



GEMEINNÜTZIGE  
BAUVEREINIGUNGEN  
OBERÖSTERREICH

# Inhaltsverzeichnis – Präsentation Losenstein XI

**03 - 12** Infos & Fakten

**20 - 20** Schnitt

**13 - 14** Orientierung / Lage

**21 – 28** Wohnungspläne inkl. Vorschläge Küchenplanung

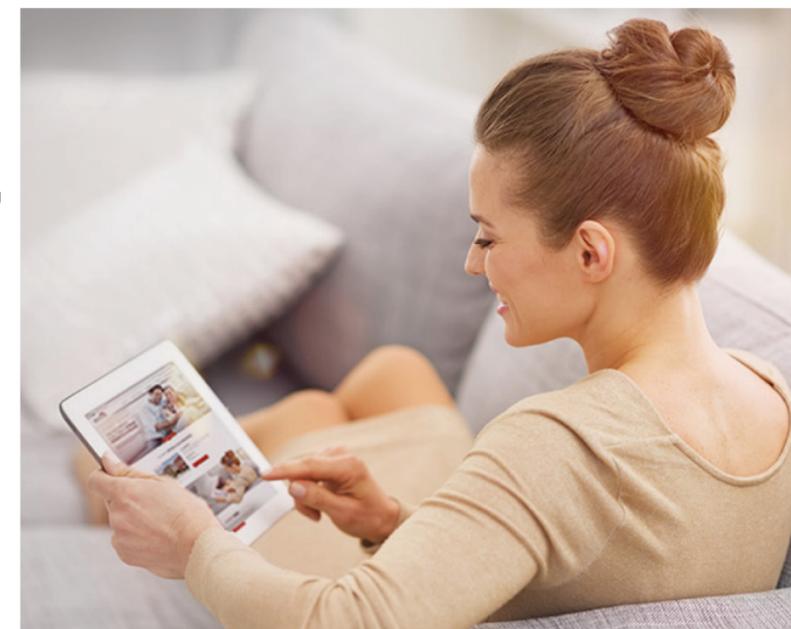
**15 - 15** Baufortschritt

**29 - 29** Energieausweis

**16 – 18** Geschosspläne

**30 - 34** Finanzierung / Kosten

**19 - 19** Ansichten



# Wohnprojekt Losenstein XI

## 10 neue und moderne Wohnräume im herrlichen Ennstal.

Für alle Generationen, die nach ihrem privaten Wohntraum suchen, errichten wir im Herzen des oberösterreichischen Ennstals ein ansprechendes, neues Zuhause. Bis Ende 2025 entstehen in der malerischen Gemeinde Losenstein zehn neue, barrierefreie 2-Raum-Mietwohnungen.

Das Ennstal ist das perfekte Naherholungsgebiet und bietet neben jeder Menge Natur auch ausreichend berufliche Möglichkeiten und kulturelle Highlights – zudem erreichen Sie von Losenstein aus die historische Stadt Steyr in weniger als 30 Auto-Minuten. Ein idealer Ort also für alle, die ein modernes, naturnahes Leben bevorzugen.



# Optimal geplant

## Infos & Fakten

Alle neu errichteten Einheiten sind als 2-Raum-Wohnungen konzipiert. Sie überzeugen mit optimierter Raumaufteilung, hochwertigen Materialien und zeitgemäßem Design. Dank großer Fensterflächen erleben Bewohner reichlich Tageslicht und ein besonders helles, freundliches Ambiente in den Wohnräumen.

Großzügige Balkone, Loggien und Gartenflächen öffnen die Wohnräume in die umliegende Natur. Hier können Sie allein oder mit Freunden und Familie die Zeit und die herrliche Luft genießen.



# Natur nah erleben

## Infos & Fakten

Die ruhige Lage nah am Ortszentrum bietet alle Vorzüge einer guten Infrastruktur. Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Schulen und Gastronomie sind in wenigen Minuten erreichbar. Entlang des Flusses schaffen die bewaldeten Hügel des Ennstals einen idyllischen Rahmen, der zu entspanntem Wohnen und Leben einlädt. Ob Sie der Enns entlang wandern, die Burg Losenstein besichtigen oder per Bahn einen Städtetrip nach Steyr unternehmen möchten - hier stehen Ihnen unzählige Alltags- und Freizeitoptionen zur Verfügung.



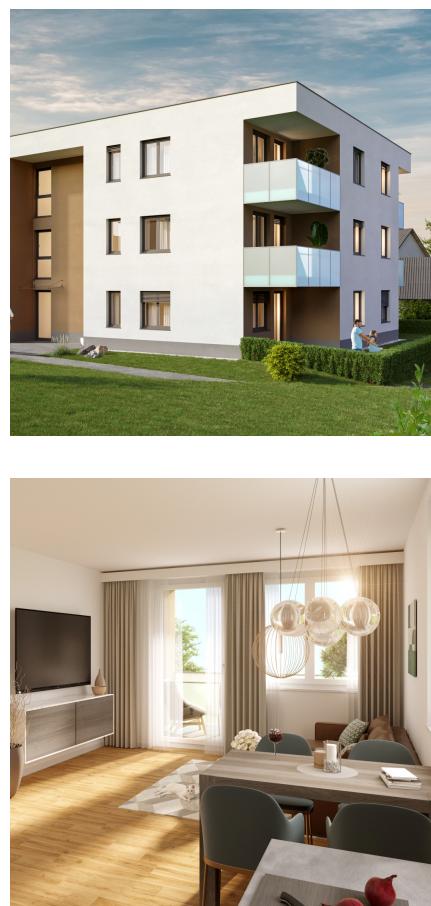
# Einziehen und wohlfühlen

## Infos & Fakten

Die Konzentration auf 2-Raum-Wohnungen erlaubt es dem Architekten, die Wohnbedürfnisse von Singles, Paaren sowie Senioren optimal zu erfüllen. Die Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen.

Entdecken Sie die Zukunft des Wohnens. Sichern Sie sich noch heute Ihre Traumwohnung und erleben Sie zeitgemäßen Komfort in modernem Ambiente und die Schönheit des Ennstals. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen.





## FACTS

- 10 MODERNE 2-RAUM-MIETWOHNUNGEN
- WOHNFLÄCHEN CA. 52 m<sup>2</sup>
- BARRIEREFREI
- BALKONE / LOGGIEN IN DEN OBERGESCHOSSEN
- TERRASSEN / EIGENGÄRTEN IM ERDGESCHOSS
- PKW-STELLPLÄTZE IM FREIEN
- PELLETSHEIZUNG
- FERTIGSTELLUNG: VORAUSSICHTLICH ENDE 2025

