

GÄRTNERWEG 25A & 25B · 4523 SIERNING

Sierning *Sonnenseite*

Zwölf Eigentumswohnungen. Unverbaubar. Mitten im Grünen.

12

Eigentumswohnungen

50–80 m²

Wohnfläche

ab € 269.000

direkt vom Bauträger

Bezirk Steyr-Land · Bezug ab Dezember 2026 · Schlüsselfertig

Zwei Häuser, eine *Sonnenseite*.

Am Gärtnerweg in Sierning entstehen zwei baugleiche Wohnhäuser mit je sechs Eigentumswohnungen. Jede einzelne Wohnung ist nach **Süden ausgerichtet** – mit Terrasse und Eigengarten im Erdgeschoss oder großzügigem Süd-Balkon im Obergeschoss.

Schlüsselfertig, mit hochwertiger Ausstattung, eigener **Photovoltaik-Anlage** und **Luftwärmepumpe**. Geplant und gebaut von einer Familie, die jedes Detail selbst verantwortet – vom ersten Strich bis zur Schlüsselübergabe.

Haus B wird voraussichtlich im **Dezember 2026** bezugsfertig, Haus A im **April 2027**. Wer früh wählt, hat die freie Wahl unter allen verfügbaren Grundrissen.

DAS HABEN WIR UNS DABEI GEDACHT

„Wir haben beide Häuser bewusst nach Süden gedreht. Licht ist das Einzige, das man später nicht mehr nachrüsten kann – also bekommt es bei uns jede Wohnung, den ganzen Tag.“

— David Simader, Projektleitung & Vertrieb



Haus A – Südansicht · Lage der Wohnungen Top A1 – A6



Haus B – Südseite · Lage der Wohnungen Top B1 – B6

Alle zwölf *Wohnungen*.

8 von 12 Wohnungen sind **aktuell noch verfügbar**. Vier sind bereits verkauft – die Nachfrage nach den südseitigen Grundrissen ist hoch. Sichern Sie sich Ihren Favoriten rechtzeitig.

TOP	GESCHOSS	ZI.	WOHNFL.	TERRASSE / BALKON	GARTEN	KAUFPREIS	STATUS
A1	EG	3	79,84 m²	Terrasse 15,96 m²	171,58 m²	€ 364.000	FREI
A2	EG	2	50,14 m²	Terrasse 16,22 m²	81,19 m²	€ 281.000	FREI
A3	EG	3	79,84 m²	Terrasse 19,75 m²	143,29 m²	€ 361.000	FREI
A4	OG	3	79,84 m²	Balkon 16,56 m²	—	€ 343.000	FREI
A5	OG	2	50,14 m²	Balkon 15,27 m²	—	€ 269.000	FREI
A6	OG	3	79,84 m²	Balkon 19,14 m²	—	verkauft	VERKAUFT
B1	EG	3	79,84 m²	Terrasse 15,96 m²	163,01 m²	€ 363.000	FREI
B2	EG	2	50,14 m²	Terrasse 16,22 m²	69,09 m²	verkauft	VERKAUFT
B3	EG	3	79,84 m²	Terrasse 19,75 m²	93,08 m²	€ 353.000	FREI
B4	OG	3	79,84 m²	Balkon 16,56 m²	—	verkauft	VERKAUFT
B5	OG	2	50,14 m²	Balkon 15,27 m²	—	€ 269.000	FREI
B6	OG	3	79,84 m²	Balkon 19,14 m²	—	verkauft	VERKAUFT

ab € 269.000

2-Zimmer, 50 m²

ab € 343.000

3-Zimmer, 80 m²

69–172 m²

Eigengärten im Erdgeschoss

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.

Der Garten beginnt an der Terrassentür.



Offener Wohn- und Essbereich – lichtdurchflutet

Eigengarten über 160 m²

Terrasse 16 m²

ebenerdig

3 Zimmer

Morgens die Terrassentür öffnen und barfuß in den eigenen Garten – über 160 m² nur für Sie. Innen ein großzügiger Wohn-Ess-Bereich, zwei ruhige Zimmer und ein Bad mit Tageslicht. Ebenerdig, ohne Stufen, mit Sonne den ganzen Tag.

