

# *Wohnen mit Weitblick*

vier exklusive Einheiten im Bungalowstil

**Sierning, Gärtnerweg. Zwei Doppelhäuser.**



# *Klein, aber fein in jeder Hinsicht...*

## **Alles auf einer Ebene – ein Haus für jede Lebenslage**

Kompakt, durchdacht und liebevoll geplant: 2025 setzen wir ein besonderes Wohnprojekt um – **vier exklusive Wohneinheiten in zwei modernen Doppelhäusern**. Hier verbinden wir durchdachte Architektur mit hoher Wohnqualität, die sowohl junge Familien als auch Senioren begeistert.

## **Wohnen ohne Kompromisse**

Mit cleveren Grundrissen und einer barrierearmen Gestaltung bieten diese Häuser maximalen Komfort auf einer Ebene. Ob als gemütliches Zuhause für den Ruhestand, ein perfekter Start für junge Paare oder eine stilvolle Alternative für alle, die das Leben einfacher gestalten möchten – dieses Wohnprojekt passt sich Ihren Bedürfnissen an.

## **Nachhaltig & Effizient**

Neben der ansprechenden Architektur setzten wir auf nachhaltige Bauweise und moderne Energiestandards, die nicht nur die Umwelt schonen, sondern auch langfristig Kosten sparen.

## **Ein Zuhause, das überzeugt – in der Idee und im Preis!**

Ein kleines, feines Wohnprojekt, das sich durch Qualität, Funktionalität und ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis auszeichnet. Lassen Sie sich inspirieren und sichern Sie sich Ihren Platz in diesem einzigartigen Wohnkonzept!







# *Wohnglück auf einer Ebene*

## **Für jedes Lebensmodell:**

Die durchdachten und bedarfsorientierten Grundrisse bieten für jedes Lebenskonzept die perfekte Raumaufteilung und sind innerhalb der Gebäudehülle individuell gestaltbar.

**Ihr neues Zuhause passt sich Ihren Bedürfnissen an – genießen Sie Wohnqualität, die genau auf Sie zugeschnitten ist.**

Mit dem neuen Wohnbaupaket des Landes OÖ neue Möglichkeiten entdecken:

**1,5 % Fixverzinsung für 20 Jahre, danach variable Verzinsung.** Siehe auch Förderbeispiel auf Seite 19.

# *Ihr neuer Lieblingsplatz*

modern, effizient und individuell



## *Ihr Plus im Gartenbungalow*

- 4 Bungalows mit je 84 oder 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Standardausführung: **belagsfertig**
- Komfortvariante: Schlüsselfertig als Option (Details Seite 15-18)
- alles auf einer Ebene für höchsten Komfort und barrierefreies Bewegen
- Terrassen und Eigengärten
- Optimale Ausrichtung der Wohnräume
- Stellplatz für 2 PKW's, Carport optional möglich
- Schall- und Sichtschutz: der begrünte Erdwall an der Nordseite sorgt für Privatsphäre und Abgrenzung von der Straße
- Unverbaubarer Weitblick ins Grüne
- familienfreundlicher Wohnort Sierning
- Stadtnähe zu Steyr
- Optimale Infrastruktur





## *Ihr Plus an Besonderheiten und Ausführungsstandards*



### **KOMFORT**

#### **Ihr an Wohnkomfort**

- Hochwertige Materialien im Innen- und Außenbereich sorgen für bestes Raumklima und energieeffizientes Wohnen
- Erstklassige Feinsteinzeug-fliesen und Vinylboden zur Auswahl (bei schlüsselfertig-Paket)
- Elektrische Rollläden bei allen Fenstern
- Teilweise überdachte Terrasse
- Frostsicherer Wasseranschluss im Terrassenbereich
- Ein Schlüssel schließt Ihr Haus, Briefkasten und Gartentür (wenn vorhanden)
- 2 KFZ-Stellplätze direkt vor dem Haus bzw. im Nahbereich (Carport optional möglich)
- Feinsteinzeug Terrassenplatten 60/60 cm



### **ENERGIE**

#### **Ihr an energieeffizientem Wohnen**

- Eigene 4 kWp Photovoltaikanlage am Dach sorgt für niedrige Energiekosten
- Kunststofffenster mit 3fach-Verglasung für besten Schall- und Wärmeschutz
- Mittels Fußbodenheizung erfolgt die Wärmeverteilung in den Räumen für ein behagliches Raumklima.
- Massivziegel mit entsprechender Fassaden-dämmung



### **SICHERHEIT**

#### **Ihr an Barrierefreiheit und Sicherheit**

- Barrierefreier Zugang zum und in das Haus
- Alle Räume auf einer Ebene, keine Stufen! Barrierearme Standardausstattung. Barrierefreie Gestaltung einfach umzusetzen
- Haustüre mit Mehrfachverriegelung und einbruchhemmenden Zylinder
- Rauchmelder in allen Aufenthaltsräumen
- Beleuchtung der Zugänge mit Bewegungsmelder



