

Der Blick nach Süden macht den Unterschied..

Natur. Grün. Unverbaubar.

Sierning: Zwei Häuser mit je 6 Eigentumswohnungen.



Ihr Platz an der Sonne

Eigentumswohnungen im Gärtnerweg

Das Wohnprojekt liegt am Schnittpunkt von Mobilität und Natur. Ein durchdacht ausgerichtetes Wohnkonzept vereint das beste aus zwei Welten: Naturnah leben und stadtnah angebunden sein.

Die nordseitige Erschließung der Wohnhäuser sorgt für einen ruhigen Süden, wohin sich das Grundstück ins Grüne öffnet und mit einem unverbaubaren Fernblick besticht. Diese Besonderheit wurde gezielt genutzt um Wohnräume, Terrassen und Balkone nach Süden auszurichten und so eine natürliche Wohlfühlatmosphäre zu schaffen.

*„Wir haben intelligente
Lösungen erarbeitet, damit
Sie ruhig wohnen können.“*

Johann Simader



Symbolbild



Die Wohnwelt - 12x Eigentum:

- 2 Wohnhäuser mit je 6 Einheiten
- 2- oder 3-Raum-Wohnungen mit optimaler Südausrichtung
- Wohnfläche 50 oder 80 m²
- Niedrigenergie mit Ziegelmassivbauweise
- Luftwärmepumpe
- 24kW_p PV-Anlage pro Haus für nachhaltige Energieversorgung.
- Schallschutzmaßnahmen inklusive
- Freiräume: Balkone, Terrassen und Eigengärten
- Schlüsselfertige Ausstattung: Langlebig. Attraktiv. Wertbeständig.
- KFZ-Stellplätze, Fahrradstellplätze vorhanden
- Optional Doppelcarport möglich
- Natur pur - direkt vor der Haustüre
- Stadtnähe zu Steyr
- Familienfreundlicher Wohnort Sierning

Haus A und B:
HWBsk 35 kWh/m²a; fGEE 0,72

Wohnen in Sierning

Naturnahe Wohnumgebung - beste Infrastruktur

Sierning – Stadtnahe Lebensqualität im Grünen

Die Marktgemeinde Sierning mit rund 9.800 Einwohnern (Stand: Jänner 2025) liegt im Bezirk Steyr-Land – eingebettet zwischen der Stadt Steyr und der Kurstadt Bad Hall am Südrand der Traun-Enns-Platte. Die Gemeinde punktet mit hoher Lebensqualität, familienfreundlicher Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeitangebot. Das nahegelegene Naturschutzgebiet „Untere Steyr“, seit 2018 Teil des Natura-2000-Gebiets „Unteres Steyr- und Ennstal“, lädt zu Erholung und Naturgenuss ein.

Sierning bietet alles für den Alltag: Nahversorgung, Schulen, medizinische Betreuung und eine gute Verkehrsanbindung. Mit rund 300 Betrieben und etwa 2.000 Arbeitsplätzen ist auch die lokale Wirtschaft gut aufgestellt. Ideal für Pendler – und für alle, die urbanes Leben mit Naturnähe verbinden möchten. **Sierning steht für entspanntes Wohnen mit kurzen Wegen – stadtnah, grün und lebenswert.**

Kinderbetreuung & Bildung

- Eltern-Kind-Zentrum, Krabbelstube
- 3 Kindergärten
- 2 Volksschulen, 2 Horte
- NMS, Poly, Landesmusikschule
- Große Auswahl an Ausbildungsmöglichkeiten
z.B. AHS und FHS in Steyr

Freizeit, Kultur & Sport

- Lauf- und Walking-Strecken
- Rad- und Wanderwege vor der Haustüre
- Baden und Erholen an der Flusslandschaft
im Naturschutzgebiet "Untere Steyr"
- Fitnesscenter, Sportanlagen, Sauna, Freibad
- Gasthäuser, Restaurants, Cafes etc.
- Vereinsleben, geliebter Brauchtum, Feste
- Bibliotheken
- Öffentliche Kinderspielplätze