Top A1

VERFÜGBAR

79,84 m²

Wohnfläche

15,96 m²

Terrasse

171,58 m²

Eigengarten

A · EG

Haus · Geschoss

€ 364.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Top B1

VERFÜGBAR

79,84 m²

Wohnfläche

15,96 m²

Terrasse

163,01 m²

Eigengarten

B · EG

Haus · Geschoss

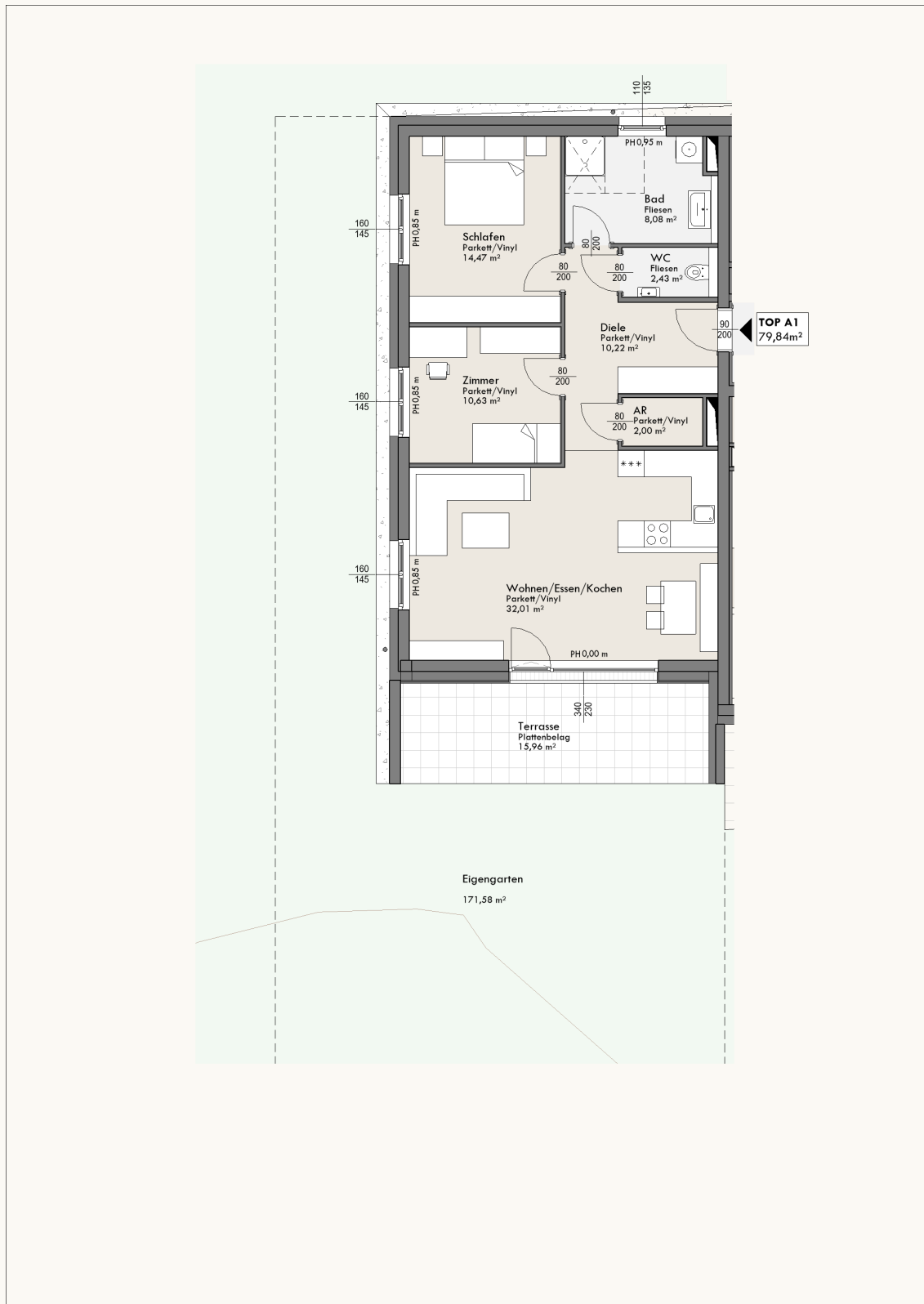
€ 363.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Grundriss *Top A1 & Top B1*

79,84 m²

Haus A · Erdgeschoss
3 Zimmer



Dargestellt ist Top A1. Top B1 in Haus B ist baugleich; der Eigengarten misst dort 163,01 m² statt 171,58 m².

Maße laut Plan · Möblierung beispielhaft

Top A2 & Top B2 — HAUS A UND B · 2 ZIMMER · BAUGLEICH

Der Einstieg ins *Eigentum* – mit Garten.