### **NACHHALTIG & WIRTSCHAFTLICH**

#### **Ihr an leistbarem Wohnen**

- Intelligente und durchdachte Planung
- optimale Ausrichtung zur Nutzung von Sonnenlicht und Sonnenenergie
- Sparsamer Flächenverbrauch und Erhaltung von Grünflächen durch effiziente Bebauung
- Heizsystem: Effiziente Luftwärmepumpe
- Niedrige Betriebskosten

HWBsk 57 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE 0,67



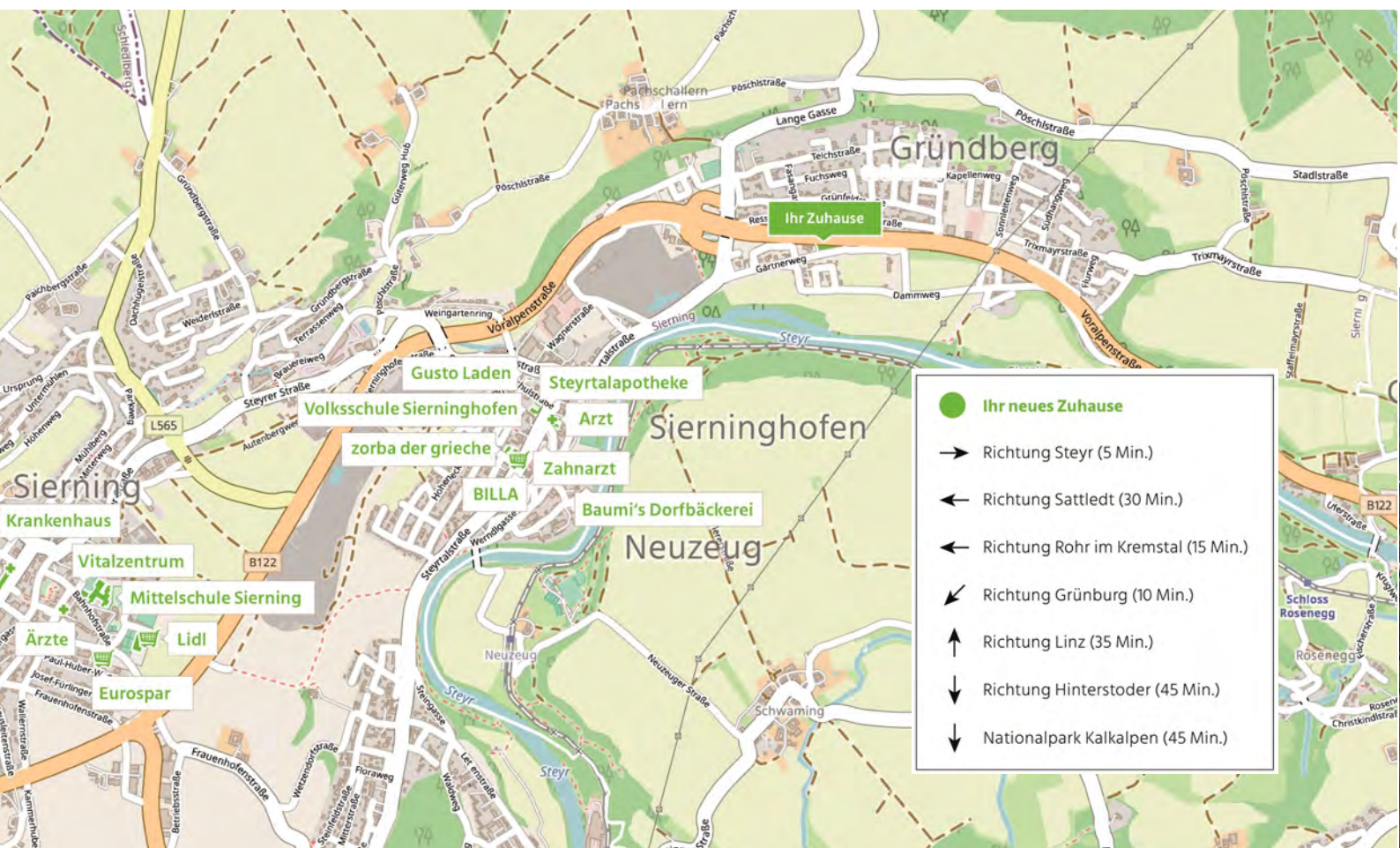
# *Zuhause im Gärtnerweg*

## *Ihr Plus in Sierninghofen*

Für alle, die Wohnqualität in herrlicher Naturlage mit der unmittelbaren Nähe zum pulsierenden Stadtleben von Steyr verbinden möchten, bietet dieser Standort beste Voraussetzungen.

Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe und Erholung in einer idyllischen Umgebung sowie der bequemen Erreichbarkeit sämtlicher urbaner Annehmlichkeiten. Nahversorger des täglichen Bedarfs, darunter Supermarkt, Bäckerei und Apotheke, befinden sich nur wenige Minuten entfernt im Zentrum von Sierninghofen. Zudem sorgen nahegelegene Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen für eine hohe Lebensqualität für Familien.

