



MARKTGEMEINDE LIEBENAU

Bezirk Freistadt, Oberösterreich

4252 Liebenau, Markt 41

Tel.: 07953/8111, Fax-DW.: 30

Email: marktgemeinde@liebenau.at

Internet: www.liebenau.at

Bauen und Wohnen in Liebenau

BAULANDMAPPE



Stand: Oktober 2022 | Hennerbichler Egon



Marktgemeinde Liebenau – Bauamt | 4252 Liebenau, Markt 41



Bürgermeister: DI(FH) Reichenberger August, Tel. 0664 858 4331, buergermeister@liebenau.at
Vizebürgermeister: Eckl Manfred, Tel. 07953/8111-13, m.eckl@liebenau.at
Bauamtsleiter: Hennerbichler Egon, Tel. 07953/8111-17, e.hennerbichler@liebenau.at

marktgemeinde@liebenau.at | www.liebenau.at

■ VORWORT BÜRGERMEISTER DI^{FH} AUGUST REICHENBERGER ...

Geschätzte Grundstücksinteressenten,
sehr geehrte Damen und Herren!

Nicht ganz zu Unrecht nennt man unser Gebiet oft auch das "**Dach der Mühlviertler Alm**". Alleine die Höhenlage - immerhin sind wir mit rund 1.000 m Seehöhe die höchstgelegene Gemeinde Oberösterreichs, besitzen die höchste Passstraße des Landes und mit dem **Naturschutzgebiet Tannermoor** das größte Waldhochmoor Österreichs - sind dafür Anlass genug.

„Exotisch“ ist ein weiteres Prädikat, das man unserer weitläufigen, weitestgehend unberührten Landschaft fallweise verleiht. Es hat schon etwas für sich, wenn man die Großzügigkeit des Naturraumes, die Stille und Weite bei uns heroben in Liebenau erlebt.



Mag unsere Gegend auch „exotisch“ sein, wir Liebenauer sind es sicher nicht. Wir sind vielmehr für unsere Fröhlichkeit bekannt, für unsere Bodenständigkeit und Herzlichkeit, unsere Gastfreundlichkeit und für unsere Bereitschaft, aus kleinen Anlässen spontane Feste zu machen.

Eine „gesunde“ Infrastruktur mit vielen Freizeit- und Sporteinrichtungen, um die wir weithin beneidet werden (Hallenbad, Schilift, Sportstätten ...), sowie eine intakte Wirtschaft und Landschaft bilden die Basis dafür, dass Liebenau von seinen Einwohnern durchwegs als Wohlfühlgemeinde inmitten eines Naturjuwels gesehen und geschätzt wird.

Auf den folgenden Seiten dürfen wir Ihnen unsere vorhandenen Baulandreserven (Baugrundstücke) und unser Wohnungsangebot vorstellen. Gerne sind wir seitens der Gemeinde bereit, Sie darüber hinaus zu informieren und bestmöglich zu beraten. Wenden Sie sich einfach entweder direkt an mich oder an unsere Mitarbeiter am Gemeindeamt.

Der ortsübliche Baugrundpreis im Markort Liebenau beträgt derzeit ca. 40-45 Euro, außerhalb des Markortes ca. 30 Euro.

In der Hoffnung, dass für Sie ein geeignetes Angebot in Liebenau dabei ist, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Ihr

DI^{FH} August Reichenberger
Bürgermeister von Liebenau

■ ZAHLEN, DATEN & FAKTEN ...

Im nordöstlichen Teil des Mühlviertels ist Liebenau mit 967 m Seehöhe der höchstgelegene Ort Oberösterreichs und mit mehr als 76 km² flächenmäßig die größte Gemeinde des Mühlviertels. Die höchste Erhebung bildet der Brockenberg mit 1.058 m (Aussichtswarte), die niedrigste Seehöhe wird mit 819 m in der Ortschafts Monegg bei der "Steinmühle" an der Weißen Aist gemessen.

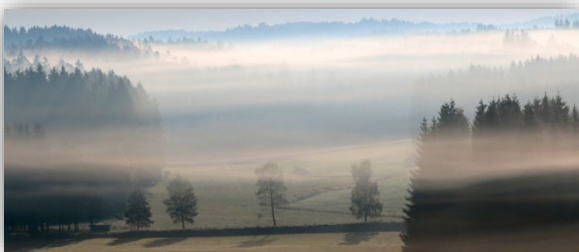
Der Koblberg-Pass ist mit 1.044 m der höchste Pass Oberösterreichs. In Liebenau liegen die Quellgebiete der Flüsse Waldaist (Schwarze Aist), Weiße Aist, Kleine Naarn und Kamp.



Das Gemeindegebiet von Liebenau umfasst insgesamt 16 Ortschaften, und zwar: Liebenau, Glashütten, Hirschau, Schanz, Reitern, Kienau, Neustift, Komau, Leopoldstein, Windhagmühl, Geierschlag, Liebenstein, Eibenberg, Monegg, Schöneben und Maxldorf.