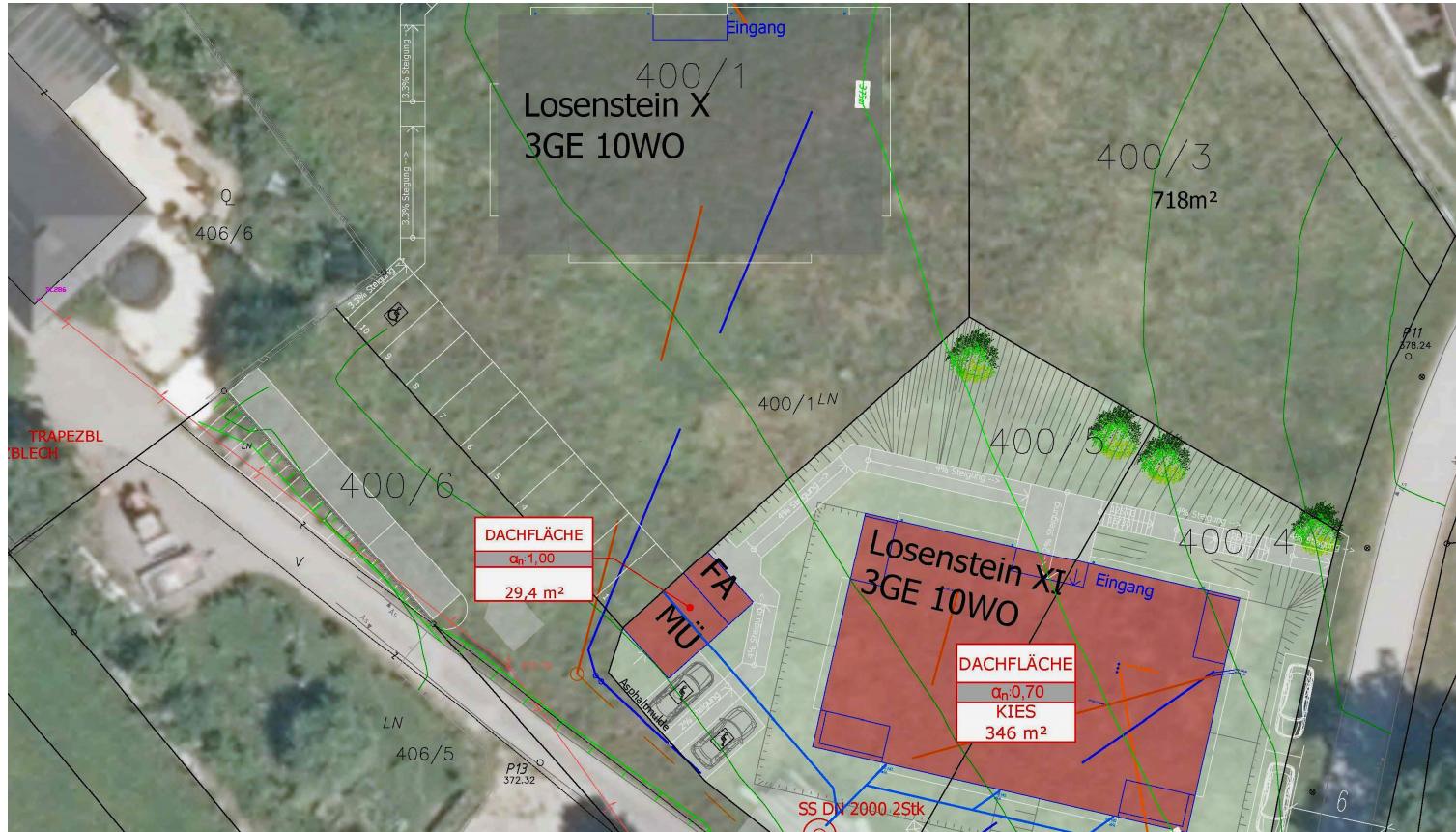


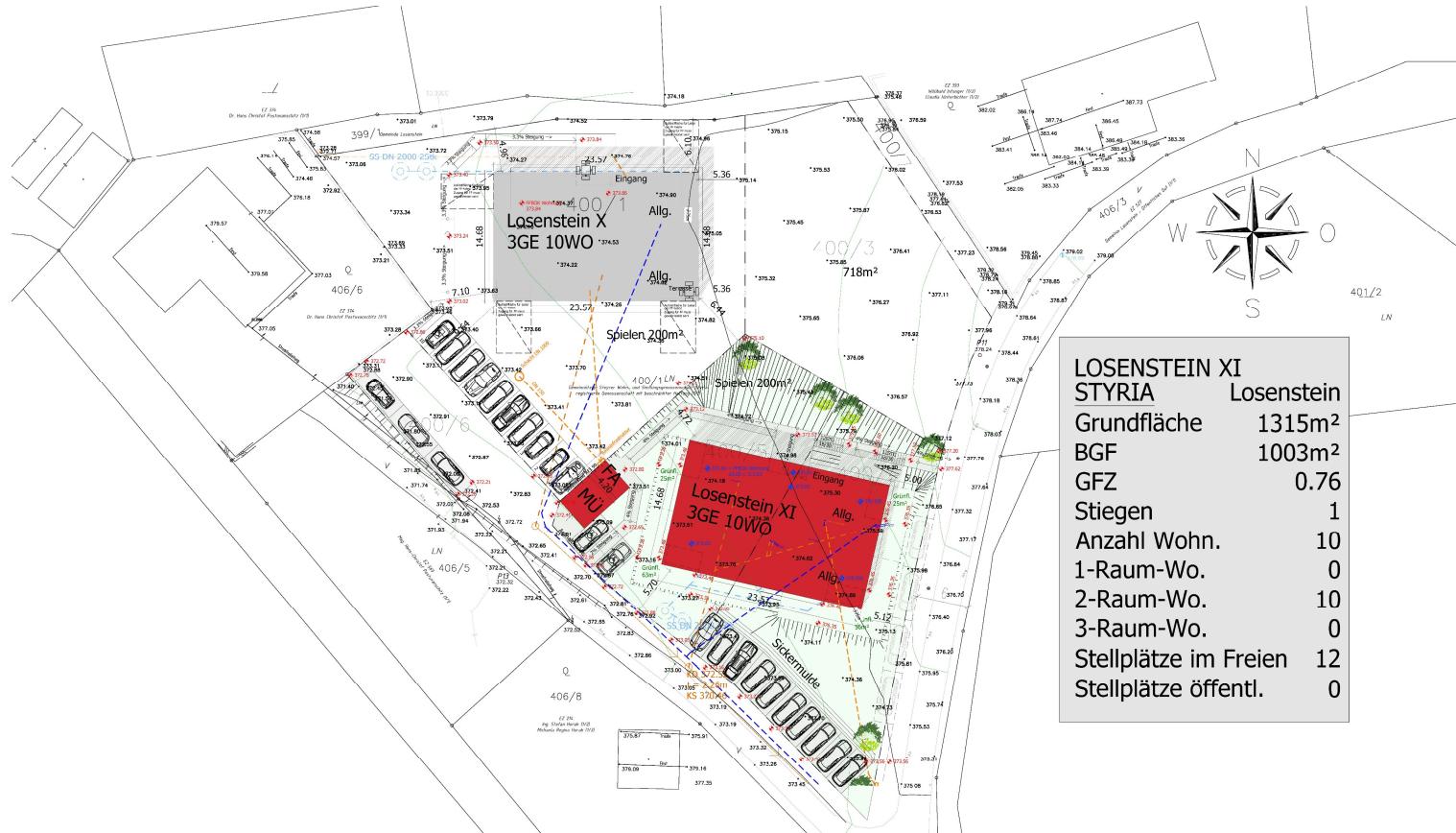










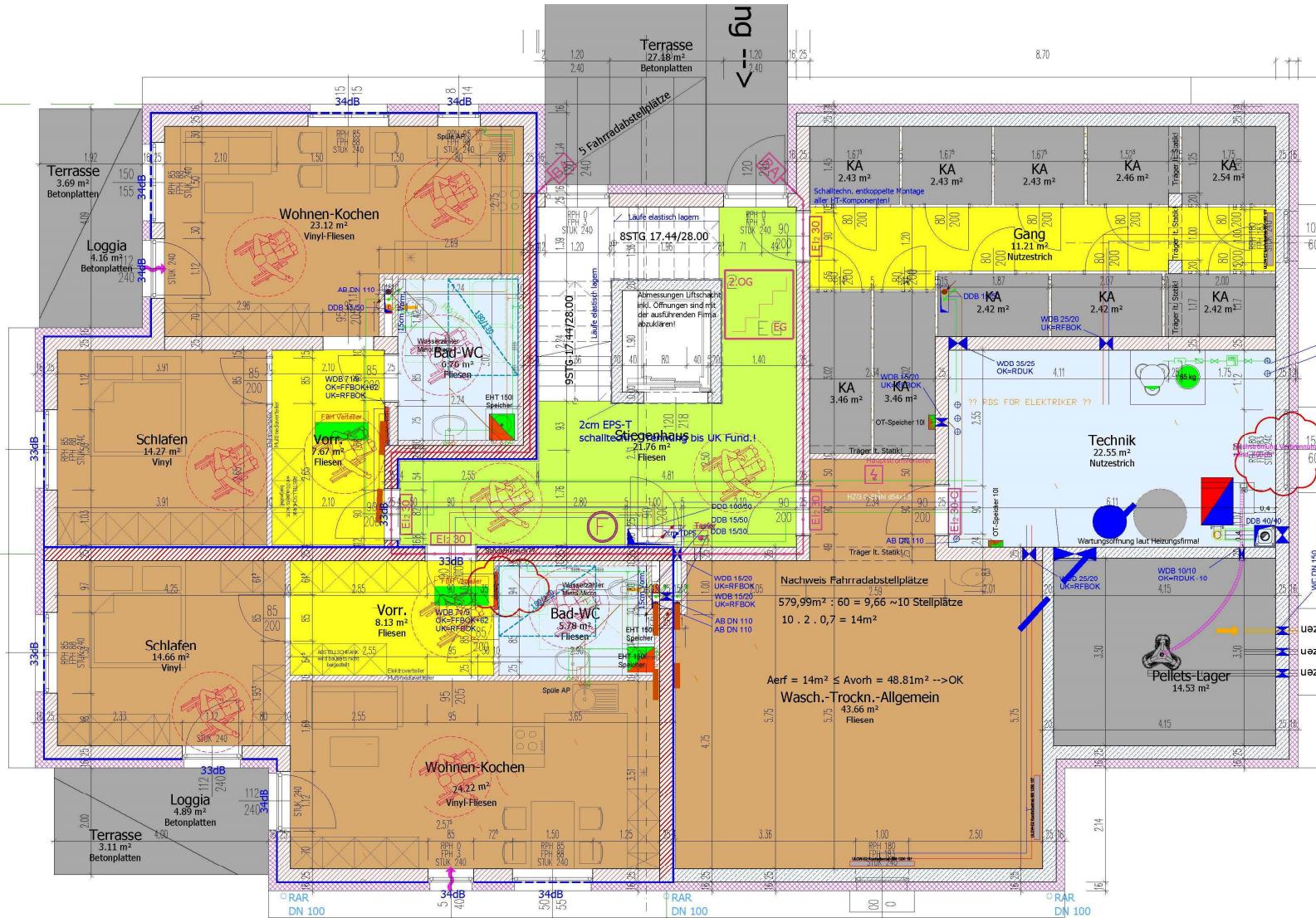




# ERDGESCHOSS

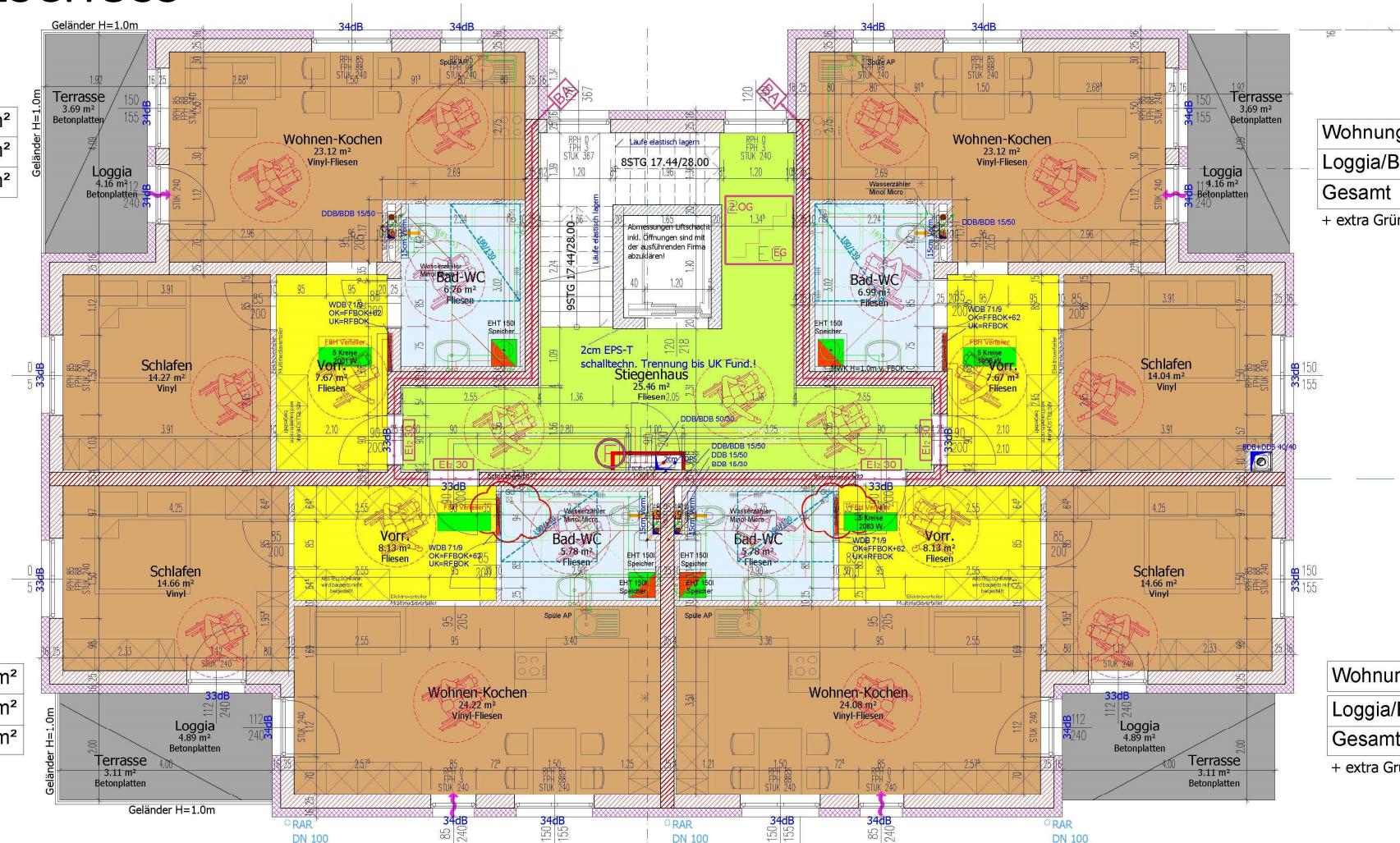
**Wohnung 02** 51.82 m<sup>2</sup>  
**Loggia/Terrasse** 7.85 m<sup>2</sup>  
**Gesamt** 59.67 m<sup>2</sup>  
 + extra Grünfläche 25m<sup>2</sup>