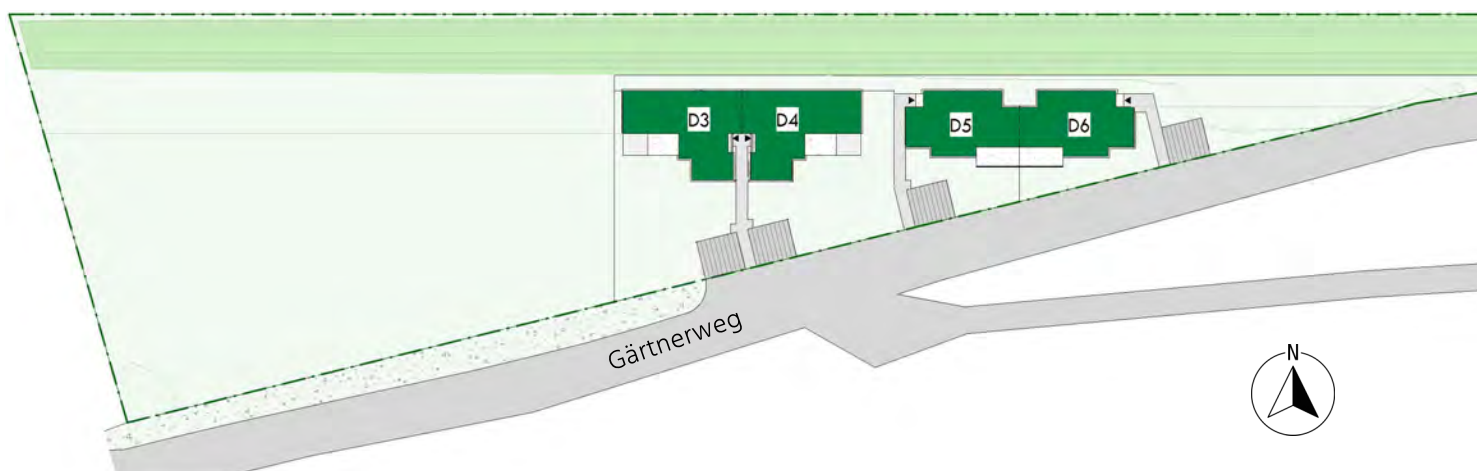
Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es, sowohl das Zentrum von Steyr als auch andere wichtige Orte der Region schnell und unkompliziert zu erreichen.



# *Doppelhäuser im Überblick*

Einheit	Zimmer	Wohnfläche	Terrasse	Garten	Stellplatz im Freien	Fixpreis belagsfertig	Aufpreis Paket schlüsselfertig
Haus D3	4	97 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	2	€ 416.600	€ 26.930
Haus D4	4	97 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	2	€ 415.000	€ 26.930
Haus D5	3	84 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	2	€ 367.100	€ 25.210
Haus D6	3	84 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	2	VERKAUFT	