Wohnen · Essen · Küche – offen & lichtdurchflutet

Eigengarten

Terrasse 16 m²

2 Zimmer

ideal als Anlage

Die perfekte Wohnung für Singles, Paare oder als wertbeständige Kapitalanlage: kompakt geschnitten, hell und mit eigenem Garten vor der Terrasse. Alles auf einer Ebene, nichts zu viel – und trotzdem über 80 m² Grün ganz für sich.

Top A2

VERFÜGBAR

50,14 m²

Wohnfläche

16,22 m²

Terrasse

81,19 m²

Eigengarten

A · EG

Haus · Geschoss

€ 281.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Top B2

VERKAUFT

50,14 m²

Wohnfläche

16,22 m²

Terrasse

69,09 m²

Eigengarten

B · EG

Haus · Geschoss

Verkauft

bereits vergeben

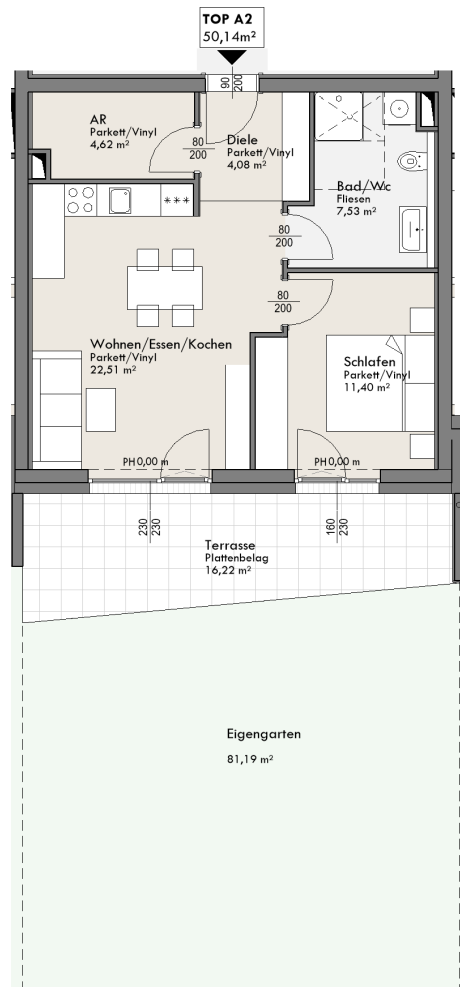
Direkt vom Bauträger – ohne Maklerprovision.

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

Grundriss *Top A2 & Top B2*

50,14 m²

Haus A · Erdgeschoss
2 Zimmer



Dargestellt ist Top A2. Top B2 in Haus B ist baugleich (Eigengarten 69,09 m²) und bereits verkauft.

Maße laut Plan · Möblierung beispielhaft

Raum für die *Familie* – bis in den Garten.



Ein Kinderzimmer, das mitwächst

größte Terrasse 19,75 m²

Eigengarten

ebenerdig

3 Zimmer

Drei Zimmer, ein offener Wohnbereich und die größte Terrasse im Haus (19,75 m²). Dahinter ein sonniger Eigengarten – Platz für Kinder, Hund und laue Sommerabende. Die Familienwohnung im Erdgeschoss.