**Wohnung 01** 52.79 m<sup>2</sup>  
**Loggia/Terrasse** 8.00 m<sup>2</sup>  
**Gesamt** 60.79 m<sup>2</sup>  
 + extra Grünfläche 63m<sup>2</sup>



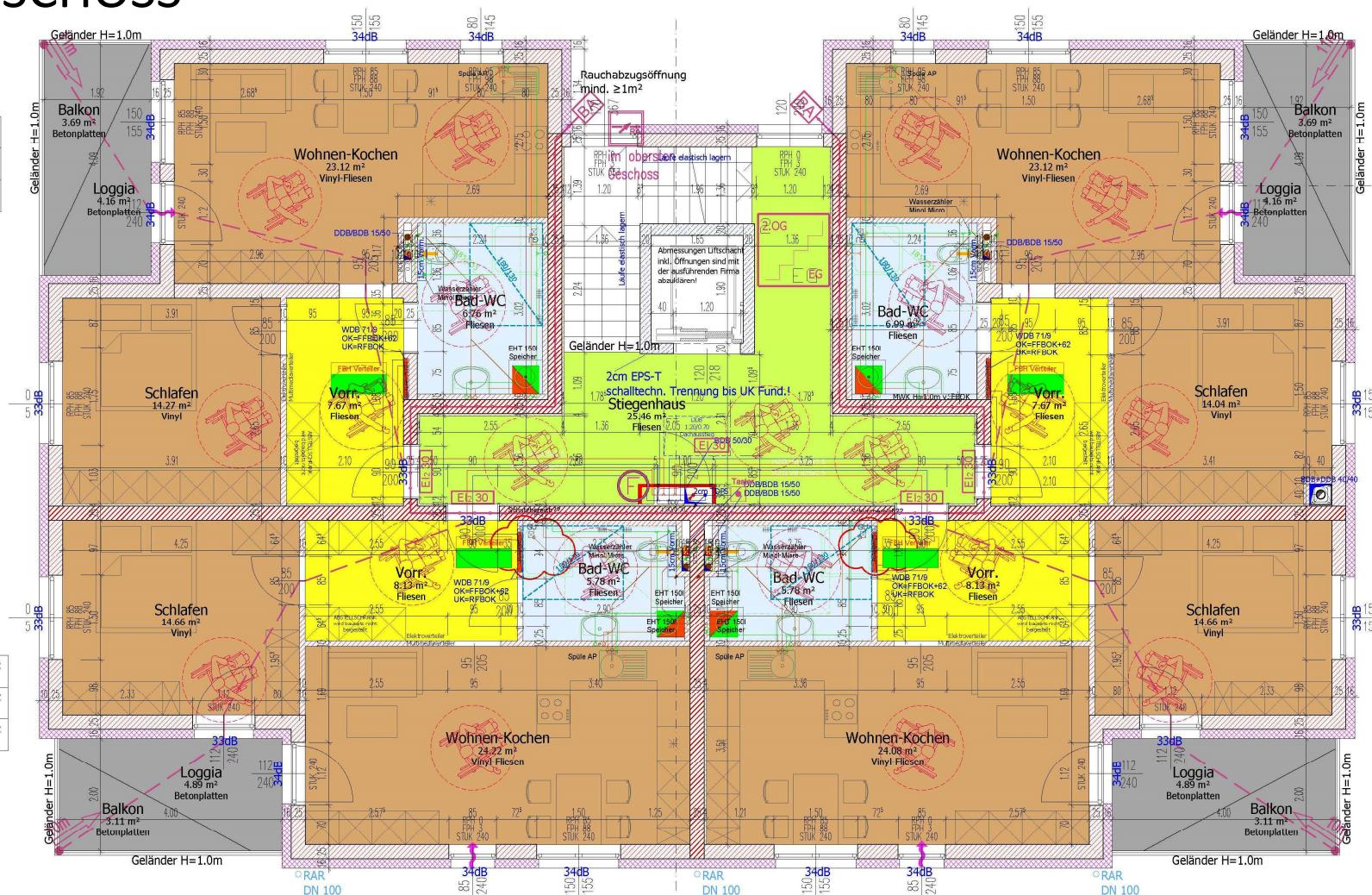
# 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 04 51.82 m<sup>2</sup>  
Loggia/Balkon 7.85 m<sup>2</sup>  
Gesamt 59.67 m<sup>2</sup>