Alle Flächen in m<sup>2</sup> teilw. gerundet





# *Vier-Raum-Bungalow*

## *mit 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche*

### **Heute schon an Morgen denken!**

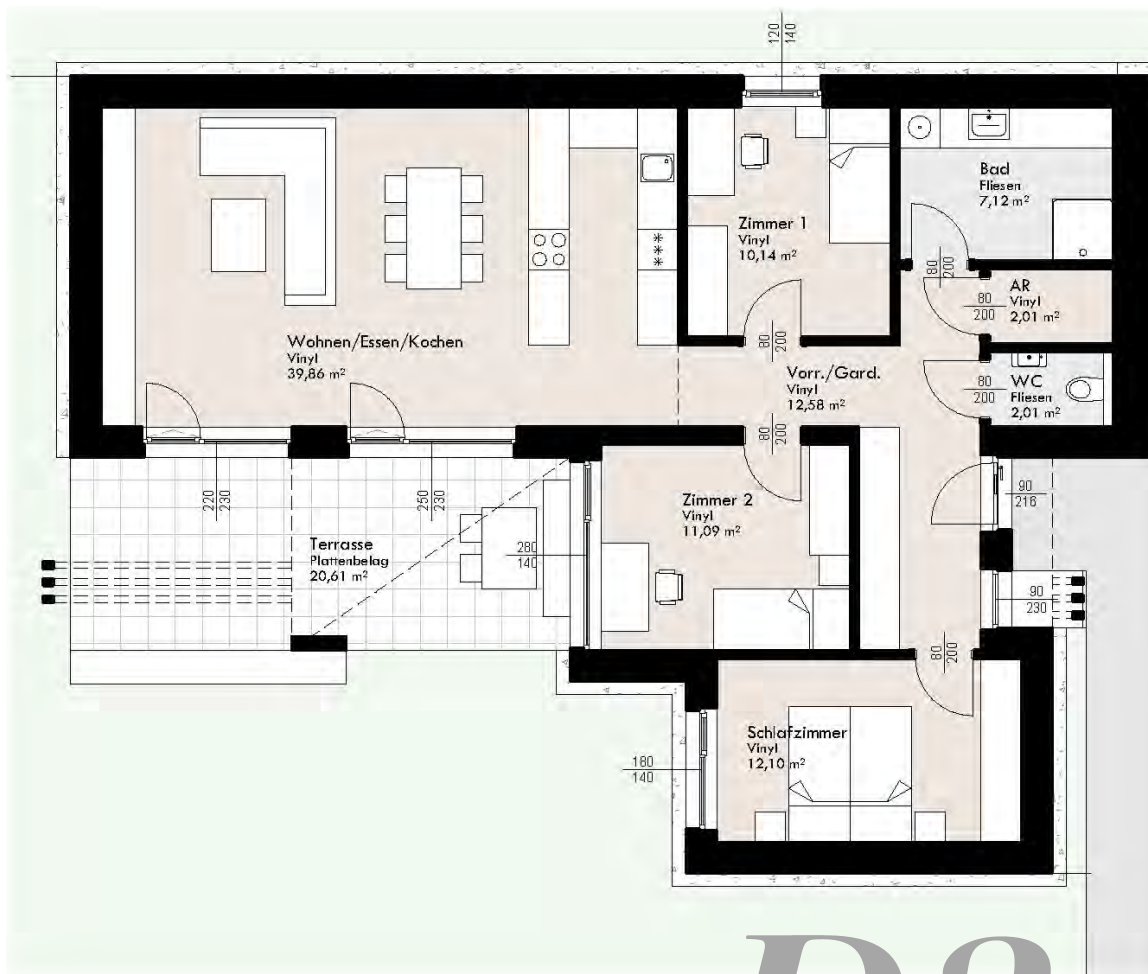
Wohnen auf einer Ebene ist keine Frage des Alters, sondern eine Entscheidung für Komfort und Lebensqualität. Ein modernes, barrierefreies Haus bietet Wohnkomfort in jeder Lebenslage - durchdacht, stillvoll und zukunftssicher.

Ob praktisch mit kleinen Kindern, bequem im Alltag oder als wertvolle Unterstützung im hohen Alter - ein Wohnkonzept, dass sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpasst.

**Ein Wohnraum für Generationen - heute, morgen und in Zukunft!**



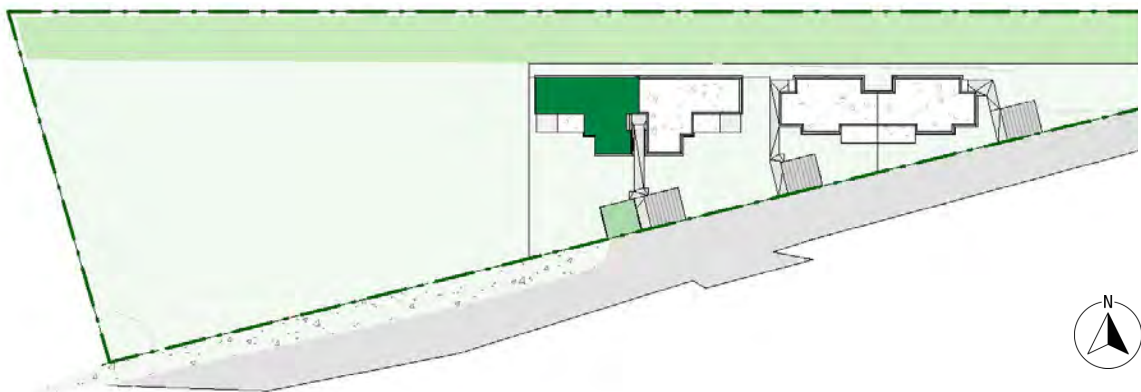




### Doppelhaus: D3

# D3

Wohnen/Essen/Kochen	39,86 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,65 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,20 m <sup>2</sup>
Bad	7,55 m <sup>2</sup>
WC	2,20 m <sup>2</sup>
Vorraum/Garderobe	11,23 m <sup>2</sup>
Summe Wfl.	96,91 m <sup>2</sup>



# *Vier-Raum-Bungalow*

## *mit 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche*

### **Das Haus ist zu groß, die Arbeit im Garten mühsam und kostet zu viel wertvolle Zeit?**

Dann ist es vielleicht an der Zeit, über eine Veränderung nachzudenken.

