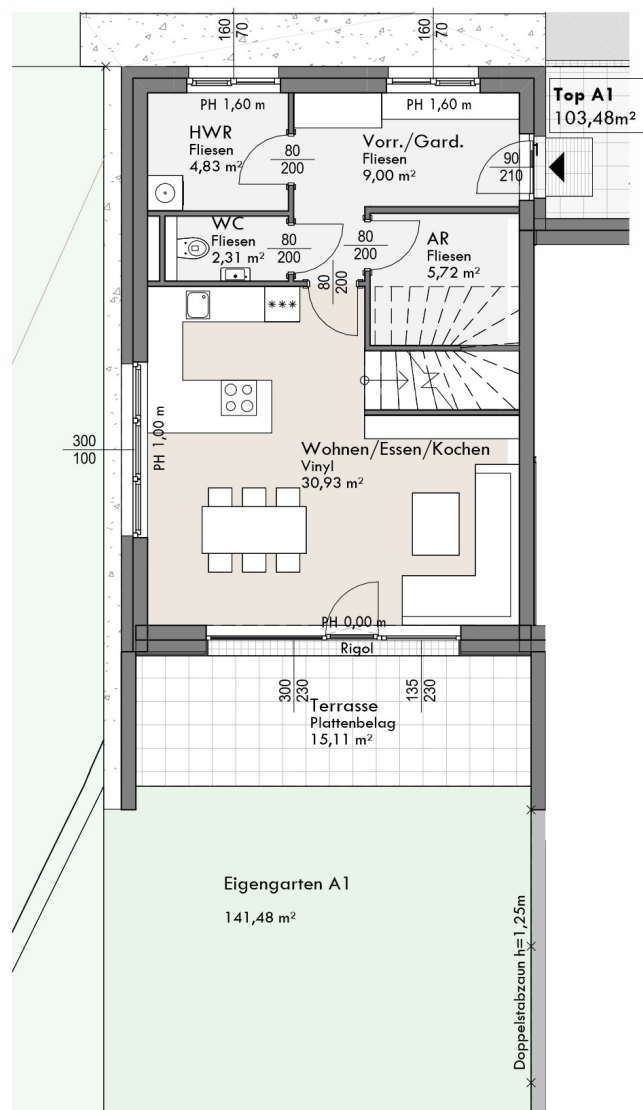
€ 516.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

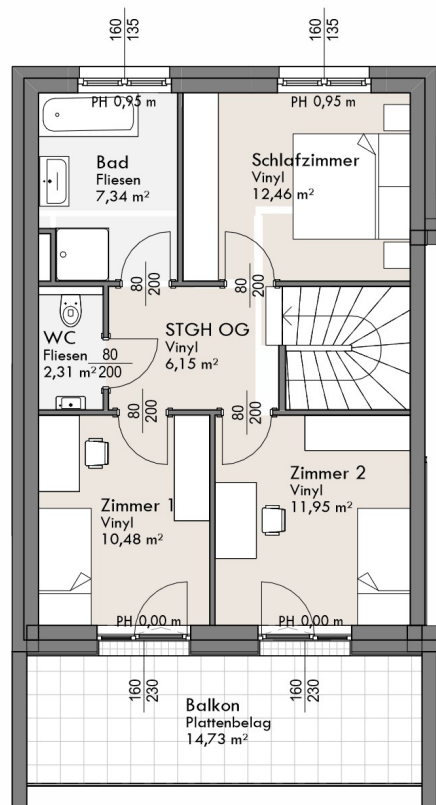
Grundriss *Top A1 & Top B1*

103,48 m²

Haus A · Erdgeschoss & Obergeschoss
4 Zimmer



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

M1:125

Dargestellt ist Top A1. Top B1 in Haus B ist baugleich; der Eigengarten misst dort 141,63 m² statt 141,48 m².

Maße laut Plan · Möblierung beispielhaft

Drei Zimmer, ebenerdig, *eigener Garten.*



Terrasse mit Übergang in den Eigengarten · Top A2

Eigengarten

Terrasse 24 m²

ebenerdig

3 Zimmer

Alles auf einer Ebene: drei Zimmer, offener Wohnbereich und eine 24 m² große Terrasse, die direkt in den eigenen Garten übergeht. Ohne Stufen, ohne Kompromisse – die klassische Gartenwohnung für alle, die morgens barfuß hinaustreten wollen.