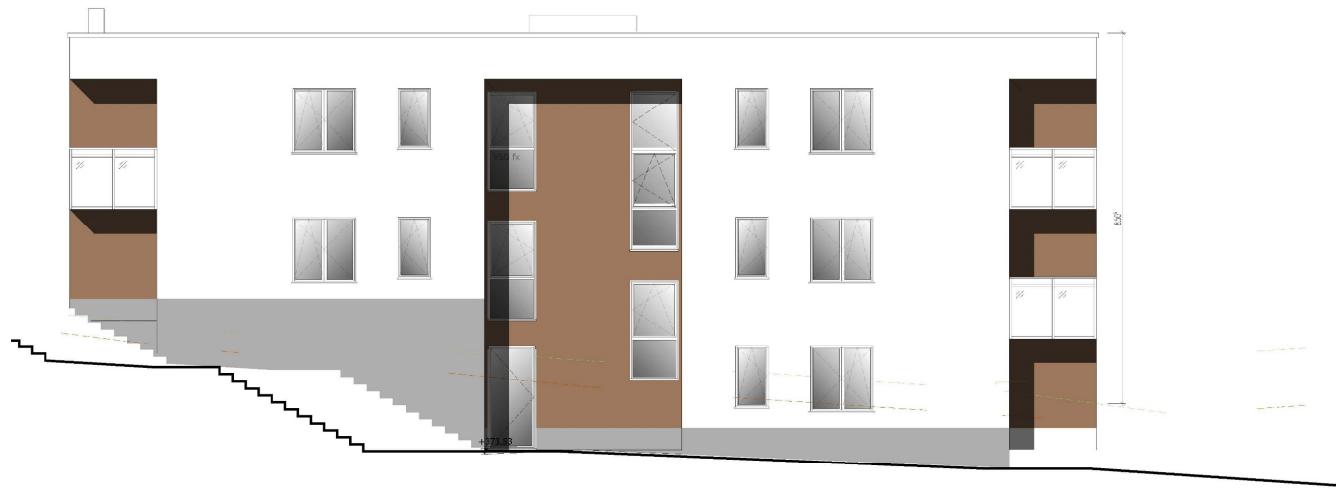


## 2. OBERGESCHOSS

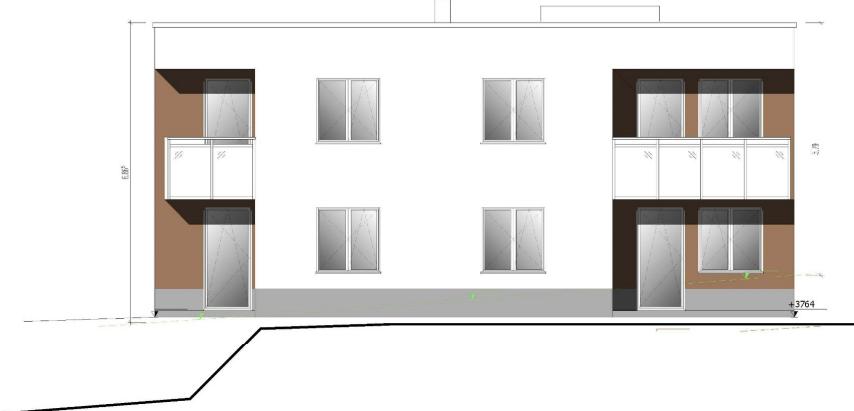
Wohnung 08	51.82 m <sup>2</sup>
Loggia/Balkon	7.85 m <sup>2</sup>
Gesamt	59.67 m <sup>2</sup>