Top A3

VERFÜGBAR

79,84 m²

Wohnfläche

19,75 m²

Terrasse

143,29 m²

Eigengarten

A · EG

Haus · Geschoss

€ 361.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Top B3

VERFÜGBAR

79,84 m²

Wohnfläche

19,75 m²

Terrasse

93,08 m²

Eigengarten

B · EG

Haus · Geschoss

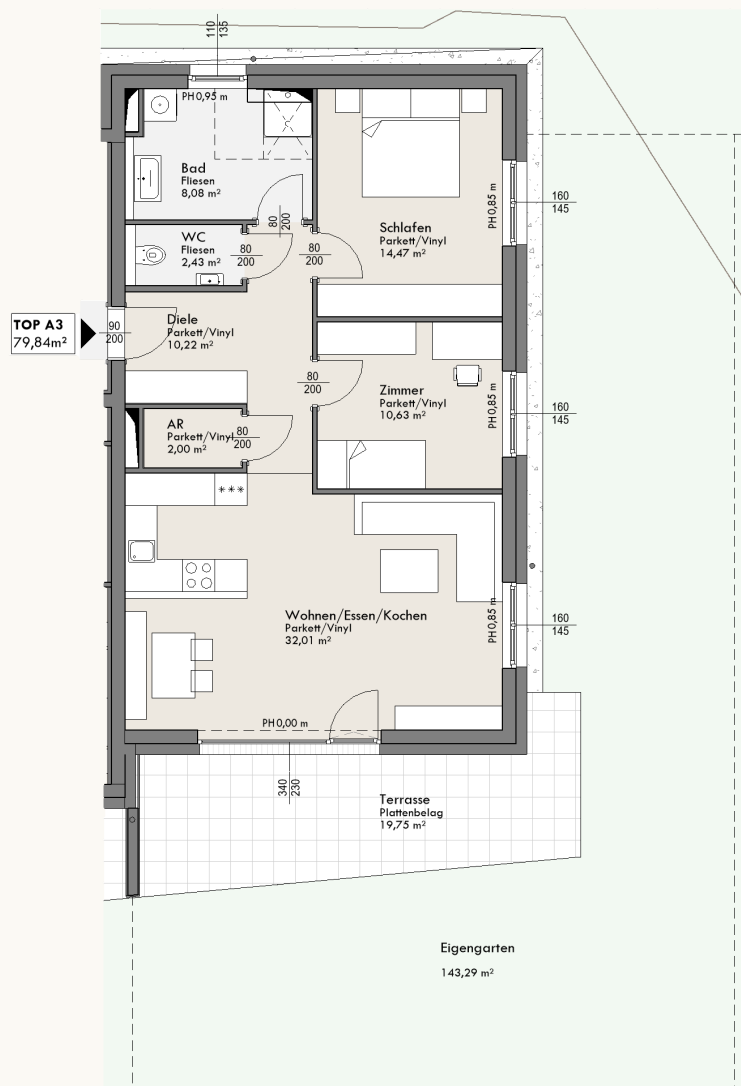
€ 353.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Grundriss *Top A3 & Top B3*

79,84 m²

Haus A · Erdgeschoss
3 Zimmer



Dargestellt ist Top A3. Top B3 in Haus B ist baugleich; der Eigengarten misst dort 93,08 m² statt 143,29 m².

Maße laut Plan · Möblierung beispielhaft

Sonne bis zum *letzten Licht*.



Süd-Balkon 17 m²

freier Blick

3 Zimmer

schlüsselfertig

Oben wohnt es sich frei: großzügiger Süd-Balkon, unverbaubarer Blick ins Grüne und Sonne den ganzen Tag. Drei Zimmer, offener Wohnbereich, hochwertige Böden – ideal für Familien, die es hell und ruhig mögen.

Top A4

VERFÜGBAR

79,84 m²

Wohnfläche

16,56 m²

Balkon

3

Zimmer

A · OG

Haus · Geschoss

€ 343.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Top B4

VERKAUFT

79,84 m²

Wohnfläche

16,56 m²

Balkon

3

Zimmer

B · OG

Haus · Geschoss

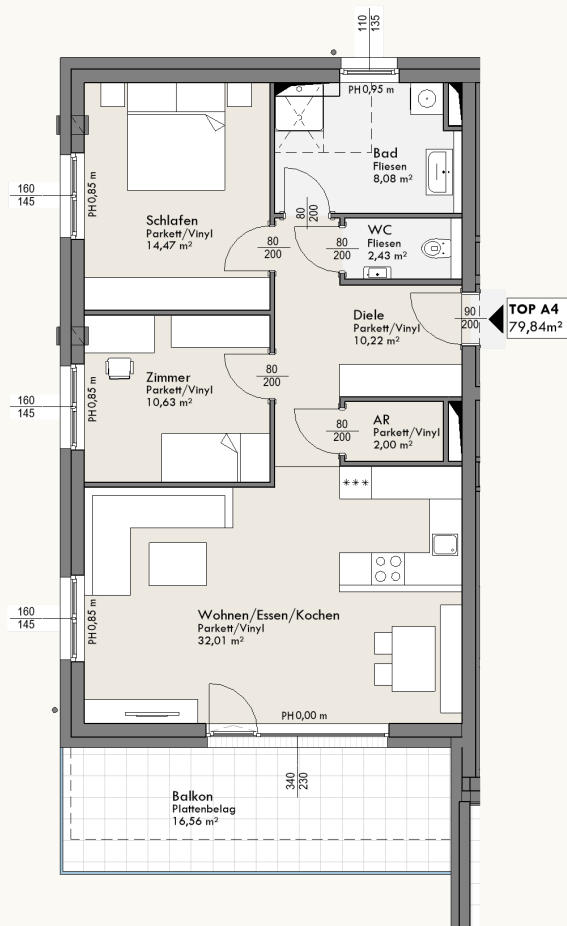
Verkauft

bereits vergeben

Grundriss *Top A4 & Top B4*

79,84 m²

Haus A · Obergeschoss
3 Zimmer



Dargestellt ist Top A4. Top B4 in Haus B ist baugleich und bereits verkauft.