Top A2

VERFÜGBAR

72,49 m²

Wohnfläche

24,18 m²

Terrasse

140,32 m²

Eigengarten

A · EG

Haus · Geschoss

€ 369.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Top B2

VERFÜGBAR

72,49 m²

Wohnfläche

24,18 m²

Terrasse

98,50 m²

Eigengarten

B · EG

Haus · Geschoss

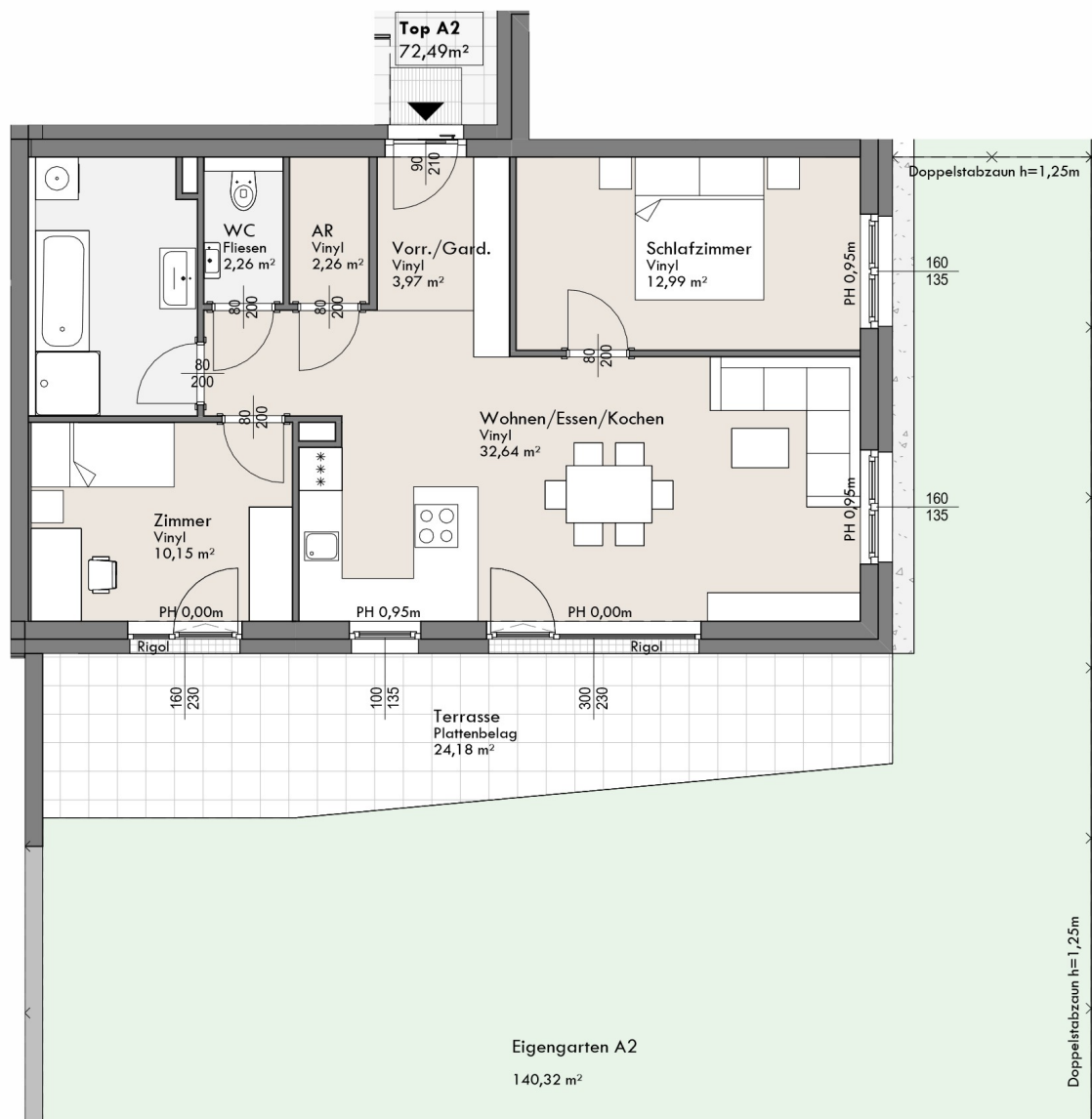
€ 363.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Grundriss *Top A2 & Top B2*

72,49 m²

Haus A · Erdgeschoss
3 Zimmer



Dargestellt ist Top A2. Top B2 in Haus B ist baugleich.

Maße laut Plan · Möblierung beispielhaft

Top A3 & Top B3 — HAUS A UND B · 3 ZIMMER · BAUGLEICH

Oben wohnen, weit *schauen*.



Wohnzimmer · Top B3

Balkon 25 m²

freier Blick

3 Zimmer

schlüsselfertig

Die größten Balkone im Projekt messen über 25 m² – groß genug für Esstisch und Liegestuhl. Dahinter drei Zimmer und ein offener Wohnbereich mit Küche. Im Obergeschoss wohnt niemand über Ihnen, und der Blick geht über die Felder.

Top A3

VERFÜGBAR

72,49 m²

Wohnfläche

25,29 m²

Balkon

3

Zimmer

A · 1. OG

Haus · Geschoss

€ 348.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Top B3

VERFÜGBAR

72,49 m²

Wohnfläche

25,29 m²

Balkon

3

Zimmer

B · 1. OG

Haus · Geschoss

€ 348.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

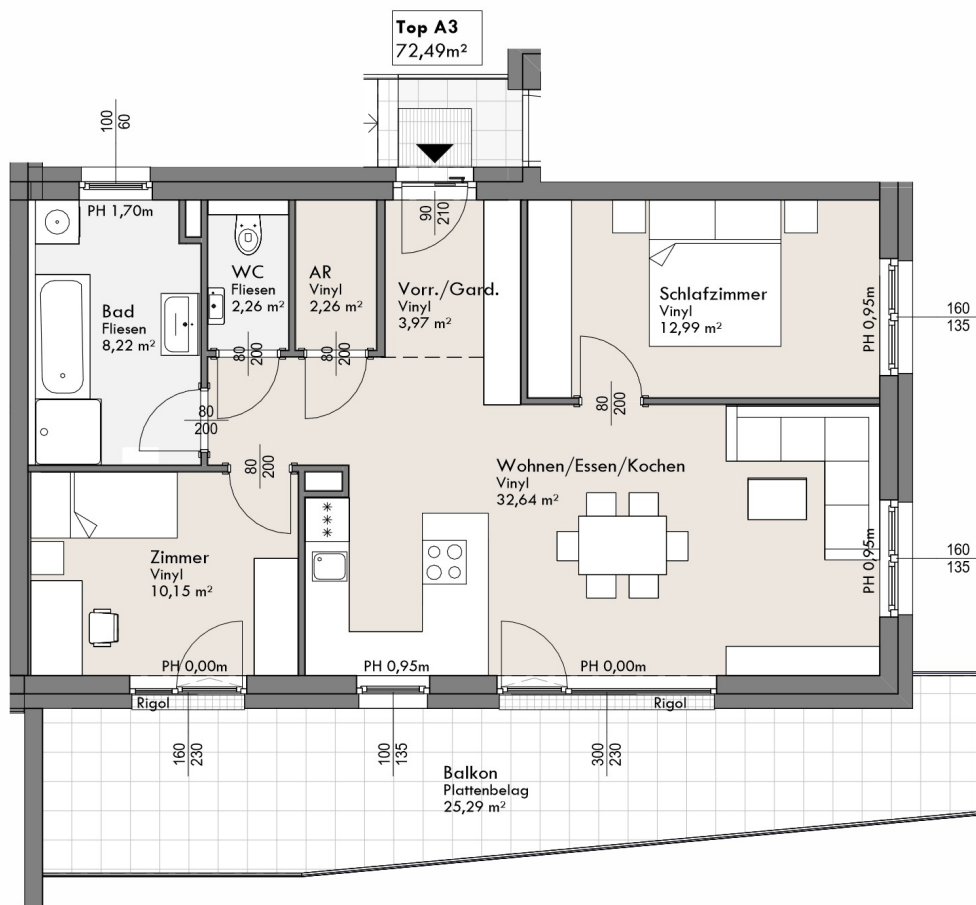
Direkt vom Bauträger – ohne Maklerprovision.