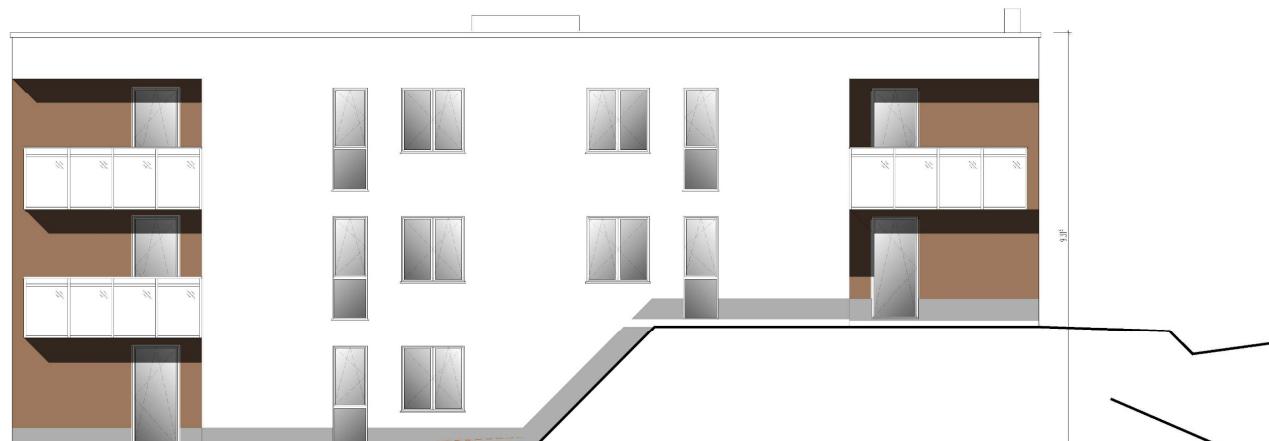
## NORDANSICHT



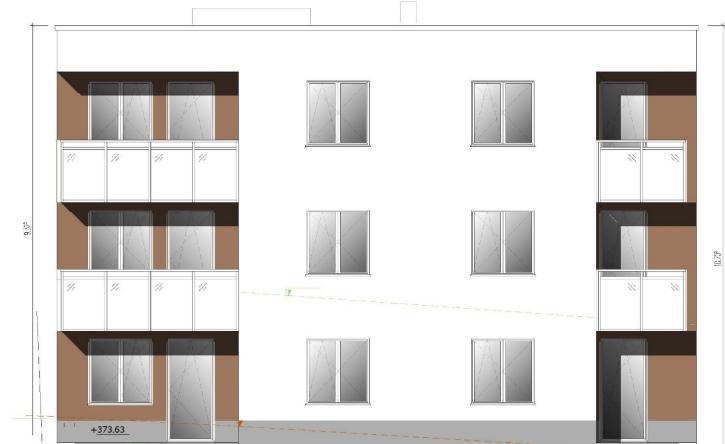
## OSTANSICHT



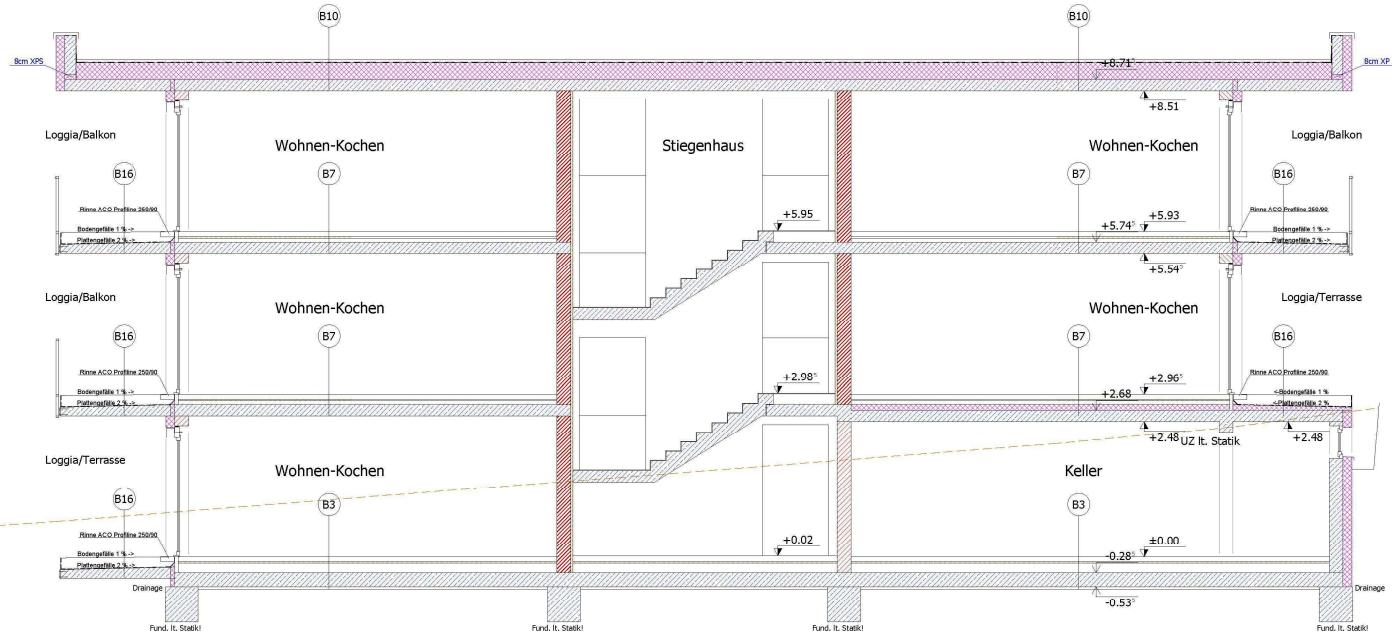
## SÜDANSICHT



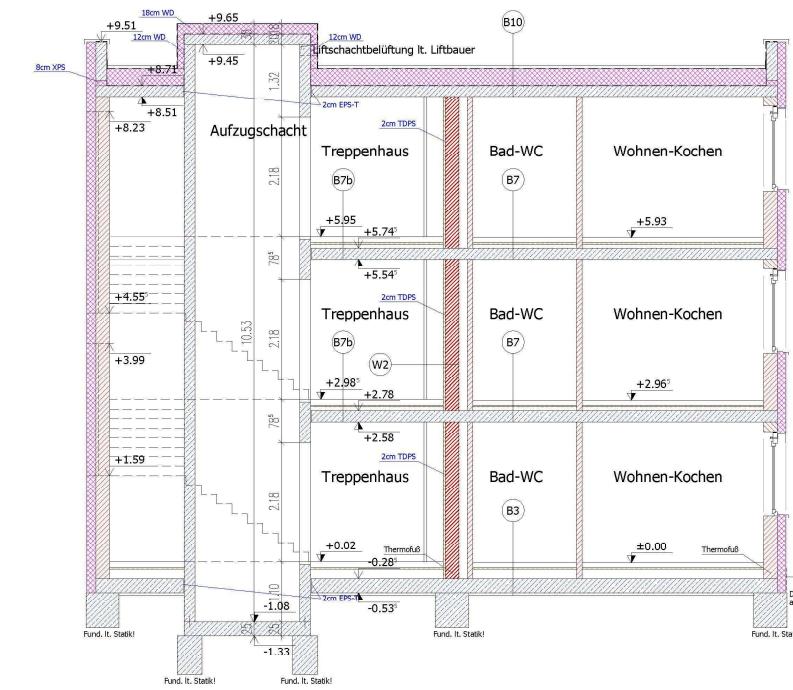
## WESTANSICHT

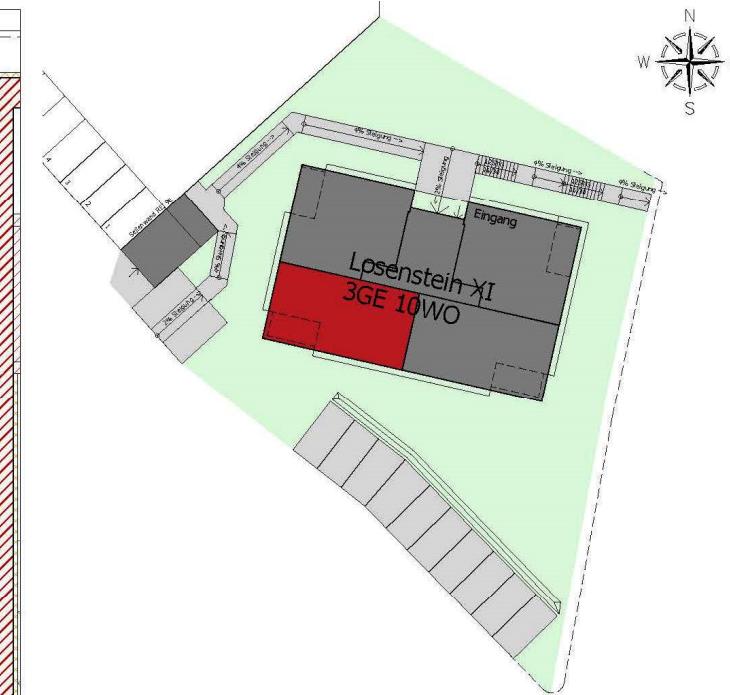
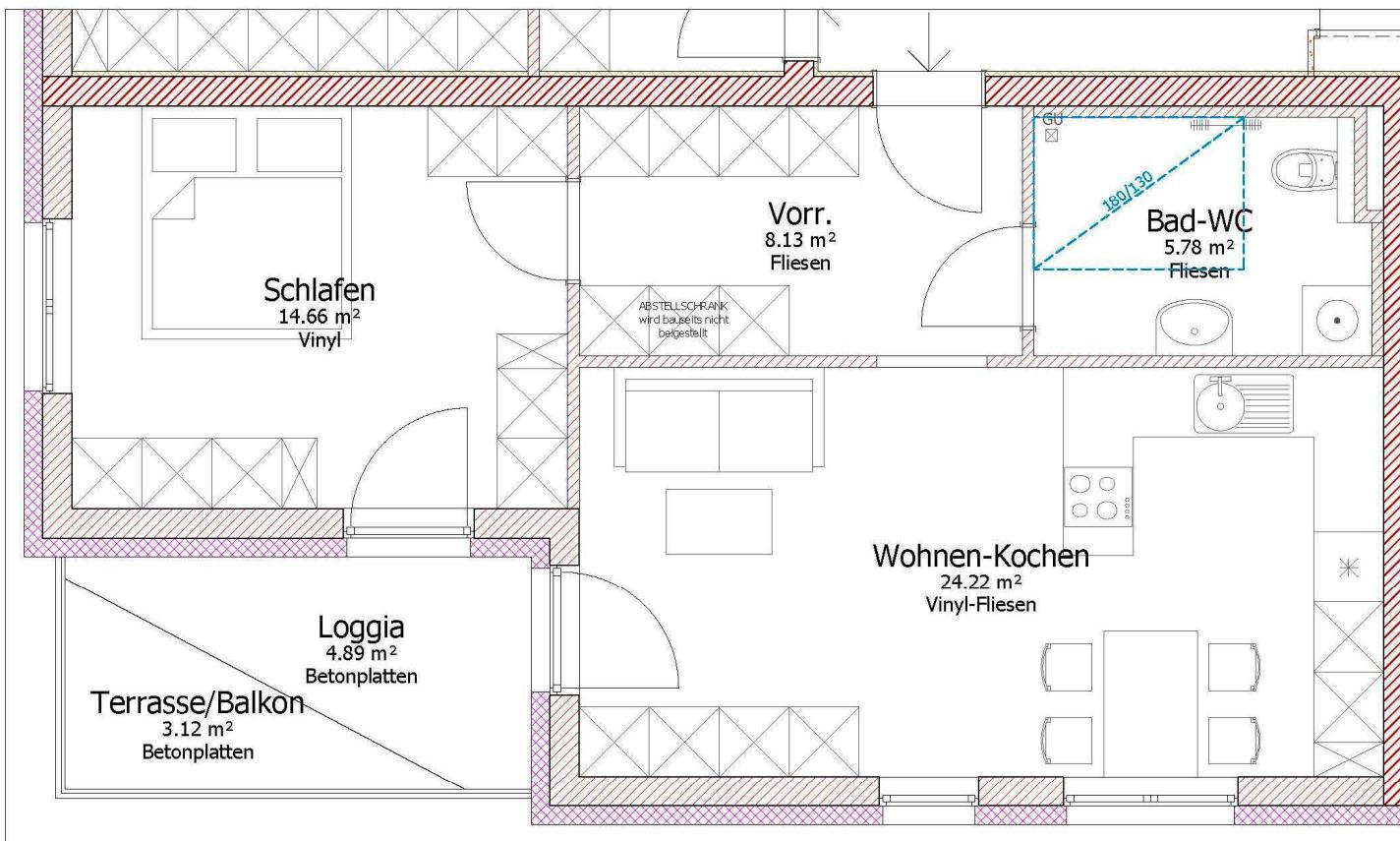