Verkehrsanbindung

- **Bus:** Direktverbindung nach Steyr, Wels und Linz
- **Zug:** nächstgelegene Bahnhöfe:
Steyr (ca. 14 Min.) oder Rohr/Kremstal (ca. 17 Min.)
- **Autobahn:**
zu A1/Anschluss Enns: ca. 20 Min.
zu A1/Ansfelden und Allhaming: ca. 25 Min.
zu A1, A8, A9 Sattledt/Voralpenkreuz: ca. 28 Min.
Pendlerparkplätze bzw. Park & Ride-Systeme vorhanden

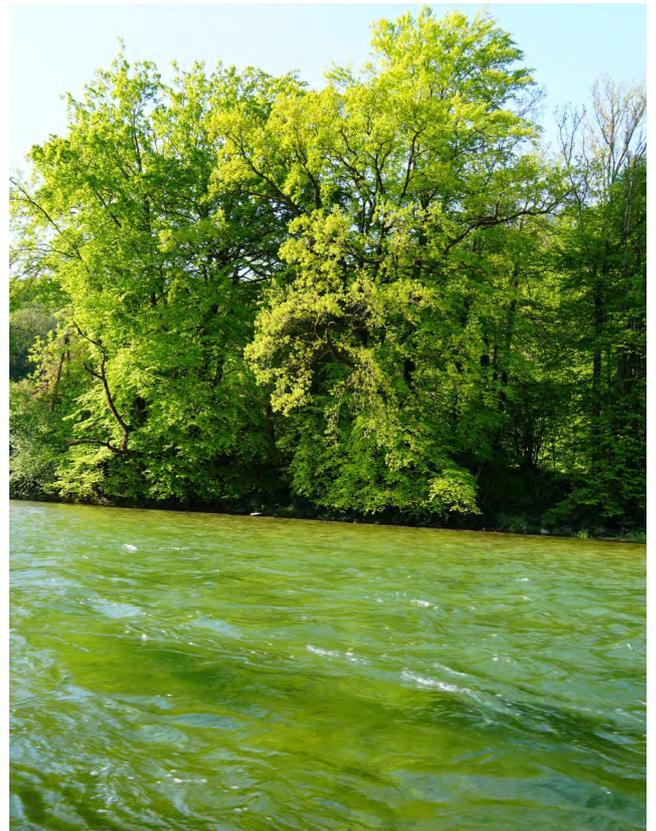


Gesundheit & Nahversorger

- Praktische Ärzte; Fach- & Zahnärzte im Ort
- Gesundheitszentrum im Ort, Massage uvm.
- Krankenhaus in Sierning und in Steyr
- Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, etc.
- Poststelle, Banken, Tankstelle

Willkommen zu Hause:

*Natur erleben,
Stadt genießen -
das beste aus zwei
Welten.*



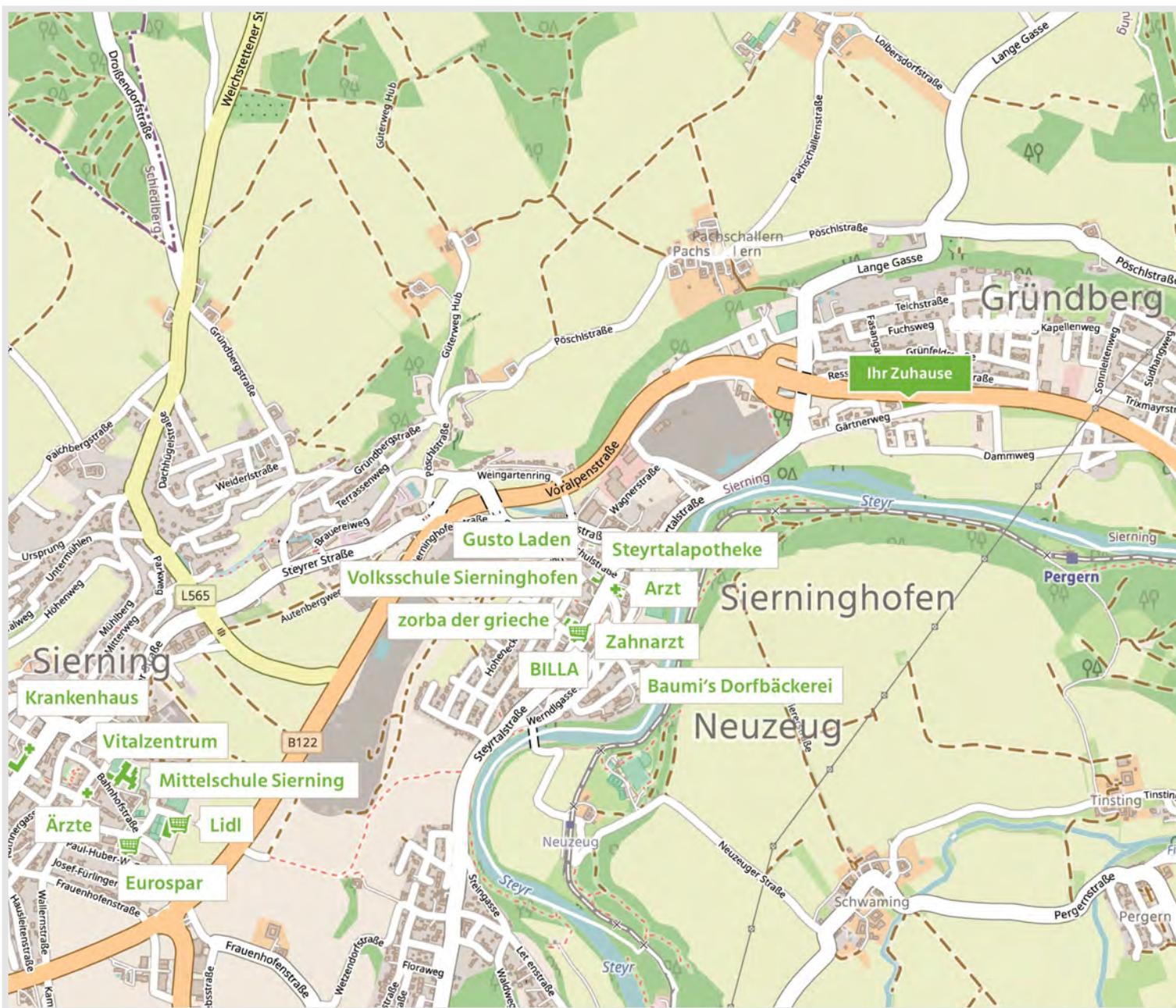
*Für Menschen,
die gern beides haben.*



Zuhause im Gärtnerweg

Wohnführlort Sierninghofen

Der Gärtnerweg liegt im östlichen Teil Siernings, in Sierninghofen: Für alle, die die Wohnqualität einer ruhigen und herrlichen Grünlage mit der unmittelbaren Nähe zum Steyrer Stadtleben verbinden möchten, bietet der Standort die besten Voraussetzungen. Nahversorger des täglichen Bedarfs liegen nur ein paar Minuten entfernt im Zentrum von Sierninghofen.



Ändern wir doch mal den Blickwinkel!

Ja, das Grundstück liegt an der B139.

Das ist Fakt – und wir wollen das auch gar nicht beschönigen.

Aber vielleicht lohnt es sich, einfach einmal den Blick zu wenden. Drehen Sie sich um – nach Süden. Was Sie dort sehen, ist mehr als nur ein schöner Ausblick. Es ist ein Refugium für Naturliebhaber – eingebettet in saftig grüne Wiesen, sanft geschwungene Felder, und naturnahe Wald- und Flusslandschaften.

Und genau dieser Blick ins Grüne, dieses Gefühl von Freiheit und Ruhe, ist etwas, das man mitten in einer ruhigen Siedlung oft vermisst. Dort blickt man auf Mauern, Zäune, Dächer – hier schweift der Blick über Wiesen und Bäume.

Der Straßenverkehr?