SIMADER GmbH · www.simader-immo.at · 07227 20531

Grundriss *Top A3 & Top B3*

72,49 m²

Haus A · 1. Obergeschoss
3 Zimmer



Dargestellt ist Top A3. Top B3 in Haus B ist baugleich.

Maße laut Plan · Möblierung beispielhaft

Der Garten beginnt an der *Terrassentür.*



Offener Wohn- und Essbereich · Top C1

Eigengarten 84 m²

Terrasse 24 m²

ebenerdig

3 Zimmer

Ebenerdig wohnen in Haus C: drei Zimmer, ein heller offener Wohnbereich und eine Terrasse, die direkt in den eigenen Garten führt. Kompakt genug für zwei, groß genug für eine kleine Familie.

Top C1

VERFÜGBAR

70,37 m²

Wohnfläche

23,77 m²

Terrasse

83,74 m²

Eigengarten

C · EG

Haus · Geschoss

€ 349.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

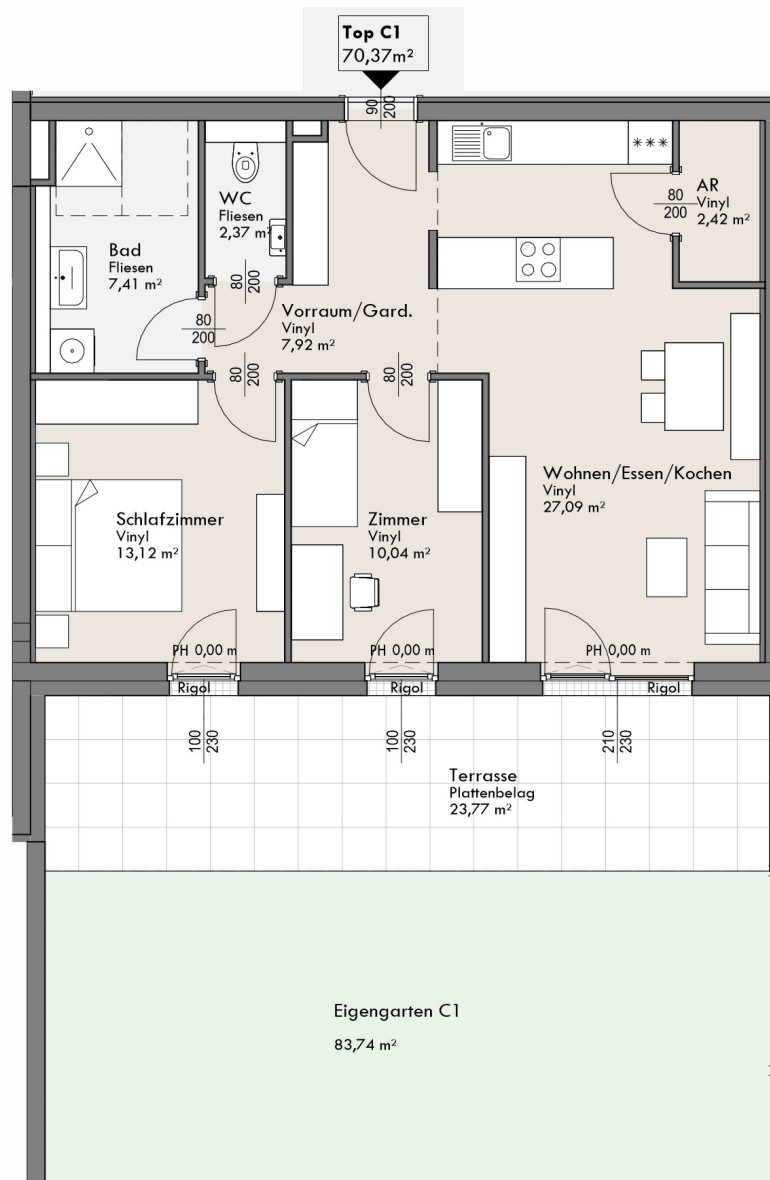
Direkt vom Bauträger – ohne Maklerprovision.

SIMADER GmbH · www.simader-immo.at · 07227 20531

Grundriss *Top C1*

70,37 m²

Haus C · Erdgeschoss
3 Zimmer



Der Einstieg ins *Eigentum*.



günstigste Wohnungen

2 Zimmer

ideal als Anlage

pflegeleicht

Die beiden kompakten Zwei-Zimmer-Wohnungen: offener Wohn-Koch-Bereich, ein eigenes Schlafzimmer, eigene Freifläche. Pflegeleicht, gut vermietbar und der realistischste erste Schritt ins Wohnungseigentum – oder eine wertbeständige Anlage.

Top C2

VERFÜGBAR

39,29 m²

Wohnfläche

13,04 m²

Terrasse

41,29 m²

Eigengarten

C · EG

Haus · Geschoss

€ 198.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Top C6

VERFÜGBAR

39,28 m²

Wohnfläche

12,88 m²

Balkon

2

Zimmer

C · 1. OG

Haus · Geschoss

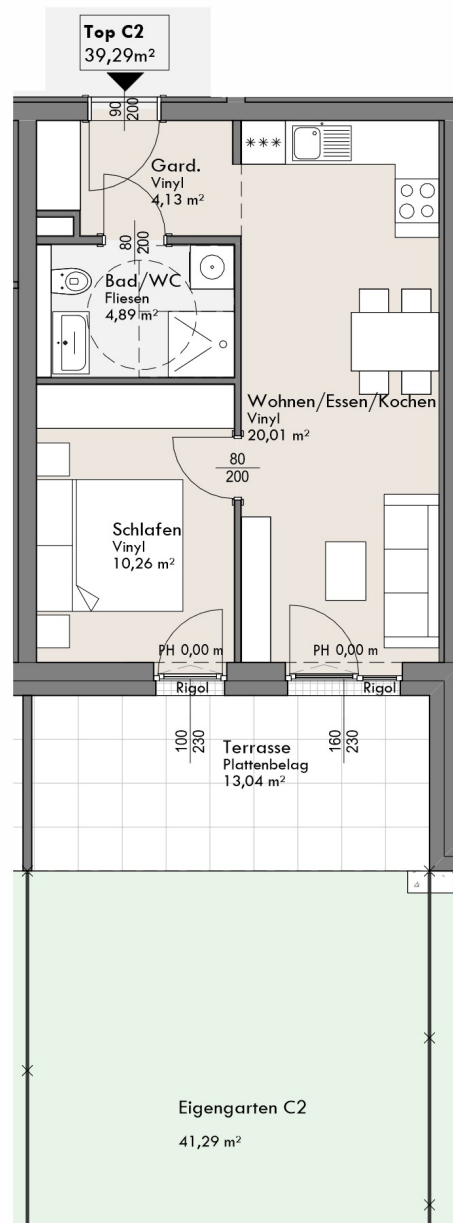
€ 189.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Grundriss *Top C2 & Top C6*