## SCHNITT B



## SCHNITT A



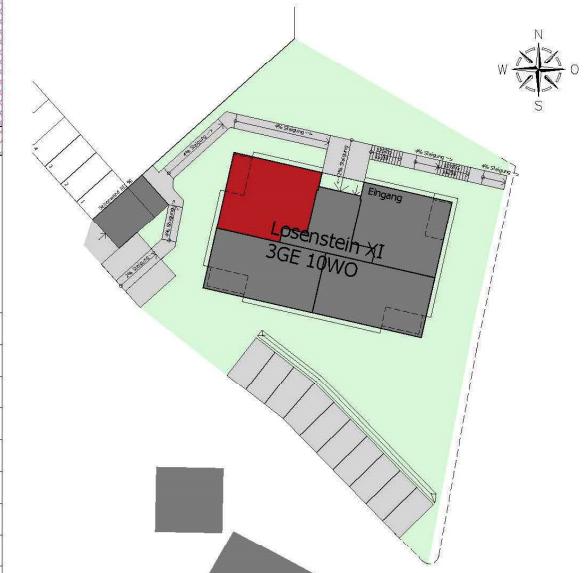
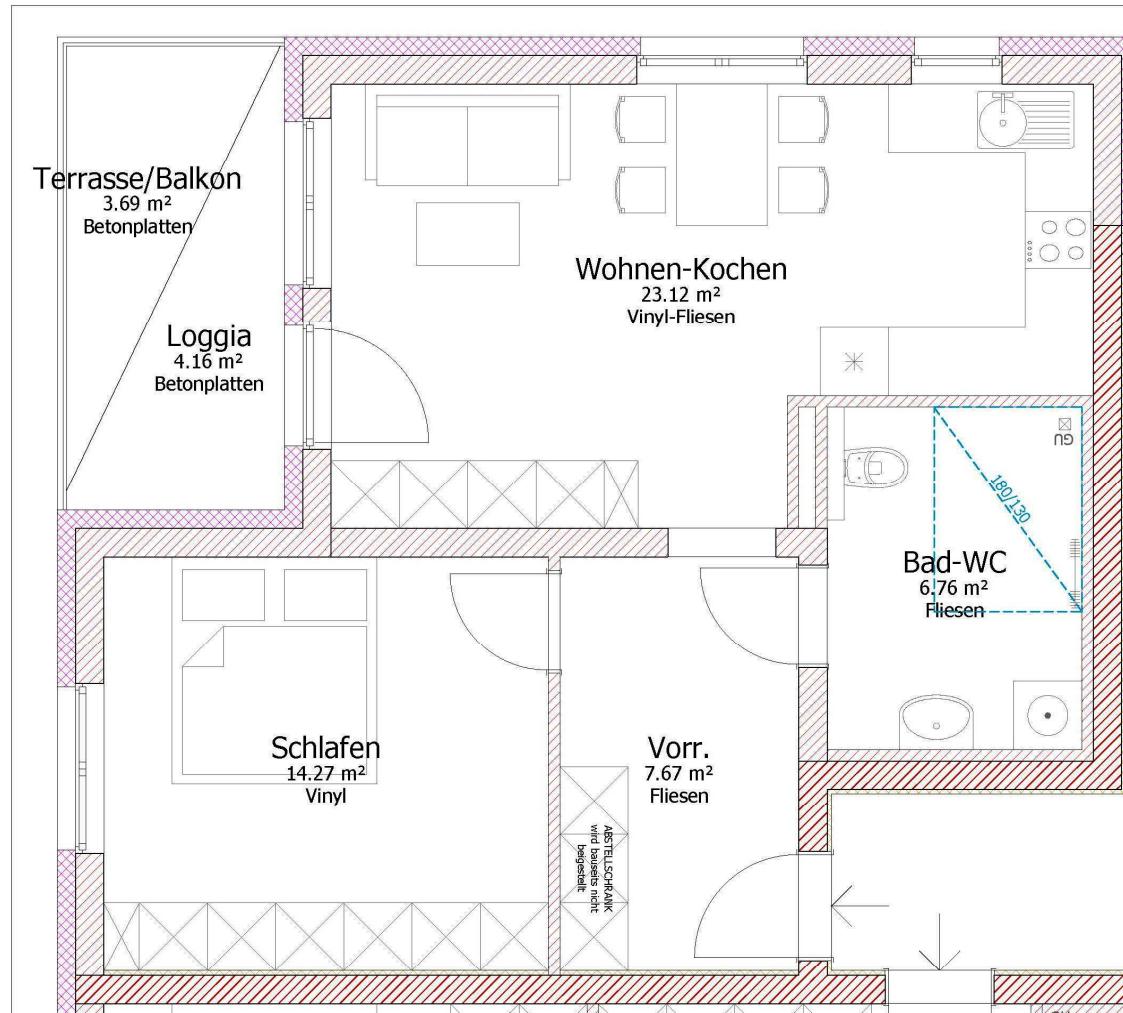