Ja, er ist da – doch moderne Bauweise und durchdachte Planung schaffen Lösungen, die den Lärm spürbar reduzieren. Und was bleibt, ist ein Ort, der **urbanes Leben** und **naturnahes Wohnen** auf einzigartige Weise verbindet.

Hier trifft das beste aus zwei Welten aufeinander: Die Nähe zur Stadt und gleichzeitig mitten im Grünen zu wohnen. Manchmal muss man nur die Perspektive wechseln, um das Besondere zu erkennen.

Lärmschutz durch intelligente Planung

Gemeinsam mit einem technischen Büro für Bauphysik haben wir die Lage und Ausrichtung der Wohnhäuser so optimiert, dass bereits in der Planungsphase eine deutliche Reduzierung der Verkehrsgerausche erzielt werden konnte.

Durch die Errichtung des Erdschutzwalls sowie die gezielte Anordnung von Wohngebäuden, Parkplätzen und Nebenräumen ließ sich der durchschnittliche Schalldruckpegel um rund 70dB verringern. **Dies entspricht einer Reduktion der wahrgenommenen Schallintensität um bis zu 80%!** Diese Zahlen verdeutlichen, wie viel Potenzial in einer sorgfältigen Gebäudeplatzierung und -ausstattung steckt.

Bitte beachten Sie: Die angegebenen Werte basieren auf Modellrechnungen und dienen als Orientierungsgrößen. Sie zeigen auf, welches Maß an Lärminderung durch durchdachte Planung erreichbar ist. Abweichungen im realen Betrieb – etwa durch bauphysikalische Details, Materialtoleranzen oder veränderte Umgebungsbedingungen – sind möglich.

Unser Anspruch bleibt jedoch derselbe: Durch gezielte Ausrichtung der Baukörper und strategisch platzierte Lärmschutzwälle möchten wir die Wohnqualität spürbar verbessern – mit dem Ziel, Ihren Alltag so ruhig und angenehm wie möglich zu gestalten.

Wohnungen im Überblick



Symbolbild

Haus A

Wohnung	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Terrasse/Balkon	Garten	Stellplatz	Fixpreis
Top A1	EG	3	80 m ²	16 m ²	297 m ²	2	€ 379.000
Top A2	EG	2	50 m ²	16 m ²	81 m ²	2	€ 281.000
Top A3	EG	3	80 m ²	20 m ²	143 m ²	2	€ 361.000
Top A4	1.OG	3	80 m ²	17 m ²	—	2	€ 343.000
Top A5	1.OG	2	50 m ²	16 m ²	—	2	€ 269.000
Top A6	1.OG	3	80 m ²	19 m ²	—	2	€ 343.000



Doppel-Carport
optional:
€ 9.800,-

Haus B

Wohnung	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Terrasse/Balkon	Garten	Stellplatz	Fixpreis
Top B1	EG	3	80 m ²	16 m ²	163 m ²	2	€ 363.000
Top B2	EG	2	50 m ²	16 m ²	69 m ²	2	€ 279.000
Top B3	EG	3	80 m ²	20 m ²	93 m ²	2	€ 353.000
Top B4	1.OG	3	80 m ²	17 m ²	—	2	€ 343.000
Top B5	1.OG	2	50 m ²	16 m ²	—	2	€ 269.000
Top B6	1.OG	3	80 m ²	19 m ²	—	2	€ 343.000

alle Flächen in m² gerundet.

2-Raum-Wohnung

Das Leben genießen - mehr als nur wohnen



Symbolbild

Top	Wohnfläche	Etage	Eigengarten	Terrasse/Balkon	Stellplätze
A2 / B2	50 m ²	EG	81 / 69 m ²	16 m ² / —	2
A5 / B5	50 m ²	1.OG	—	— / 16 m ²	2