39,29 m²

Haus C · Erdgeschoss
2 Zimmer



Dargestellt ist Top C2 im Erdgeschoss mit Terrasse und Eigengarten. Top C6 liegt direkt darüber im 1. Obergeschoss und hat statt Terrasse und Garten einen Balkon von 12,88 m².

Maße laut Plan · Möblierung beispielhaft

Vier Zimmer für die *ganze Familie.*



Wohnzimmer · Top C3

4 Zimmer

rund 96 m² Wohnfläche

große Freifläche

Haus C

Die beiden Vier-Zimmer-Wohnungen in Haus C bieten rund 96 m² Wohnfläche: drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer und einen großzügigen Wohn-Ess-Bereich. Platz für alles, was zusammengehört – ohne dass man ein ganzes Haus erhalten muss.

Top C3

VERFÜGBAR

96,35 m²

Wohnfläche

23,57 m²

Terrasse

134,94 m²

Eigengarten

C · EG

Haus · Geschoss

€ 481.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Top C7

VERFÜGBAR

96,34 m²

Wohnfläche

23,26 m²

Balkon

4

Zimmer

C · 1. OG

Haus · Geschoss

€ 463.000

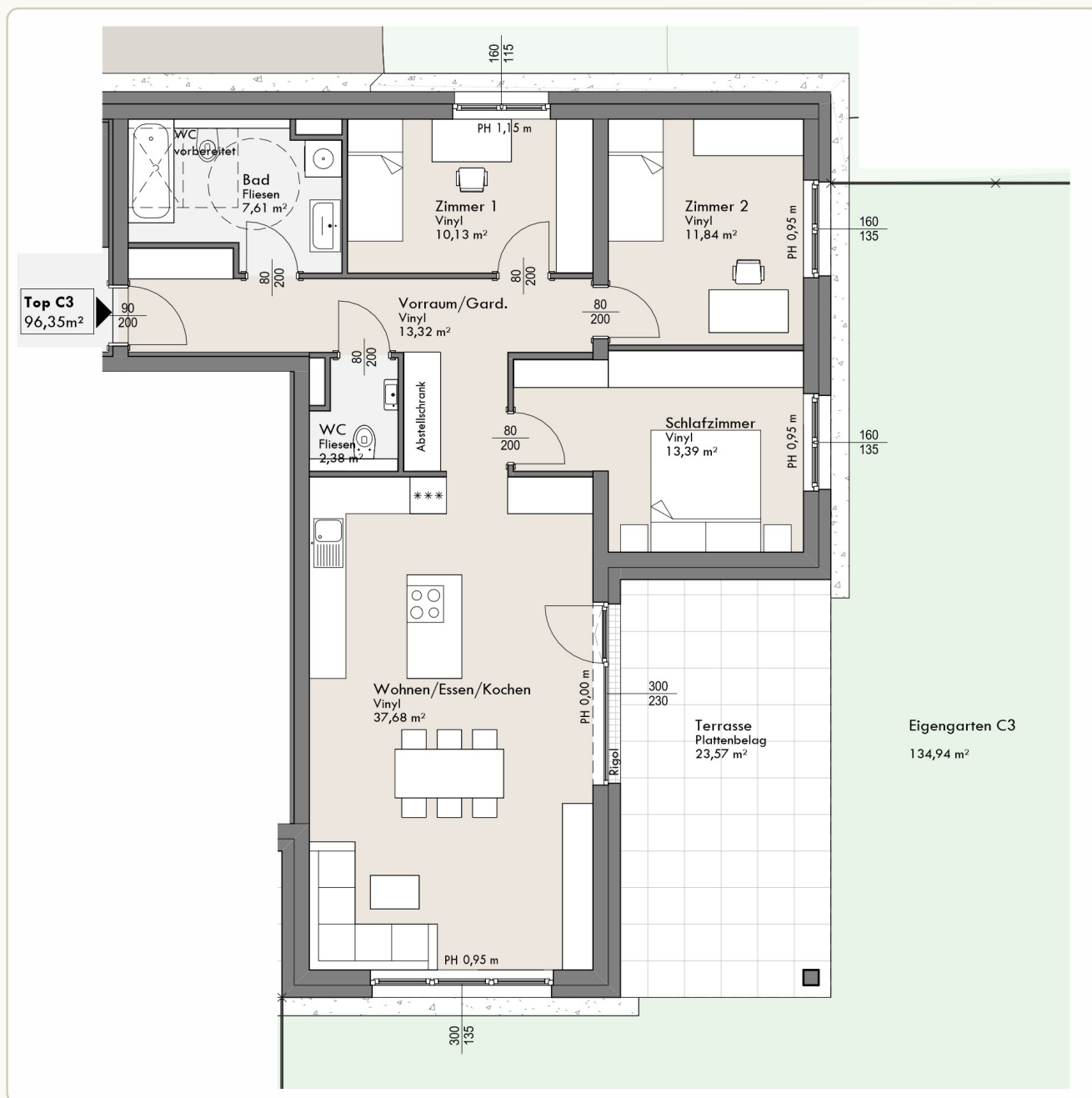
zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Grundriss *Top C3 & Top C7*

96,35 m²

Haus C · Erdgeschoss

4 Zimmer



Dargestellt ist Top C3 im Erdgeschoss mit Terrasse und 134,94 m² Eigengarten. Top C7 liegt darüber im 1. Obergeschoss und hat statt Terrasse und Garten eine überdachte Loggia von 23,26 m².