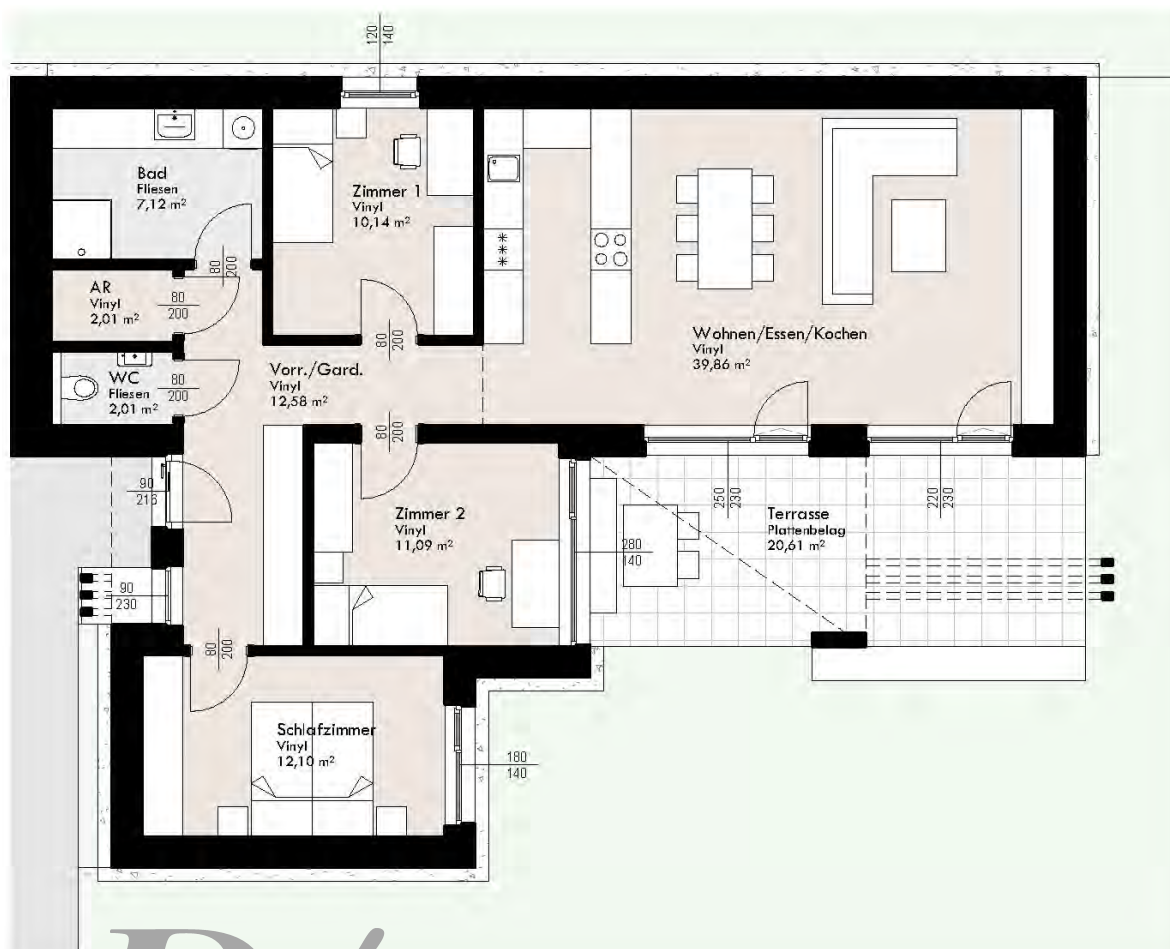
Unsere Lebensphasen verändern sich im Laufe der Jahr, so auch unsere Wohnbedürfnisse. Mit den individuell anpassbaren Grundrissen, gestalten Sie Ihr neues Zuhause, wie es für Sie passt.

Ob Gästezimmer oder eigener Wellnessbereich - **Ihren Ideen sind keine Grenzen gesetzt.**



Symbolbilder

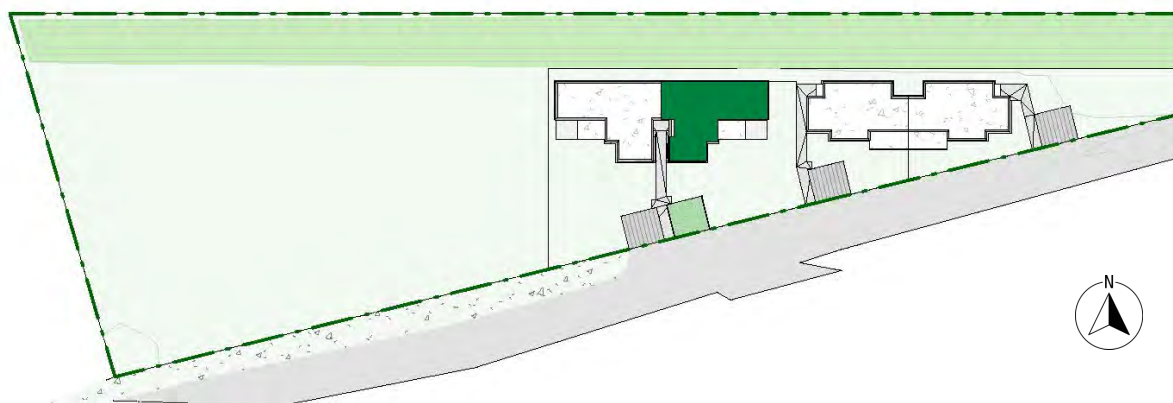




# D4

## Doppelhaus: D4

Wohnen/Essen/Kochen	39,86 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,65 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,20 m <sup>2</sup>
Bad	7,55 m <sup>2</sup>
WC	2,20 m <sup>2</sup>
<u>Vorraum/Garderobe</u>	<u>11,23 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe Wfl.</b>	<b>96,91 m<sup>2</sup></b>