Finanzierungsbeispiel Wohnung A5

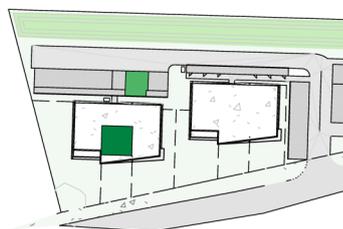
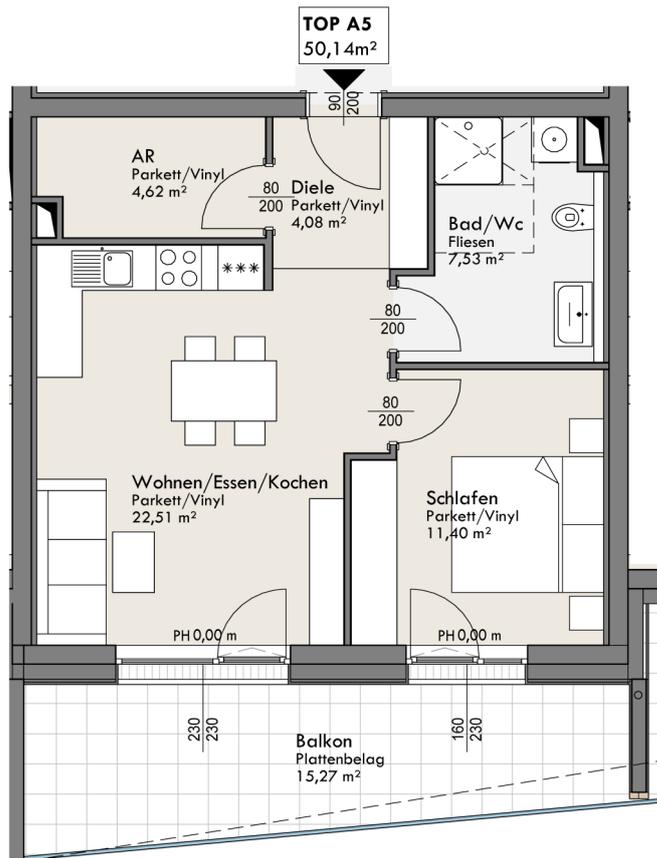
Fixpreis	Baukosten	€ 269.000,00
	Kaufnebenkosten*	€ 15.674,00
- Eigenmittel		€ - 57.000,00
Gesamtfinanzierungsbedarf		€ 227.674,00
Finanzierungsmöglichkeit	Bankfinanzierung 35 Jahre	

Ihre monatliche Rückzahlungsrate: € 866,-**

* Kaufnebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbssteuer (von Kaufpreis & Notarkostenpauschale)
- 1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr (von Kaufpreis & Notarkostenpauschale)
eine Gebührenbefreiung ist möglich, wenn die Vorgaben lt. BMJ erfüllt werden.
- € 3.300,00 Notarkostenpauschale (inkl. USt., exkl. Barauslagen und div. Spesen)

** Finanzierungsbeispiele wurden von unabhängigen Finanzierungsberater erstellt. Die Simader GmbH übernimmt keine Gewähr oder Haftung für Zahlen und Berechnungen.



3-Raum-Wohnung

Die optimale Wohnwelt—komfortabel und lichtdurchflutet



Symbolbild

Top	Wohnfläche	Etage	Eigengarten	Terrasse /Balkon	Stellplätze
A1 / B1	80 m ²	EG	297 / 163 m ²	16 m ² / —	2
A4 / B4	80 m ²	1. OG	—	— / 17 m ²	2