Maße laut Plan · Möblierung beispielhaft

Top A5 & Top B5 — HAUS A UND B · 2 ZIMMER · BAUGLEICH

Kompakt wohnen, *groß* leben.



Süd-Balkon 15 m²

2 Zimmer

ideal als Anlage

pflegeleicht

Alles auf einer Ebene, nichts zu viel: offener Wohn-Koch-Bereich, eigenes Schlafzimmer und ein sonniger Süd-Balkon. Der günstigste Weg in die eigene Neubau-Wohnung – oder die pflegeleichte, wertbeständige Anlegerwohnung.

Top A5

VERFÜGBAR

50,14 m²

Wohnfläche

15,27 m²

Balkon

2

Zimmer

A · OG

Haus · Geschoss

€ 269.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Top B5

VERFÜGBAR

50,14 m²

Wohnfläche

15,27 m²

Balkon

2

Zimmer

B · OG

Haus · Geschoss

€ 269.000

zzgl. Kaufnebenkosten · ohne Maklerprovision

Direkt vom Bauträger – ohne Maklerprovision.

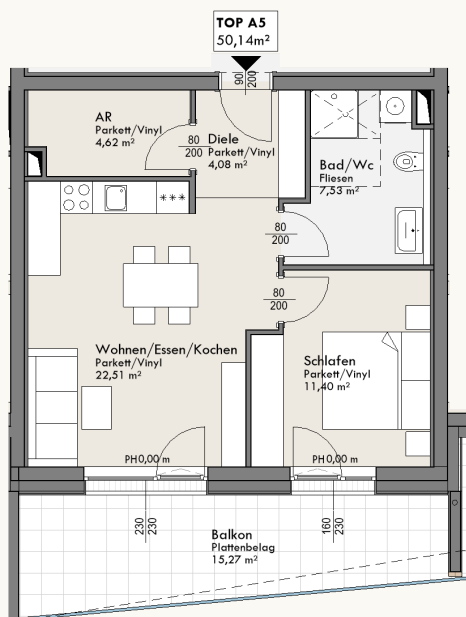
SIMADER GmbH · www.simader-immo.at · 07227 20531

Grundriss *Top A5* & *Top B5*

50,14 m²

Haus A · Obergeschoss

2 Zimmer



Dargestellt ist Top A5. Top B5 in Haus B ist baugleich.

Maße laut Plan · Möblierung beispielhaft

Der Balkon als zweites Wohnzimmer – bereits *vergeben*.



Süd-Balkon 19 m²

überdacht

3 Zimmer

Die beiden 3-Zimmer-Wohnungen mit dem größten Balkon im Obergeschoss – über 19 m², überdacht und nach Süden. Beide sind bereits verkauft. Baugleich und noch verfügbar ist Top A4 mit 16,56 m² Süd-Balkon – wir zeigen sie Ihnen gerne, melden Sie sich einfach bei uns.