Mit der Erhebung zum Markt im Jahre 1983 wurde die Bedeutung der nunmehr rund 1570 Einwohner zählenden Gemeinde anerkannt und gewürdigt.

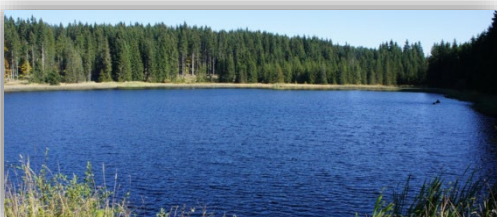
Einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft hat seit jeher die in der Gemeinde dominierende Land- und Forstwirtschaft genommen. Der Landwirtschaft, die von knapp 100 Vollerwerbslandwirten und ca. 150 Nebenerwerbslandwirten ausgeübt wird, verdankt die Gemeinde Liebenau nicht nur wirtschaftliche Impulse, sondern vor allem auch die intakte Landschaft, die das eigentliche Kapital unserer schönen Gemeinde bildet.



Der urwüchsige, gesunde und industrieloze Landstrich um Liebenau liegt auf einem Hochplateau und wird durch den großen Waldanteil der Gemeinde geprägt - rund 65 % der Gesamtfläche sind bewaldet. Vor allem diesem Waldanteil ist es aber zu verdanken, dass Liebenau als weithin bevorzugter Erholungsraum gewertet und geschätzt wird.

Freizeiteinrichtungen:

- Hallenbad
- Sportanlage mit Fußballplatz, Beachvolleyball, Skaterplatz, Asphalt-Stockbahnen sowie 2 Turnsäle
- Tennisplatz (2 Sandplätze)
- Zimmergewehr-Schießanlage
- Wintersportarena Liebenau (Schilift mit weitläufigem Langlaufloipennetz),
- Naturschutzgebiet Tannermoor mit Naturmoorbadeteich Rubenerteich (Fischen & Baden)
- Wander- und Reitwegenetz der Mühlviertler Alm sowie weitläufige Mountainbikestrecken ...

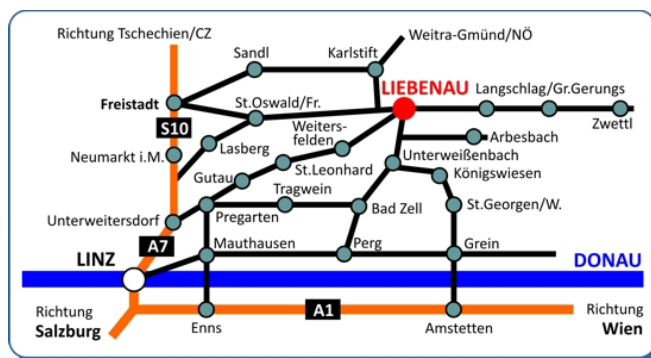


Marktgemeinde Liebenau:

politischer Bezirk: Freistadt, OÖ.
 Tourismusregion: Region Mühlviertler Alm
 Seehöhe: 970 m (819-1058 m)
 Einwohner: ca. 1.570
 Häuser/Haushalte: ca. 510 Häuser / 610 Haushalte
 Fläche der Gemeinde: 76,29 km²
 Katastralgemeinden: Liebenau, Windhagmühl u. Neustift
 Postleitzahlen: 4252 (und 3925 für Komau, Neustift, Leopoldstein)
 Nachbargemeinden: Arbesbach, Langschlag, Gr.Gerungs, Bad Gr.Pertholz (alle NÖ);
 Sandl, Weitersfelden, Kaltenberg, Unterweißenbach
 und Königswiesen (alle OÖ)
 Telefon-Vorwahl: 07953 (aus dem Ausland: 0043 7953)
 Bürgermeister: DI^{FH} August Reichenberger (ÖVP)
 Amtsleiter: Manfred Eckl
 E-Mail Gemeindeamt: marktgemeinde@liebenau.at
 Internet: www.liebenau.at



■ LAGE & ANREISE ...