# *Drei-Raum-Bungalow*

## *mit 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche*

**So geht leistbares Wohnen – ohne Kompromisse, aber mit viel Lebensqualität!**

Unser durchdachter Grundriss bietet genau das, was ein Zuhause braucht:

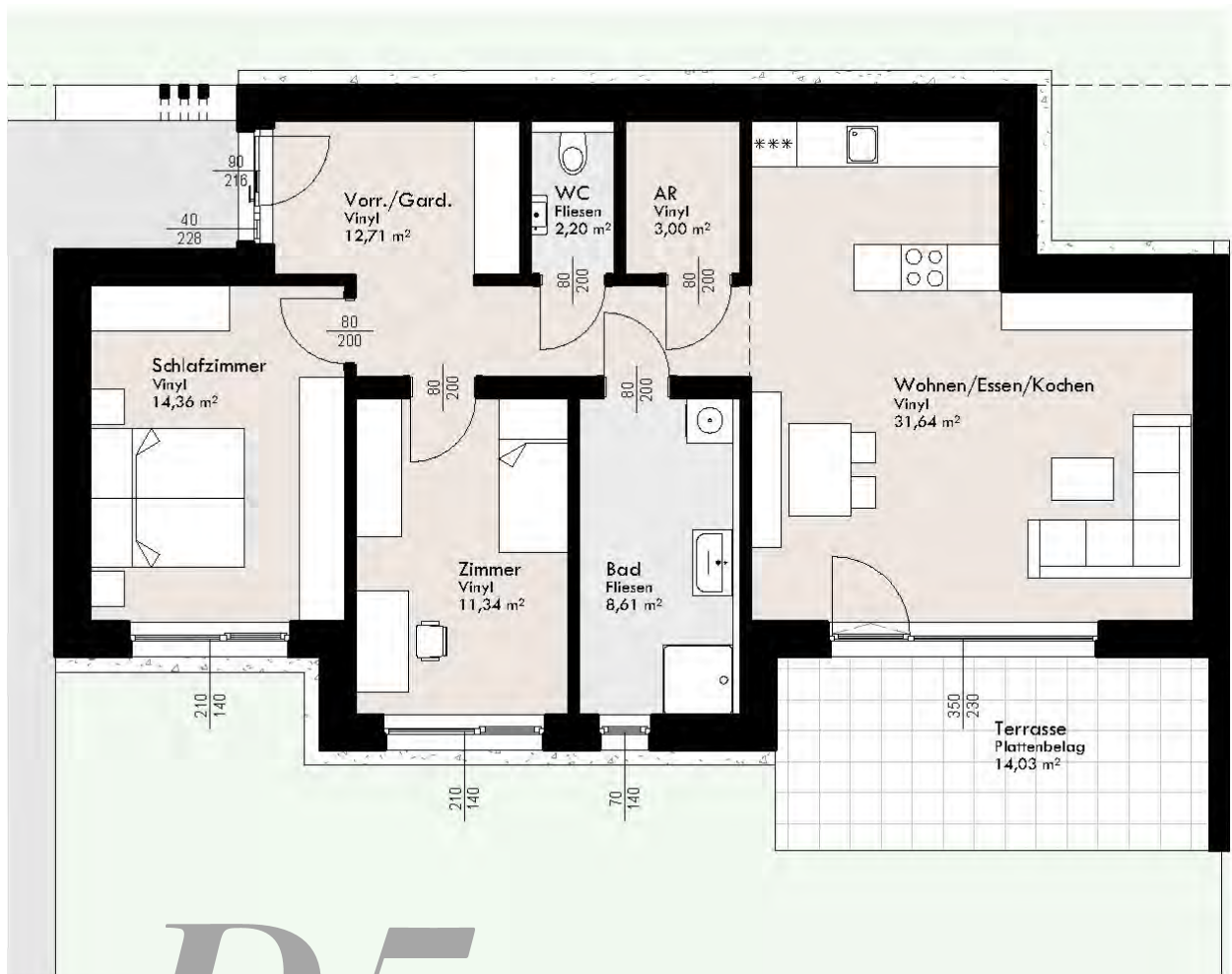
Funktionalität, Wohnqualität und eine harmonische Raumaufteilung, die sich perfekt an die Bedürfnisse des Alltags anpasst. Keine übertriebenen architektonischen Spielereien, sondern klare Linien, smarte Lösungen und ein angenehmes Wohngefühl.

**Hier steht das Wesentliche im Mittelpunkt:** hochwertige Materialien, energieeffiziente Bauweise und ein Design, das Ästhetik mit praktischer Nutzung verbindet.