**Wohnnutzfläche** 52.79m<sup>2</sup>  
**Freifläche** 8.00m<sup>2</sup>  
**Gesamt** 60.79m<sup>2</sup>

# Wohnung 1<sup>EG</sup>, 3<sup>1.OG</sup>, 7<sup>2.OG</sup>





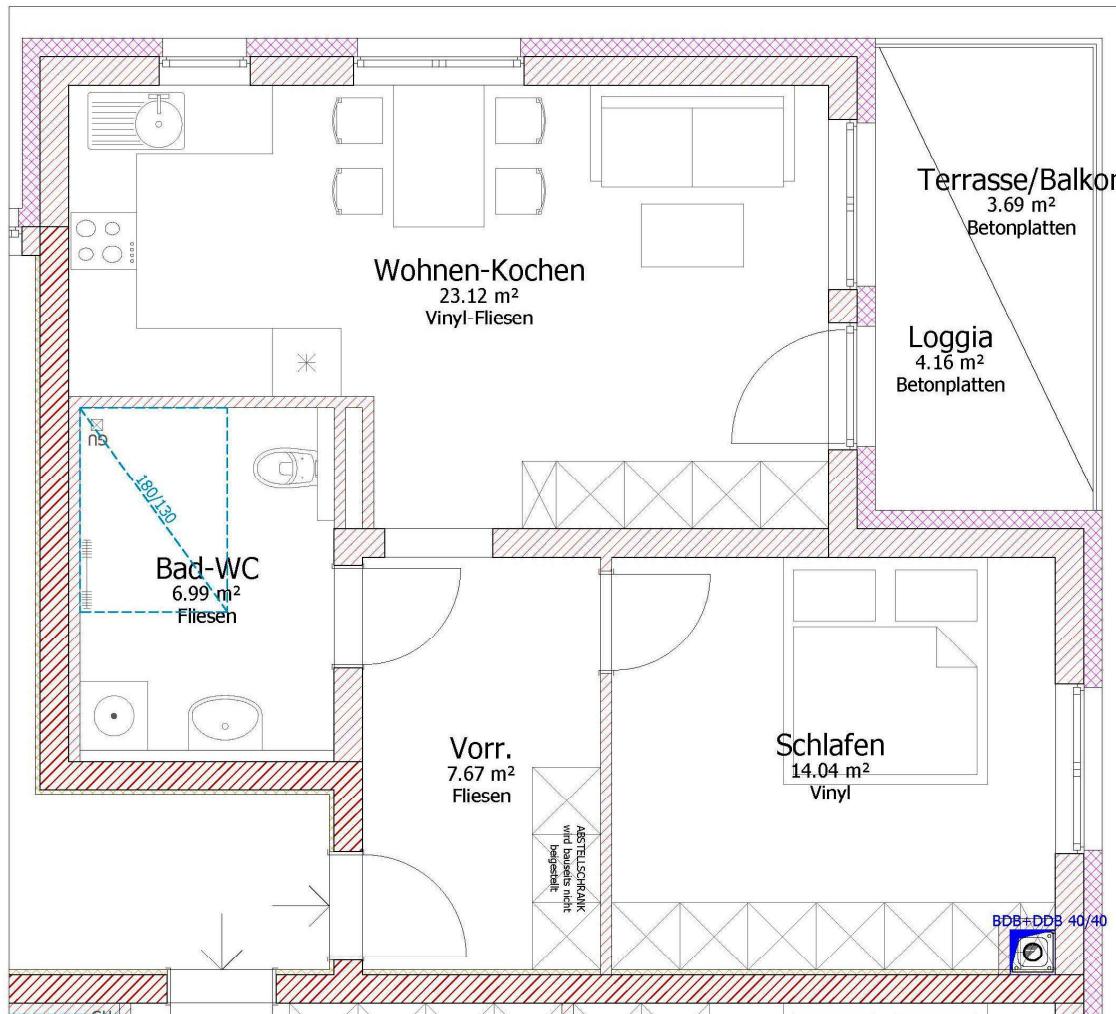


**Wohnnutzfläche** 51.82m<sup>2</sup>  
**Freifläche** 7.85m<sup>2</sup>  
**Gesamt** 59.67m<sup>2</sup>

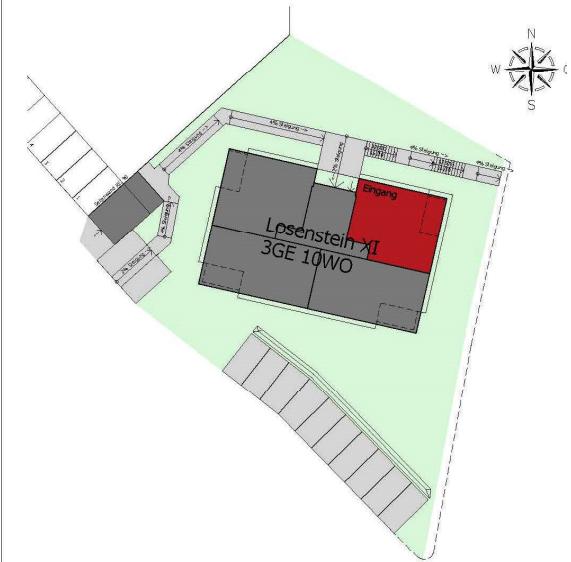
# Wohnung 2, <sup>EG</sup> 4, <sup>1.OG</sup> 8 <sup>2.OG</sup>







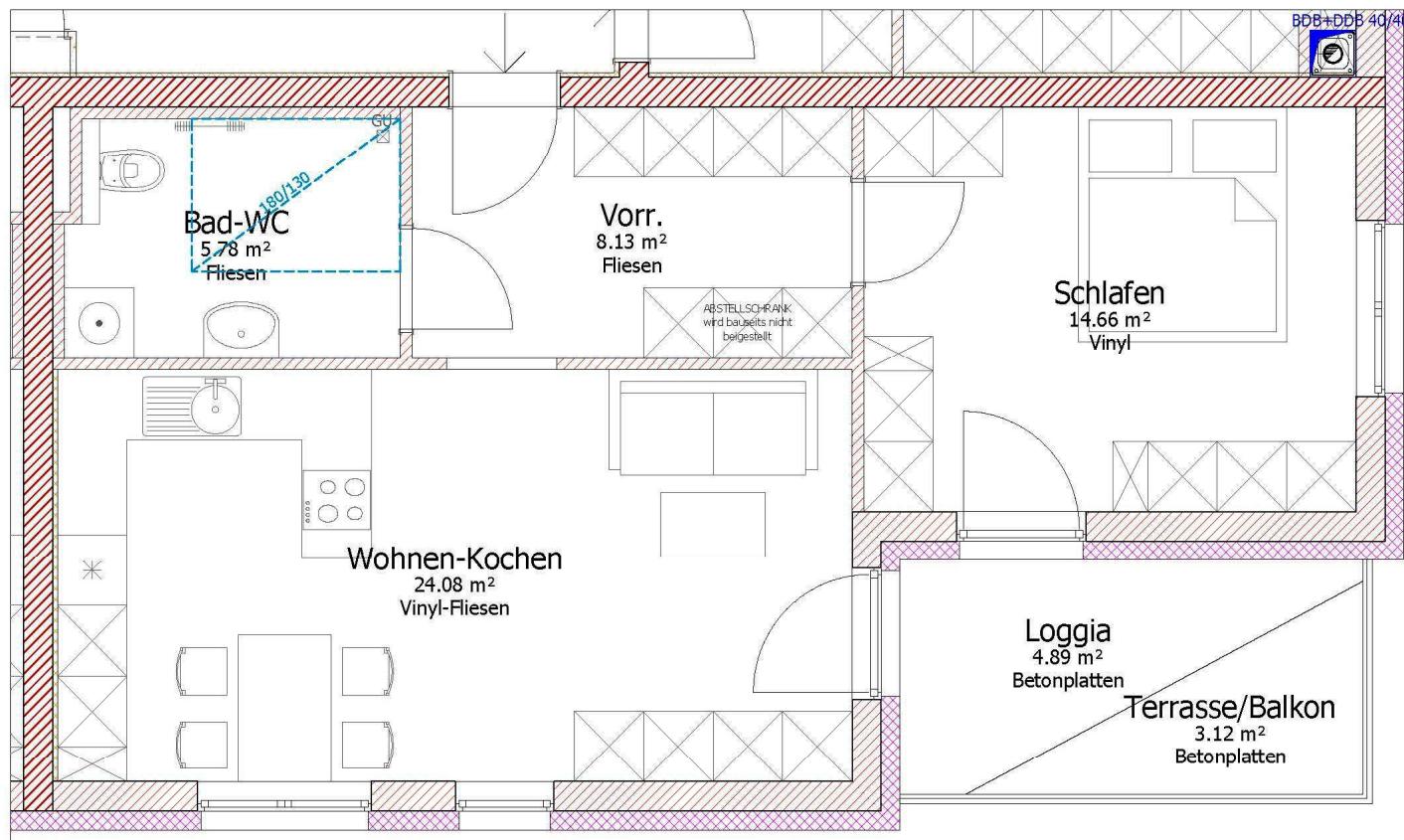
**Wohnung 5<sup>1.0G</sup> 9<sup>2.0G</sup>**



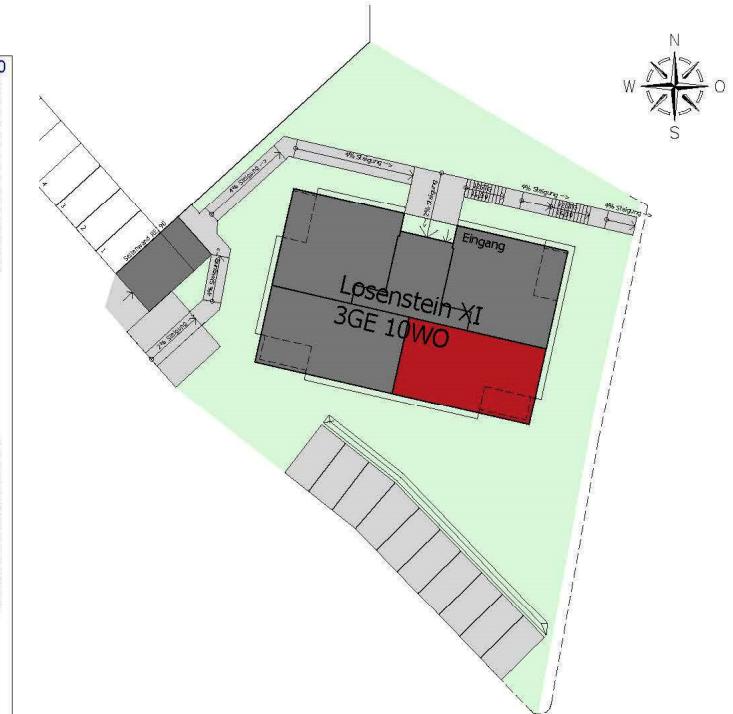
**Wohnnutzfläche 51.82m<sup>2</sup>  
Freifläche 7.85m<sup>2</sup>  
Gesamt 59.67m<sup>2</sup>**







# Wohnung 6, 10<sup>1.OG</sup> 10<sup>2.OG</sup>



**Wohnnutzfläche** 52.65m<sup>2</sup>  
**Freifläche** 8.00m<sup>2</sup>  
**Gesamt** 60.65m<sup>2</sup>



# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHE  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**ecotech**  
Oberösterreich

<b>BEZEICHNUNG</b>	Losenstein XI	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude (-teil)		Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Stiedelsbach
PLZ, Ort	4460 Losenstein	KG-Nummer	49322
Grundstücksnummer	400/4 400/5	Seehöhe	330,00 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOREN** jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

Das Diagramm zeigt die Energieeffizienz von A++ bis G auf der Y-Achse und die entsprechenden Werte für HWB<sub>Ref,SK</sub>, PEB<sub>SK</sub>, CO<sub>2eq,SK</sub> und f<sub>GEE,SK</sub> auf der X-Achse.