Maße laut Plan · Möblierung beispielhaft

Obergeschoss – und trotzdem *Garten.*



Küche & Essplatz · Top C4

Eigengarten 110 m²

Hanglage

Terrasse 19 m²

3 Zimmer

Die Besonderheit im Projekt: Durch die Hanglage hat diese Wohnung im ersten Obergeschoss direkten Zugang zum eigenen Garten – über 110 m². Dazu eine Terrasse von knapp 19 m². Wohnen wie im Erdgeschoss, mit dem Ausblick von oben.

Top C4

VERFÜGBAR

71,53 m²

Wohnfläche

18,63 m²

Terrasse

110,39 m²

Eigengarten

C · 1. OG

Haus · Geschoss

€ 359.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

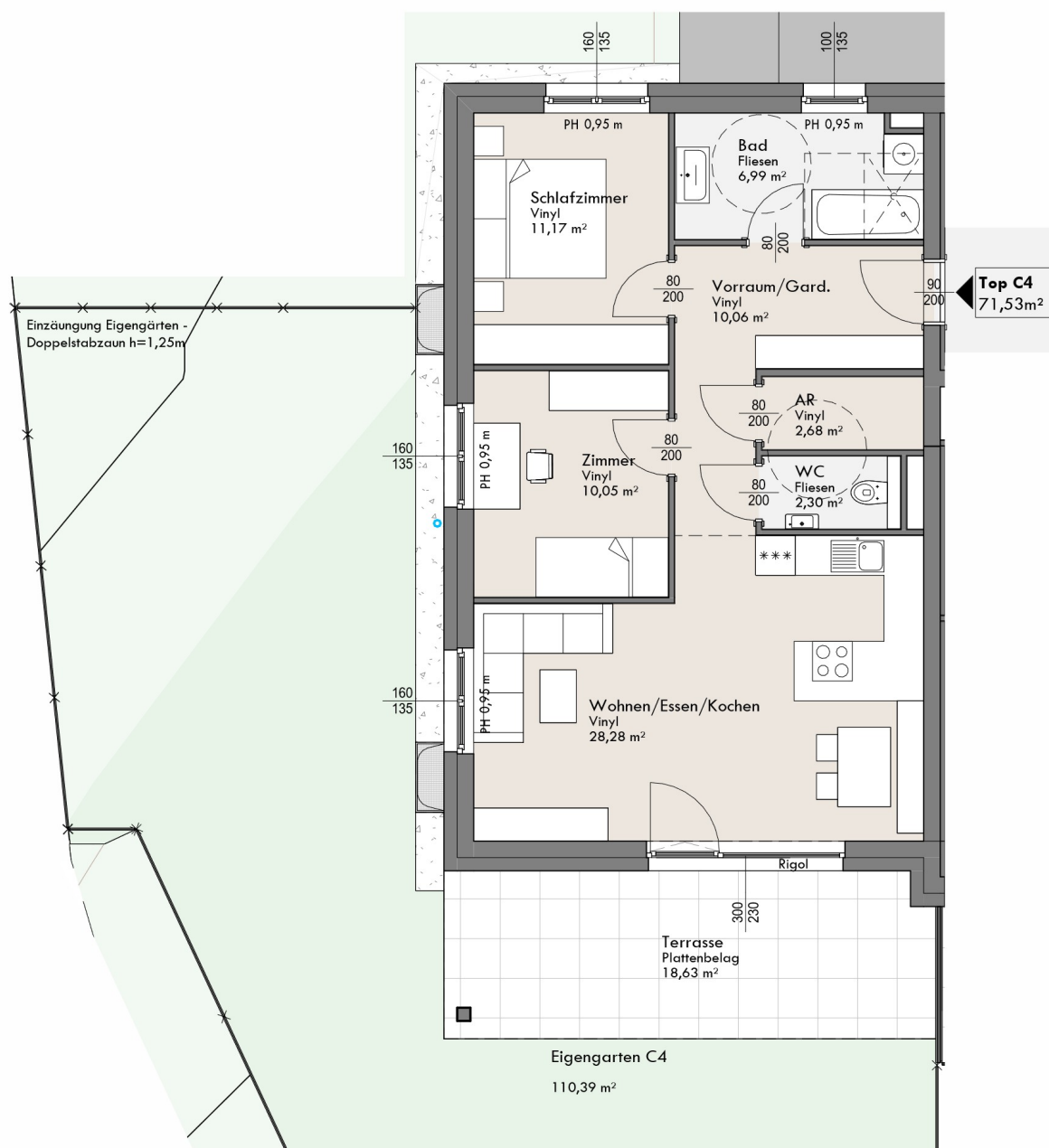
Direkt vom Bauträger – ohne Maklerprovision.

SIMADER GmbH · www.simader-immo.at · 07227 20531

Grundriss *Top C4*

71,53 m²

Haus C · 1. Obergeschoss
3 Zimmer



Drei Zimmer, *24 m²* Freifläche.



Balkon bzw. Dachterrasse 24 m²

3 Zimmer

ruhige Lage

schlüsselfertig

Drei Zimmer, offener Wohnbereich und eine Freifläche von jeweils knapp 24 m². Top C5 liegt im ersten Obergeschoss, Top C9 im Dachgeschoss darüber – beide mit demselben Grundriss und demselben Zuschnitt.