Symbolbilder

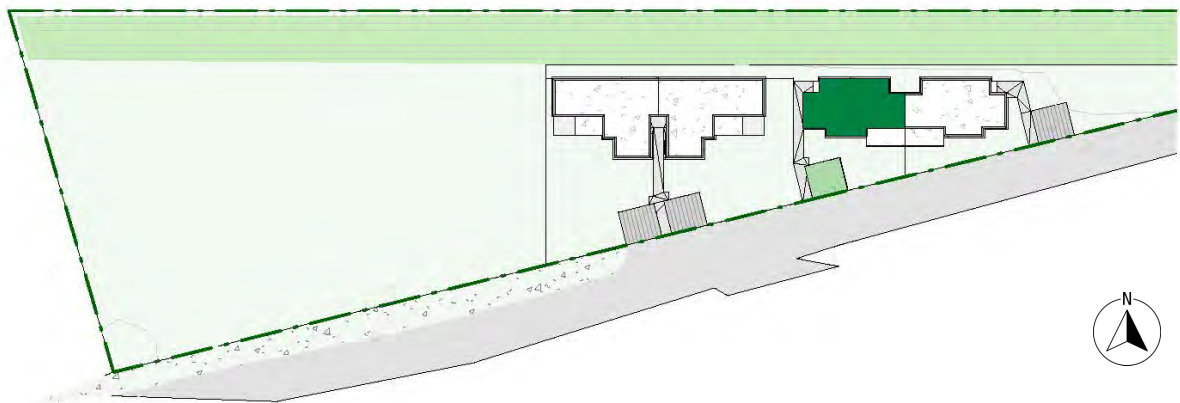




# D5

## Doppelhaus: D5

Wohnen/Essen/Kochen	31,64 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,00 m <sup>2</sup>
Bad	8,61 m <sup>2</sup>
WC	2,20 m <sup>2</sup>
<u>Vorraum/Garderobe</u>	<u>12,71 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe Wfl.</b>	<b>83,86 m<sup>2</sup></b>





# *Ihre Ausstattung*

belags- oder schlüsselfertig



# Maßgeschneidert und so individuell wie Sie

## Belagsfertig

Standardmäßig werden die Häuser in der belagsfertigen Ausführungsvariante angeboten. Belagsfertig ist sozusagen die Vorstufe zu schlüsselfertig. Wer sich für diese Vorstufe entscheidet, möchte bei einigen Dingen - wie Wände streichen, Fliesen oder Boden legen - noch selbst bzw. mit Hilfe von Freunden und Familie oder bevorzugten Firmen, Hand anlegen.

Sollten Sie Interesse an einer erweiterten Ausbaustufe haben, erhalten Sie Ihr maßgeschneidertes Angebot auf Anfrage.

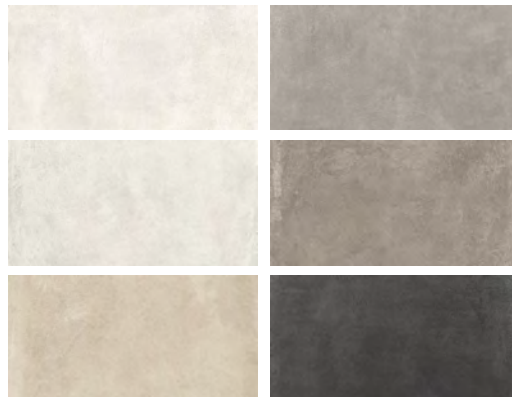
## Schlüsselfertig

Für zusätzlichen Komfort bieten wir Ihnen die schlüsselfertige Variante. In diesem Fall entscheiden Sie sich für mit Liebe zum Detail ausgewählte, abgestimmte und langlebige Produkte. Von hochwertigen Böden, Türen bis zur Sanitärausstattung. Nur noch einziehen müssen Sie selbst!

### BODENFLIESEN MARAZZI

Serie CASUAL

- aus 6 Farben auswählbar
- Format 30x60 cm



### VINYLBODEN, Marke tilo

NOVO SPA in Holzoptik,  
Farbe Eiche Sand,  
verklebt inkl. Sockelleisten



### WANDFLIESE

- weiß matt
- Format 30x60 cm

### KUNSTSTOFF-FENSTER weiß

3-fach-Verglasung, beste Wärmedämmwerte inkl. elektrische Rollläden bei allen Fenstern.

### INNENTÜREN

Oberfläche weiß walzlackiert mit Holzumfassungszarge

Drückergarnitur:  
gerade Ausführung, Edelstahl matt,  
Rosettengarnitur



# *Ihre Sanitär-Ausstattung*

modern und klar





# *Variante* **Schlüsselfertig**

## BADEZIMMER

### WASCHTISCH

Typ derby, 80 x 48 cm



### WASCHTISCHARMATUR

Einhandmischer, Typ clivia, verchromt



### DUSCHWANNE extraflach

Typ derby, 90 x 90 cm  
Innentiefe 2,5 cm, Randhöhe 3,0 cm



### BRAUSE- GARNITUR und – THERMOSTAT

Garnitur: Typ individual 1.0, Länge 90 cm  
Thermostat: Typ derby, verchromt



### DUSCHWAND-ECKKABINE

inkl. Pendeltüre und Seitenwand



## WC

### HAND- WASHBECKEN

Typ derby, 50 x 25 cm



### WAND-WC-TIEFSPÜLER

Typ derby rund, spülrandlos inkl. WC-Sitz mit Absenkautomatik



### ARMATUR

Einhandmischer, Typ Piccolo derby

### BETÄTIGUNGSPLATTE

Typ DON weiß  
für 2-Mengen-Spültechnik



## KÜCHE

Warm-/Kaltwasseranschlüsse sowie Zu- und Abwasserleitungen für die Spüle werden installiert (auch bei belagsfertiger Ausführung).