Effizienzklasse	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A++				
A+				
A				
B		B		B
C				
D				
E				
F				
G				

**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normalen geforderten Raumtemperatur, ohne Beurteilung allfälliger Ersteige aus Wärmedämmung, zu halten.

**HWB<sub>Ref,SK</sub>**: Der **Wärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HWB<sub>Ref,SK</sub>**: Der **Heizwärmebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Wärmeversorgungsbedarf des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeträgerleitung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfenergie.

**HBB<sub>Ref</sub>**: Der **Haushaltshärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht dem flächenbezogenen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK**: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Erhöhung von Effizienzvoraussetzungen.

**EBB**: Der **Endenergiebedarf** verfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Heizheizungsbedarf abzüglich allfälliger Endenergiedeutung und zugehörig eines dafür notwendigen Hilfenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht einer Energiemenge, die eingespart werden muss (Einsparenergiemenge).

**GEE**: Der **Gesamteffizienz- und -bedarf** ist der Quotient aus erreichtem dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergiedeutung und zugehörig eines dafür notwendigen Hilfenergiebedarfs und andererseits einem normalen Endenergiemenge (Anforderung 2003).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Energiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ER</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>NR</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: **Gesamt** dem Endenergiebedarf zugeschriebenen **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgasen), einschließlich jener vor Vorstufen.

**SK**: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäuderstandort. Dieses Klimamodell wurde für Österreich entwickelt und ist für die Jahre 1976 bis 2003 gegenüber der Voraussage aktualisiert und Geodaten für die Jahre 1976 bis 2003 gegenüber der Voraussage aktualisiert.

Energieausweis für Wohngebäude						ecotech Oberösterreich
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK			OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019			
GEBÄUDEKENNDATEN						EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	915,9 m <sup>2</sup>	Heiztage	195 d	Art der Lüftung		Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	732,7 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.646 Kd	Solarthermie		0 m
Brutto-Volumen (VB)	2.916,7 m <sup>3</sup>	Klimaregion	NF	Photovoltaik		0,0 kW
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.351,9 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-14,7 °C	Stromspeicher		0,0 kW
Kompaktheit A/V	0,46 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)		Stromdrehkreis
charakteristische Länge (lc)	2,16 m	mittlerer U-Wert	0,24 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)		
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>r</sub> -Wert	17,32	RH-WB-System (primär)		Kessel/Therm.
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)		
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>					
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)						Nachweis über fGEE
Ergebnisse						
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,RK</sub> =	23,7 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>ref,RK, zu</sub> =	38,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	23,7 kWh/m <sup>2</sup> a				
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	72,3 kWh/m <sup>2</sup> a				
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, RK</sub> =	0,72	entspricht	f <sub>GEE, RK, zu</sub> =	0,75	
Erneuerbarer Anteil			entspricht	Punkt 5.2.3 a		
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)						
Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h, ref, SK</sub> =	25.001 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub> =	27,3 kWh/m <sup>2</sup> a		
Heizwärmebedarf	Q <sub>h, SK</sub> =	25.001 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	27,3 kWh/m <sup>2</sup> a		
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>w</sub> =	9.361 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a		
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB, SK</sub> =	49.801 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	54,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
Energieaufwandszahl Warmwasser	e <sub>SAWZ,WW</sub> =		e <sub>SAWZ,WW</sub> =	1,45		
Energieaufwandszahl Raumheizung	e <sub>SAWZ,RH</sub> =		e <sub>SAWZ,RH</sub> =	1,45		
Energieaufwandszahl Heizen	e <sub>SAWZ,HH</sub> =		e <sub>SAWZ,HH</sub> =	1,45		
Haushaltstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	20.861 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub> =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB, SK</sub> =	70.662 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	77,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB, SK</sub> =	97.470 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	106,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nern, SK</sub> =	39.491 kWh/a	PEB <sub>nern, SK</sub> =	43,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,ern, SK</sub> =	57.979 kWh/a	PEB <sub>ern, SK</sub> =	63,3 kWh/m <sup>2</sup> a		
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2, SK</sub> =	8.602 kg/a	CO <sub>2, SK</sub> =	9,4 kg/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, SK</sub> =		f <sub>GEE, SK</sub> =	0,71		
Photovoltaik-Export	Q <sub>PE, SK</sub> =	0 kWh/a	PV <sub>Export, SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a		
ERSTELLT						
GWR-Zahl		ErstellerIn	STYRIA - Gemeinn. Steyrer Wohn- & Siedlungsgenossenschaft			
Ausstellungsdatum	23.11.2023					
Gültigkeitsdatum	23.11.2033	Unterschrift				
Geschäftszahl						

**GEMEINNÜTZIGE  
BAUVEREINIGUNGEN  
OBERÖSTERREICH**

*Ihre Vorteile bei den Gemeinnützigen:*

- unbefristete Mietverträge**
- fair, leistbar & nachhaltig**
- 25 % günstigere Mieten**
- provisionsfrei**

Nähere Infos & alle GBVs

ooe-gbv.at



# Förderungsvoraussetzungen

- > Österreichischer Staatsbürger (EWR-Bürger) oder mindestens 5 Jahre in Österreich mit Beiträgen an SV
- > Aufgabe Rechte an bisheriger Wohnung
- > Geförderte Wohnung ist Hauptwohnsitz

## Einmalige Kosten

- > Genossenschaft € 180,-

## Einkommensgrenzen (Jahresnettobeträge)

> 1 Person	€ 50.000,-
> 2 Personen	€ 85.000,-
> jede weitere Person	€ 7.500,-



# Mietkosten

## Losenstein XI (487)

Wasser-, Kanal- sowie Heizkostenverrechnung erfolgt durch Firma Brunata (in Kostenaufstellung enthalten).

Wg.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Baukosten- beitrag	Miete inkl. BK, HK u. USt.	Wohnbeih. max. € 3,70/m <sup>2</sup>
Nr.	Wohnung	Loggia	gesamt			
I/E/1	52,79	8,00	60,79	2.690,00	685,00	225,00
I/E/2	51,82	7,85	59,67	2.640,00	672,00	221,00
I/1/3	52,79	8,00	60,79	2.690,00	685,00	225,00
I/1/4	51,82	7,85	59,67	2.640,00	672,00	221,00
I/1/5	51,82	7,85	59,67	2.640,00	672,00	221,00
I/1/6	52,65	8,00	60,65	2.690,00	683,00	224,00
I/2/7	52,79	8,00	60,79	2.690,00	685,00	225,00
I/2/8	51,82	7,85	59,67	2.640,00	672,00	221,00
I/2/9	51,82	7,85	59,67	2.650,00	672,00	221,00
I/2/10	52,65	8,00	60,65	2.700,00	683,00	224,00

(Unbefristete Mietverträge!)

# Wohnbeihilfen

Losenstein XI (487)

## Einkommensgrenzen ab 1.1.2025:

> 1 Person	€ 1.451,-
> 2 Personen	€ 2.228,-
> 3 Personen	€ 2.692,-
> 4 Personen	€ 3.156,-
> 5 Personen	€ 3.620,-

## Verdienst:

- > in der Regel 14 x Monatsnetto (ohne Kinderbeihilfe) : 12 zzgl. Alimente bis max. € 300,-- beim Empf. Wohnbeihilfe unter € 7,- wird nicht ausgezahlt.

## Beispiel anhand Wohnung Nr. I/E/1 mit 60,79 m<sup>2</sup>

Miete einschließlich Betriebs-/Heizkosten und USt.	€ 685,-
anteilige Miete für Wohnbeihilfe (max. € 3,70/m <sup>2</sup> )	€ 225,-
höchstens jedoch	€ 300,-



# Wohnbeihilfen

## Losenstein XI (487)

	4 Personen (max. 90 m <sup>2</sup> )		3 Personen (max. 75 m <sup>2</sup> )
> Monatsverdienst netto	€ 3.100,-	€ 3.200,-	€ 2.700,-
> Max. Wohnbeihilfe	€ 225,-	€ 225,-	€ 225,-
> Zumutbarer Wohnungsaufwand lt. Einkommen	€ 0,-	€ 44,-	€ 8,-
> <b><u>Wohnbeihilfe</u></b>	<b><u>€ 225,-</u></b>	<b><u>€ 181,-</u></b>	<b><u>€ 217,-</u></b>

## Einkommensgrenzen:

- > 1 Person € 1.451,-
- > 2 Personen € 2.228,-
- > 3 Personen € 2.692,-
- > 4 Personen € 3.156,-
- > 5 Personen € 3.620,-

# Vielen Dank!

STYRIA-WOHNBAU.AT