Finanzierungsbeispiel Wohnung B1

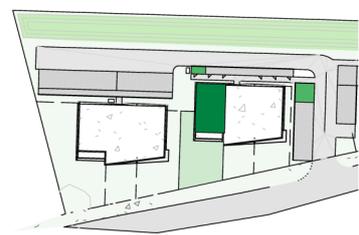
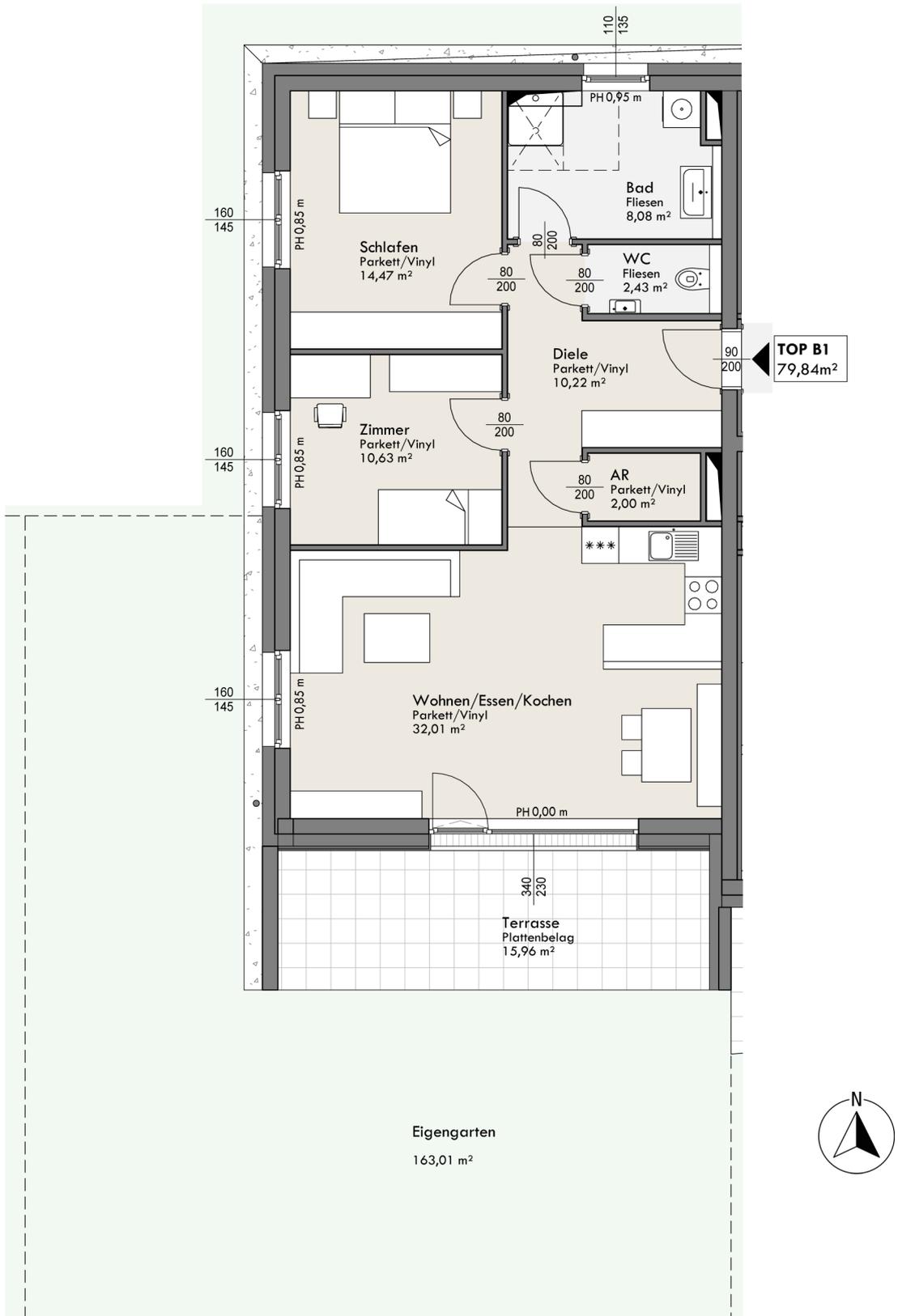
Fixpreis	Baukosten	€ 363.000,00
	Kaufnebenkosten*	€ 19.998,00
- Eigenmittel		€ - 77.000,00
Gesamtfinanzierungsbedarf		€ 305.998,00
Finanzierungsmöglichkeit	Bankfinanzierung: 35 Jahre	

Ihre monatliche Rückzahlungsrate: € 1.164,-**

* Kaufnebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbssteuer (von Kaufpreis & Notarkostenpauschale)
- 1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr (von Kaufpreis & Notarkostenpauschale)
- eine Gebührenbefreiung ist möglich, wenn die Vorgaben lt. BMJ erfüllt werden.
- € 3.300,00 Notarkostenpauschale (inkl. USt., exkl. Barauslagen und div. Spesen)

** Finanzierungsbeispiele wurden von unabhängigen Finanzierungsberater erstellt. Die Simader GmbH übernimmt keine Gewähr oder Haftung für Zahlen und Berechnungen.