# Aufpreise

auf den Kaufpreis der belagsfertigen Variante:

## PAKET SCHLÜSSELFERTIG:

Ausbaustufe schlüsselfertig mit Malerarbeiten, Parkettböden, Boden- und Wandfliesen, Innentüren und Sanitärausstattung

ab € 25.210

## DOPPEL-CARPORT:

Überdachung der 2 zugeordneten Stellplätze

€ 18.000

## DESIGN<sup>+</sup> PAKET:

Sie wünschen sich noch mehr Stil und Ambiente ?

Durch optisch ansprechende Gestaltungselemente, wird der Außenbereich des Hauses aufgewertet und stilvoll in Szene gesetzt.

Natürlich sind hier Ihren Design-Ideen keine Grenzen gesetzt.

Gerne erstellen wir Ihr individuelles Angebot

Preis auf Anfrage





# Förderbeispiel

## Wohnbauförderung OÖ

Die OÖ Wohnbauförderung zeichnet sich durch besondere Attraktivität aus. Mit der Unterstützung durch Kapital- und Zinszuschüsse des Landes Oberösterreich profitieren zukünftige Hausbesitzer und Wohnungskäufer von hervorragenden Konditionen, um Wohnträume zu verwirklichen.

**Beispiel:** Familie (2 Erwachsene und 2 Kinder),  
Einkommensgrenze € 100.000 wird nicht überschritten.

Basisförderung Hypothekendarlehen:	75.000 Euro
+ 2 Kinder	30.000 Euro
+ Reihenhause/Doppelhaus	20.000 Euro*
+ Barrierefreiheit	5.000 Euro

**mögliches Förderdarlehen: 130.000 Euro**



### Auszug aus den Förderinformationen des Landes OÖ:

Neue Fördervariante für zwischen 1.7.2024 und 31.12.2025 zugesicherte Anträge (siehe Fördervariante D) Wahlweise kann auch für alle ab 1.7.2024 bis 31.12.2025 beim Land OÖ. zugesicherte Anträge anstelle des Kapitalzuschusses ein Zinsenzuschuss zum Hypothekendarlehen in Anspruch genommen werden.

Darlehenshöhe:	analog Kapitalzuschüsse
Darlehenslaufzeit:	35 Jahre
Darlehensverzinsung:	1,5 % Fixverzinsung für die Jahre 1 bis 20 (3,75 % abzüglich Zinsenzuschuss des Landes OÖ von 2,25 %), anschließend vierteljährliche Anpassung an den 3-Monats-Euribor für die Jahre 21 bis 35
Zinsenzuschuss Land OÖ:	2,25 % für die Jahre 1 bis 20 (unter Beteiligung des Bundes bis 12/2028)

	Förderdarlehen
Basisförderung	75.000 Euro
Je Kind	15.000 Euro
Je Kind mit erhöhter Familienbeihilfe	20.000 Euro
Reihenhäuser/Doppelhäuser	20.000 Euro*
Barrierefreiheit	5.000 Euro

\* nur bei Doppelhäuser möglich

Auszug aus den Förderinformationen des Landes OÖ.

Details unter: [www.land-oberoesterreich.gv.at/Foerderung/Bauen und Wohnen](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/Foerderung/Bauen_und_Wohnen)

Jegliche Haftung, insbesondere für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Förderzusage, ist ausgeschlossen.



Symbolbild



JOHANN  
SIMADER

+43 (0)664 / 350 23 15  
johann.simader@simader-immo.at



DAVID  
SIMADER

+43 (0)699 / 17 33 10 20  
david.simader@simader-immo.at

# *Ihr Ansprech- partner*



Simader GmbH  
Steyrer Straße 31/3, 4501 Neuhofen/Krems  
anfrage@simader-immo.at  
+43 (0)7227 / 20 531

Satz- und Druckfehler sowie Veränderungen bzw. Anpassungen bei Bau- und Ausstattungsbeschreibungen oder bei Grundrissen vorbehalten.  
Flächen- und Euro-Angaben teilweise gerundet.  
Bilder: Simader GmbH, openstreetmap, Vigour, Fliesen Beinkofer, istock/gollykim, istock/jp\_3d, istock/KatarzynaBialasiewicz, istock/Maya23K,  
istock/CreativaStudio, istock/Creativebird, unsplash/roberto-nickson,