Top C5

VERFÜGBAR

70,37 m²

Wohnfläche

23,88 m²

Balkon

3

Zimmer

C · 1. OG

Haus · Geschoss

€ 338.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Top C9

VERFÜGBAR

70,37 m²

Wohnfläche

23,88 m²

Dachterrasse

3

Zimmer

C · DG

Haus · Geschoss

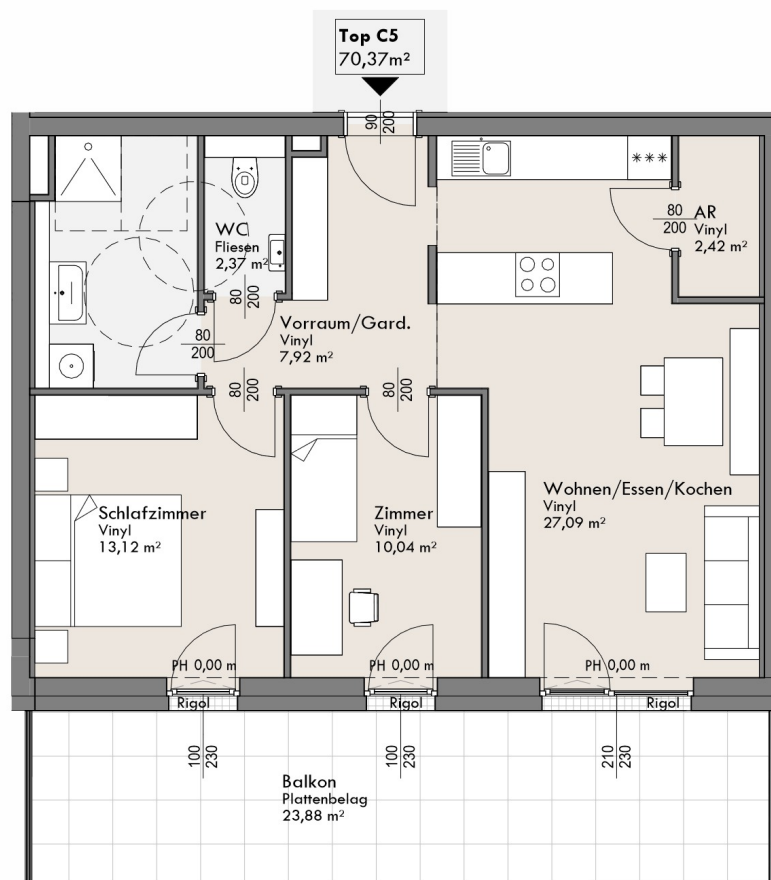
€ 351.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Grundriss *Top C5 & Top C9*

70,37 m²

Haus C · 1. Obergeschoss
3 Zimmer



Dargestellt ist Top C5 im 1. Obergeschoss mit Balkon. Top C9 liegt im Dachgeschoss darüber und hat statt des Balkons eine Dachterrasse gleicher Größe.

Maße laut Plan · Möblierung beispielhaft

Top C8 — HAUS C · DACHGESCHOSS · 3 ZIMMER

Ganz oben, mit eigener *Dachterrasse.*



Schlafzimmer · Top C8

Dachterrasse 16 m²

oberstes Geschoss

3 Zimmer

freier Blick

Im Dachgeschoss von Haus C: drei Zimmer, knapp 78 m² Wohnfläche und eine eigene Dachterrasse. Über Ihnen wohnt niemand mehr – nur noch der Himmel und die Photovoltaik-Anlage.

Top C8

VERFÜGBAR

77,90 m²

Wohnfläche

15,83 m²

Dachterrasse

3

Zimmer

C · DG

Haus · Geschoss

€ 388.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

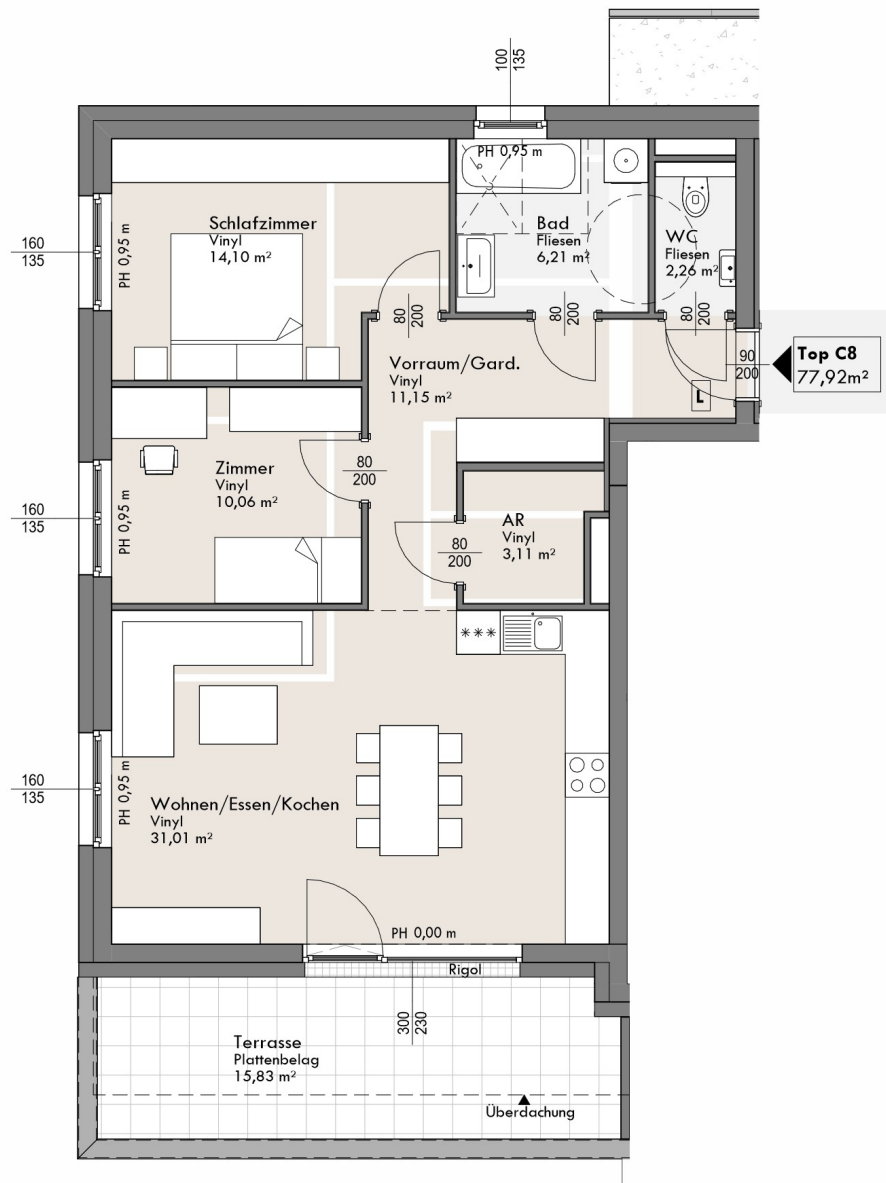
Direkt vom Bauträger – ohne Maklerprovision.