3-Raum-Wohnung

Wohnkomfort mit Morgensonne



Top	Wohnfläche	Etage	Eigengarten	Terrasse /Balkon	Stellplätze
A3 / B3	80 m ²	EG	143 / 93 m ²	20 m ² / —	2
A6 / B6	80 m ²	1. OG	—	— / 19 m ²	2

Finanzierungsbeispiel Wohnung B6

Fixpreis	Baukosten	€ 343.000,00
	Kaufnebenkosten*	€ 19.078,00
- Eigenmittel		€ - 73.000,00
Gesamtfinanzierungsbedarf		€ 289.078,00
Finanzierungsmöglichkeit	Bankfinanzierung: 35 Jahre	

Ihre monatliche Rückzahlungsrate: € 1.099,00**

* Kaufnebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbssteuer (von Kaufpreis & Notarkostenpauschale)
- 1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr (von Kaufpreis & Notarkostenpauschale)
- eine Gebührenbefreiung ist möglich, wenn die Vorgaben lt. BMJ erfüllt werden.
- € 3.300,00 Notarkostenpauschale (inkl. USt., exkl. Barauslagen und div. Spesen)

** Finanzierungsbeispiele wurden von unabhängigen Finanzierungsberater erstellt. Die Simader GmbH übernimmt keine Gewähr oder Haftung für Zahlen und Berechnungen.

A close-up photograph showing a woman with long blonde hair, wearing a green button-down shirt over a dark blue top, examining a long, light-colored wooden plank. Her hands are resting on the surface of the plank. To her left, a man in a blue shirt is also touching the plank, with his hand near the edge. The background is softly blurred, showing what appears to be a modern interior with warm lighting. The overall mood is professional and focused on quality and detail.

schlüsselfertige Ausstattung

mit viel Liebe zum Detail

Treffen Sie Ihre Auswahl

BODENFLIESEN MARAZZI

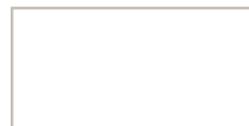
Serie CASUAL

- aus 6 Farben wählbar
- Format 30x60 cm



WANDFLIESE

- weiß matt
- Format 30x60 cm



VINYLBODEN, Marke tilo

NOVO SPA in Holzoptik,
verschiedene Farben wählbar;
verklebt inkl. Sockelleisten



KUNSTSTOFF-ALU-FENSTER

3-fach-Verglasung für beste Wärmedämm-
und Schallwerte
Außen in Alu, Farbe anthrazit
innen Kunststoff, Farbe weiß

SONNENSCHUTZ

Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.
Bedienung mittels elektrischen Taster. Farbe
passend zu Fenster.



INNENTÜREN

Oberfläche weiß walzlackiert mit
Holzumfassungszarge

Drückergarnitur:
gerade Ausführung, Edelstahl
matt, Rosettengarnitur





Ihre Sanitär-Ausstattung

modern und klar

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



Symbolbild © Vigour
Duschwand: Eckkabine inkl. Pendeltüre und Seitenwand

WC

HAND- WASHBECKEN

Typ derby, 50 x 25 cm



ARMATUR

Einhandmischer, Typ Piccolo derby

WAND-WC-TIEFSPÜLER

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



BETÄTIGUNGSPLATTE

Typ DON weiß
für 2-Mengen-Spültechnik



KÜCHE

Warm-/Kaltwasseranschlüsse sowie Zu- und Abwasserleitungen für die Spüle werden installiert.

Ausstattung & Zubehör

Die Wohnungen werden schlüsselfertig an die neuen Eigentümer übergeben.