Top A6

VERKAUFT

79,84 m²

Wohnfläche

19,14 m²

Balkon

3

Zimmer

A · OG

Haus · Geschoss

Verkauft

bereits vergeben

Top B6

VERKAUFT

79,84 m²

Wohnfläche

19,14 m²

Balkon

3

Zimmer

B · OG

Haus · Geschoss

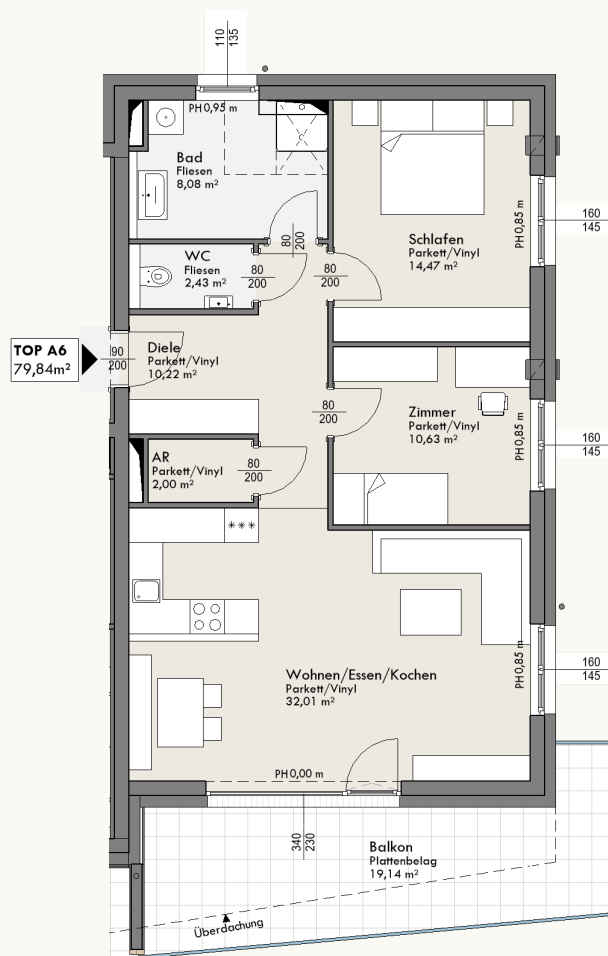
Verkauft

bereits vergeben

Grundriss *Top A6 & Top B6*

79,84 m²

Haus A · Obergeschoss
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

24 kWp PV-Anlage pro Haus und eine effiziente Luftwärmepumpe – ganz ohne fossile Brennstoffe. Niedrige Energiekosten und Technik, die auch in zwanzig Jahren noch passt.



Wohlfühlhausstattung inklusive

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



Niedrigstenergie

HWB 32 kWh/m²a, fGEE 0,49 – Neubaustandard, der die Betriebskosten dauerhaft senkt.



Stellplätze inklusive

Jede Wohnung mit zwei Carportstellplätzen, Top B5 mit einem Carport- und einem Freiluftstellplatz. Bereits im Kaufpreis enthalten.

Detaillierte Bau- & Ausstattungsbeschreibung auf Anfrage.



Jede Wohnung hat ihre *Sonnenseite*.

Im Sommer verlagert sich das Wohnzimmer nach draußen. Alle Freiflächen liegen nach Süden – Loungemöbel, Esstisch, Sonnenliegen: was immer Sie möchten, findet seinen Platz.



Haus B – Südseite · Eigengärten & Terrassen



Terrassen & Balkone · Südseite

69–172 m²

Eigengärten im Erdgeschoss

16–20 m²

Terrassen im Erdgeschoss

15–19 m²

Süd-Balkone im Obergeschoss

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

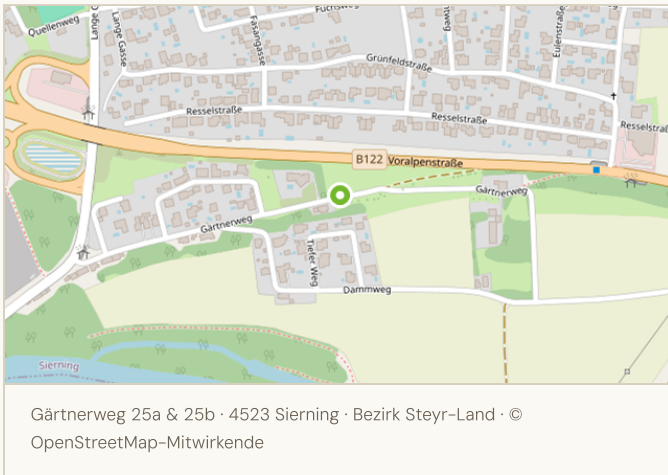


Gesamtanlage · Vogelperspektive



Haus A – Südansicht · Terrassen & Balkone

Mitten in *Sierning*.



Ruhig am Ortsrand, eingebettet ins Grüne – und trotzdem nah an allem, was den Alltag leicht macht.

- Volksschule, Kindergarten & Nahversorger im Ort
- Ärzte und Apotheke in Sierning
- Gute Anbindung über die B122 Richtung Steyr
- Rund 10 Autominuten nach Steyr
- Naherholung & Natur direkt vor der Tür



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 uns an oder schreiben Sie uns – wir gehen in Ruhe die Grundrisse durch und finden gemeinsam die Wohnung, die zu Ihrem Leben passt. Persönlich, von der Familie Simader.

- ✓ 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



David Simader

PROJEKTLEITUNG & VERTRIEB



0699 1733 1020



david.simader@simader-immo.at



BÜRO · EINFACH ANRUFEN

07227 20531

Wir freuen uns auf Sie.