SIMADER GmbH · www.simader-immo.at · 07227 20531

Grundriss *Top C8*

77,90 m²

Haus C · Dachgeschoss
3 Zimmer



Das *Penthouse* – bereits vergeben.



Dachterrasse 73 m²

über 103 m² Wohnfläche

oberstes Geschoss

Eine der größten Wohnungen im Projekt: über 103 m² Wohnfläche und dazu die mit Abstand größte Freifläche – eine Dachterrasse von mehr als 73 m². Diese Wohnung ist bereits verkauft. Ähnlich großzügig sind Top A1 und Top B1 mit 103,48 m² auf zwei Ebenen, im selben Geschoss stehen Top C8 und C9 zur Wahl. Wir zeigen sie Ihnen gerne – melden Sie sich einfach bei uns, wir nehmen uns Zeit dafür.

Top C10

VERKAUFT

103,76 m²

Wohnfläche

73,10 m²

Dachterrasse

3

Zimmer

C · DG

Haus · Geschoss

Verkauft

bereits vergeben

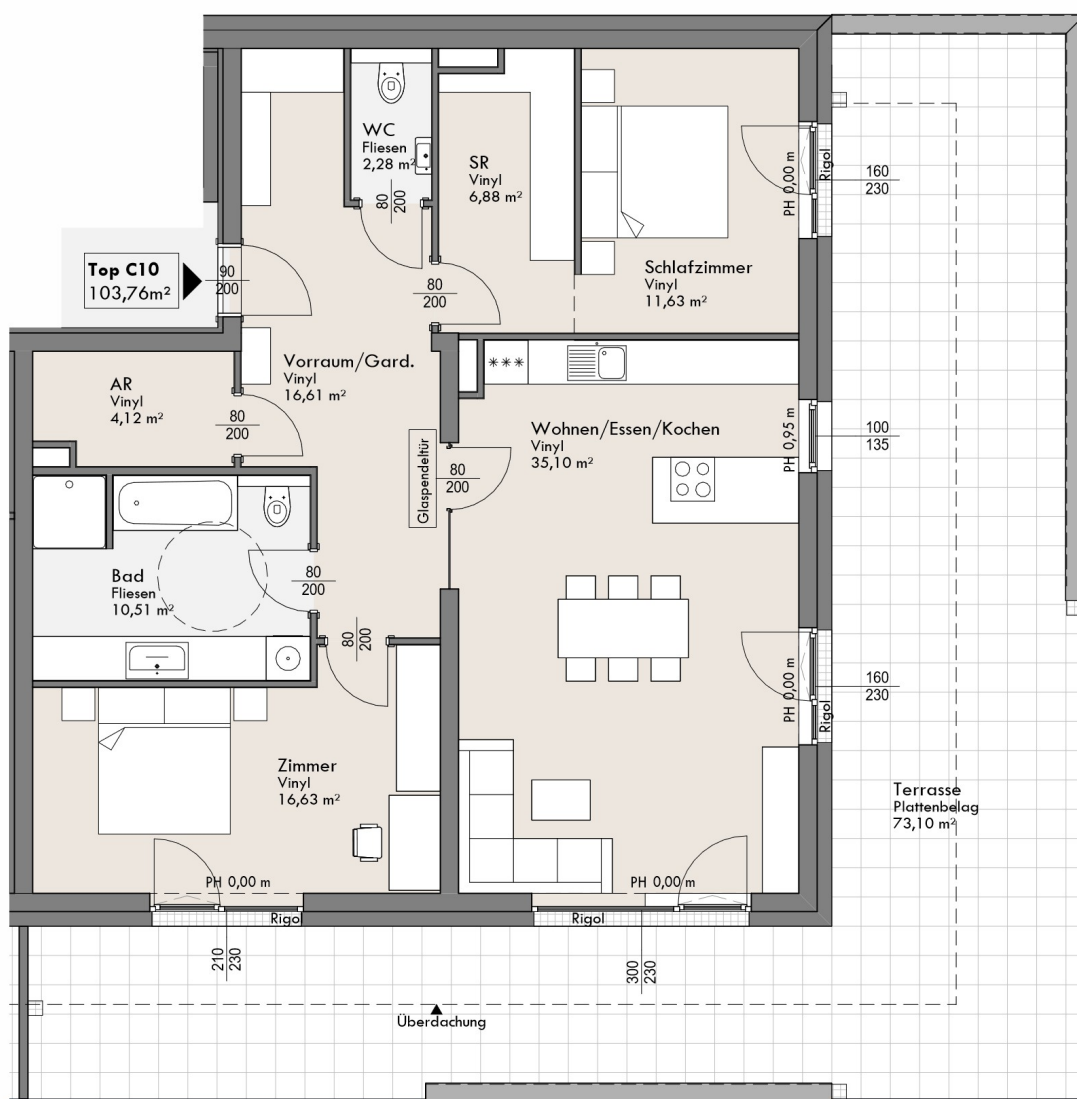
Direkt vom Bauträger – ohne Maklerprovision.

SIMADER GmbH · www.simader-immo.at · 07227 20531

Grundriss *Top C10*

103,76 m²

Haus C · Dachgeschoss
3 Zimmer



Durchdach**t** bis ins *Detail*.

Was Sie nicht sehen, spüren Sie jeden Monat auf der Betriebskostenabrechnung. Wir bauen so, dass Ihre Wohnung heute schön ist – und morgen günstig im Unterhalt.



Photovoltaik & Luftwärmepumpe

PV-Anlage am Dach, geheizt wird mit einer modernen Luftwärmepumpe – ganz ohne fossile Brennstoffe. Niedrige Energiekosten und Technik, die auch in zwanzig Jahren noch passt.



Wohlfühlhausstattung inklusive

Böden von TILO, italienische Fliesen von IMOLA, Badausstattung von VIGOUR und das Schalterprogramm von BUSCH-JAEGER – Marken, die man jeden Tag angreift.



Niedrigstenergie

HWB 42 kWh/m²a, fGEE 0,69 (Haus A/B) · HWB 34 kWh/m²a, fGEE 0,74 (Haus C) – Neubaustandard, der die Betriebskosten dauerhaft senkt.