Das bedeutet für Sie: Nur noch Farben und Materialien auswählen – den Rest haben wir bereits für Sie vorbereitet. Mit viel Liebe zum Detail und einem stimmigen Gesamtkonzept haben wir eine hochwertige Vorauswahl getroffen – von langlebigen Bodenbelägen bis hin zur modernen, pflegeleichten Sanitär-ausstattung. **Jetzt fehlt nur noch eins: einziehen und wohlfühlen!**

Bauweise, Warmwasser und Heizen, Energiegewinnung

- Niedrigenergiebauweise
- Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem, Zwischenwände in Trockenbauweise
- **Heizung & Warmwasser:** Effiziente Luftwärmepumpe, unterstützt mit eigenem Solarstrom.
- **PV-Anlage:** der erzeugte Solarstrom wird nach einer dynamischen Lastverteilung proportional zum Verbrauch entweder genutzt oder bei Überschuss ins Netz eingespeist. So bleiben die Heiz- und Stromkosten niedrig.
- Vollflächige Fußbodenheizung, jeder Wohnraum separat regelbar
- Einzel-Wohnraumlüftungsgeräte in den Schlafräumen der außenliegenden OG-Wohnungen (Top A4, A6, B4 und B6).



Weitere Ausstattungsdetails

Innen:

- Elektroschaltprogramm von Busch-Jaeger, Serie Busch-balance® SI
- Video-Gegensprechanlage: Hörerlose Video-Hausstation mit Farb-LCD-Display der Marke Bticino
- Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner
- Zentralschließanlage mit 5 Schlüsseln pro Wohnung

Außen:

- Zusätzlicher Abstellraum im Nahbereich der Parkplätze
- Frostsicherer Außenwasseranschluss (bei Gartenwohnungen)
- Fahrradabstellflächen
- Zwei KFZ-Stellplätze im Freien pro Wohnung - Carport optional möglich!
Aufpreis pro Doppelcarport: € 9.800,-
- Anschluss für E-Ladestation optional möglich

Balkon, Terrasse & Gärten

- Balkon- und Terrassenplatten: frostbeständige Feinsteinzeugplatten, Format: 60x60 cm, grau
- Überdachte, großzügige Terrassen und Balkone
- Großzügige Eigengärten bei EG-Wohnungen inkl. Einzäunung

Eine Immobilie als Kapitalanlage

Ihre Investition in die Zukunft

- **Bei Vermietung: langfristiges Zusatzeinkommen** in Verbindung mit einer soliden Rendite. Anstatt für das Geld-Sparen zahlen (Sparbuch) doch lieber eine nachhaltige Netto-Rendite mit jährlicher Wertsteigerung erzielen.
- **Eine sichere Art der Kapitalanlage:** Eine Wohnung in naturnaher Lage und mit Top-Infrastruktur sowie eine langlebige Ausstattung sorgen bei diesem Wohnprojekt für Wertbeständigkeit der Immobilie.
- **Zur Vorsorge für die Pension** durch laufende Mieteinnahmen.
- Einer **Eigennutzung** oder Nutzung durch Kinder und Enkelkinder zu einem späteren Zeitpunkt steht nichts im Wege.
- **Kostenloser Abwicklungsservice bei Vermietung!**
Exklusiv für unsere Kunden: Durch unseren Service und die langjährige Erfahrung des Simader-Teams unkompliziert und sorgenfrei Mieter finden: Bewerbung auf unserer Homepage, Zurverfügungstellung (z.B. Mustermietvertrag) und Vorbereitung von Unterlagen, Vermittlung von Interessenten, Beratung, Besichtigungen und Unterstützung bei auftretenden Fragen bis zum gemeinsamen Vertragsabschluss.



Makler-Service:
dem Profi überlassen

Wir übernehmen als Ihr Immobilienmakler die Bewertung und die zuverlässige Vermittlung beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer bestehenden Immobilie. Unsere Aufgabe ist es, Sie bei Ihren Entscheidungen kompetent und professionell bis zu einem erfolgreichen Vertragsabschluss zu begleiten. Sie entscheiden, wir machen!



JOHANN
SIMADER

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

Ihr Ansprechpartner



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; tilo; freepik.com/ designed by freepik; unsplash.com/dimitry anikin; istockphoto.com/ronstik;