Stellplätze inklusive

Zu jeder Wohnung gehören zwei Stellplätze: in Haus A und B im Freien, in Haus C ein Carport- und ein Freiluftplatz. Ein Carport bzw. ein zusätzliches Carport ist optional möglich.

Detaillierte Bau- & Ausstattungsbeschreibung auf Anfrage.



Küche · hochwertig ausgestattet



Bad · modern & hell

Jede Wohnung hat ihr *Draußen*.

Im Sommer verlagert sich das Wohnzimmer nach draußen. Die Freiflächen sind hier deshalb großzügig bemessen – Loungemöbel, Esstisch, Sonnenliegen: was immer Sie möchten, findet seinen Platz.



Terrasse & Eigengarten · Erdgeschoss



Terrasse & Eigengarten · Top A1

41–142 m²

Eigengärten im Erdgeschoss

13–30 m²

Terrassen & Balkone

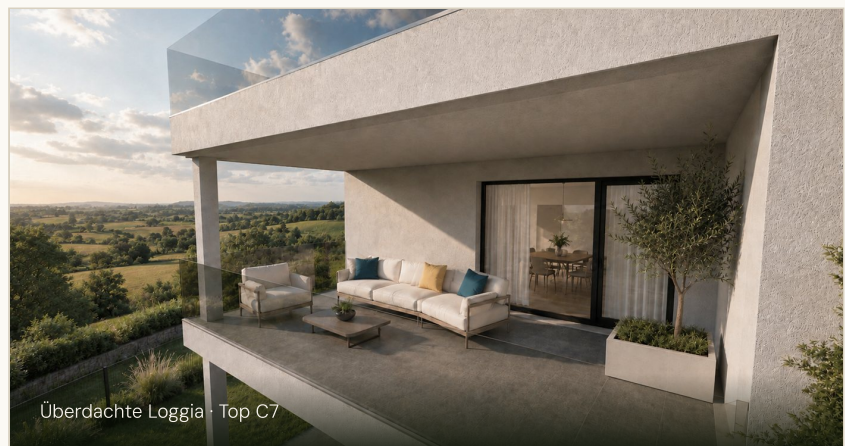
bis 73 m²

Dachterrasse im Dachgeschoss

In den größeren Eigengärten ist ein Pool möglich. Wenn Sie das vorhaben, klären wir die Details am besten früh gemeinsam ab – solange die Außenanlagen noch in Planung sind.

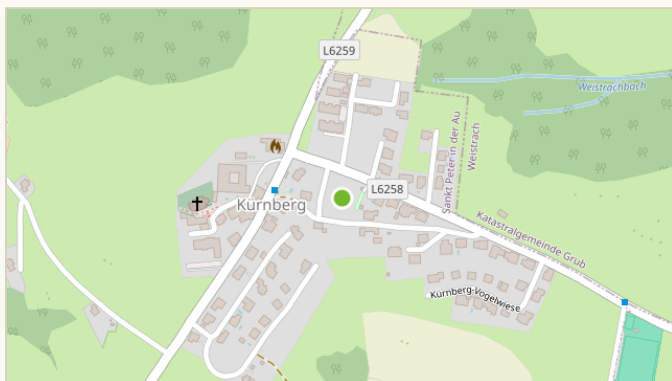


Dachterrasse · Dachgeschoss



Überdachte Loggia · Top C7

Dort, wo die Welt noch *in Ordnung* ist.



Kürnberg 20 · 3352 St. Peter in der Au · Bezirk Amstetten · © OpenStreetMap-Mitwirkende

Kürnberg gehört zur Marktgemeinde St. Peter in der Au – und fühlt sich doch an wie ein eigener kleiner Ort. Landleben pur, und trotzdem stadtnah.

- Kindergarten, Volksschule & Dorfladen direkt im Ort
- Einkauf in Steyr oder St. Peter in der Au
- Ärzte, Zahnarzt und Apotheke in St. Peter in der Au
- Rund 10 Autominuten nach Steyr
- Wiesen, Felder und Wald vor der Haustür



Haus A & B · Gartenseite



Schlafen · mit Blick ins Grüne

Ein Familienbetrieb, kein *Konzern*.

01 Direkt vom Bauträger

Kein Makler dazwischen, keine Provision. Sie sprechen mit denen, die auch bauen.

02 Ein Ansprechpartner

Vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe bleibt derselbe Mensch zuständig.

03 Wenige Projekte gleichzeitig

So bekommt jedes die Aufmerksamkeit, die es verdient – und Sie einen Partner, der jedes Detail kennt.

04 Seit 2007 in der Region

Fast zwanzig Jahre Wohnbau in Ober- und Niederösterreich. Jedes Projekt planen und begleiten wir selbst – vom Grundstück bis zur fertigen Wohnung.

Was Familien über uns *sagen*.

★★★★★

Vom ersten Gespräch bis zur Schlüsselübergabe hatten wir immer denselben Ansprechpartner. Das hat uns das Vertrauen gegeben, das man bei so einer Entscheidung braucht.

Familie K.

Eigentumswohnung in St. Marien

★★★★★

Unser Sohn läuft seit dem Einzug jeden Morgen als Erstes in den Garten. Genau für diesen Moment haben wir gebaut.

Familie M.

Gartenwohnung in St. Valentin

★★★★★

Man merkt, dass hinter SIMADER eine echte Familie steht. Es wurde nie verkauft – es wurde immer beraten. Das ist heute selten.

Herr K.

Eigentumswohnung in Sierning

Welche Wohnung passt zu *Ihnen*?

Rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir – wir gehen in Ruhe die Grundrisse durch und finden gemeinsam die Wohnung, die zu Ihrem Leben passt. Persönlich, ohne Zwischenhändler.

- ✓ Antwort innerhalb eines Werktags
- ✓ Ein Ansprechpartner – vom ersten Gespräch bis zur Übergabe
- ✓ Unverbindlich und ohne Verkaufsdruck
- ✓ Direkt vom Bauträger – ohne Maklerprovision



Johann Simader

GESCHÄFTSFÜHRUNG & VERTRIEB



0664 350 23 15



johann.simader@simader-immo.at



EINFACH ANRUFEN

0664 350 23 15

Wir freuen uns auf Sie.