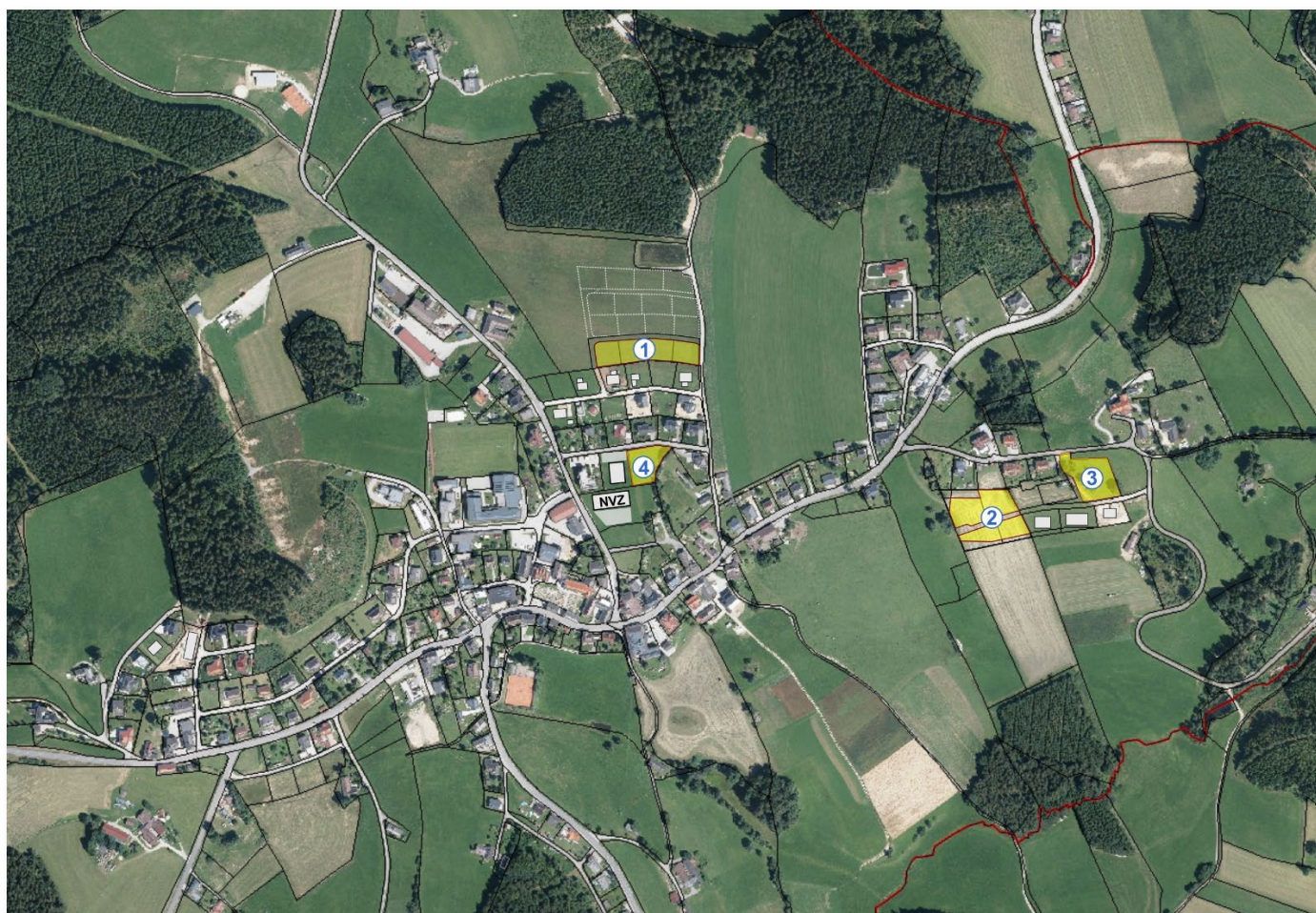


Imog Liamau

■ ÜBERSICHT GEWIDMETE BAUGRÜNDE ...

... als Bauland gewidmete Baugrundstücke im Markort Liebenau:

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | „Neulinger-Gründe“ - Neulinger Carola | Seite 8-9 |
| 2 | „am Wachstein“ (Tabor) - Raiffeisenbank Mühlviertler Alm und Fam. Gattringer | Seite 10-11 |
| 3 | „am Wachstein“ (Tabor) - Fam. Kreinecker (dzt. nicht verfügbar) | Seite 11 |
| 4 | Neue Heimat - Wohnbaugenossenschaft Neue Heimat OÖ (res. für 3. Wohnanlage) | Seite 12 |



Zeichenerklärung Eigentümer der jeweiligen Baugründe (Baugründe im Detail):

Privat



Raiffeisenbank



Pfarre Liebenau



Wohnbaugenossenschaft Neue Heimat



... Bauland (Bauerwartungsgebiet) im Dorf Liebenstein:

Derzeit sind im Dorf Liebenstein keine freien Baugründe verfügbar, es ist lediglich ein Bauerwartungsgebiet nordöstlich der Dorfkapelle für 4 Bauparzellen im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) vorgesehen, ein entsprechendes Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren wurde bereits eingeleitet – mit der Umwidmung ist frühestens im Frühjahr 2023 zu rechnen.

Grundbesitzer: Hennerbichler Andreas, 4252 Liebenau, Liebenstein 13.



... Bauland im Dorf Schöneben:

Derzeit ist im Dorf Schöneben lediglich das Grundstück 1410/11 als gewidmete Bauparzelle gewidmet, allerdings lt. Grundbesitzer aktuell nicht verfügbar > ❶

Gegenwärtig wird jedoch die Widmung von 2 bis 4 weiteren Bauparzellen im Bereich nördlich des Feuerwehrzeughauses angestrebt (FläWi-Änderungsverfahren wurde bereits eingeleitet) ❷ - mit einer Umwidmung ist frühestens im Frühjahr 2023 zu rechnen, da noch einige Details (z.B. Wasserversorgung) im Vorfeld zu klären sind.



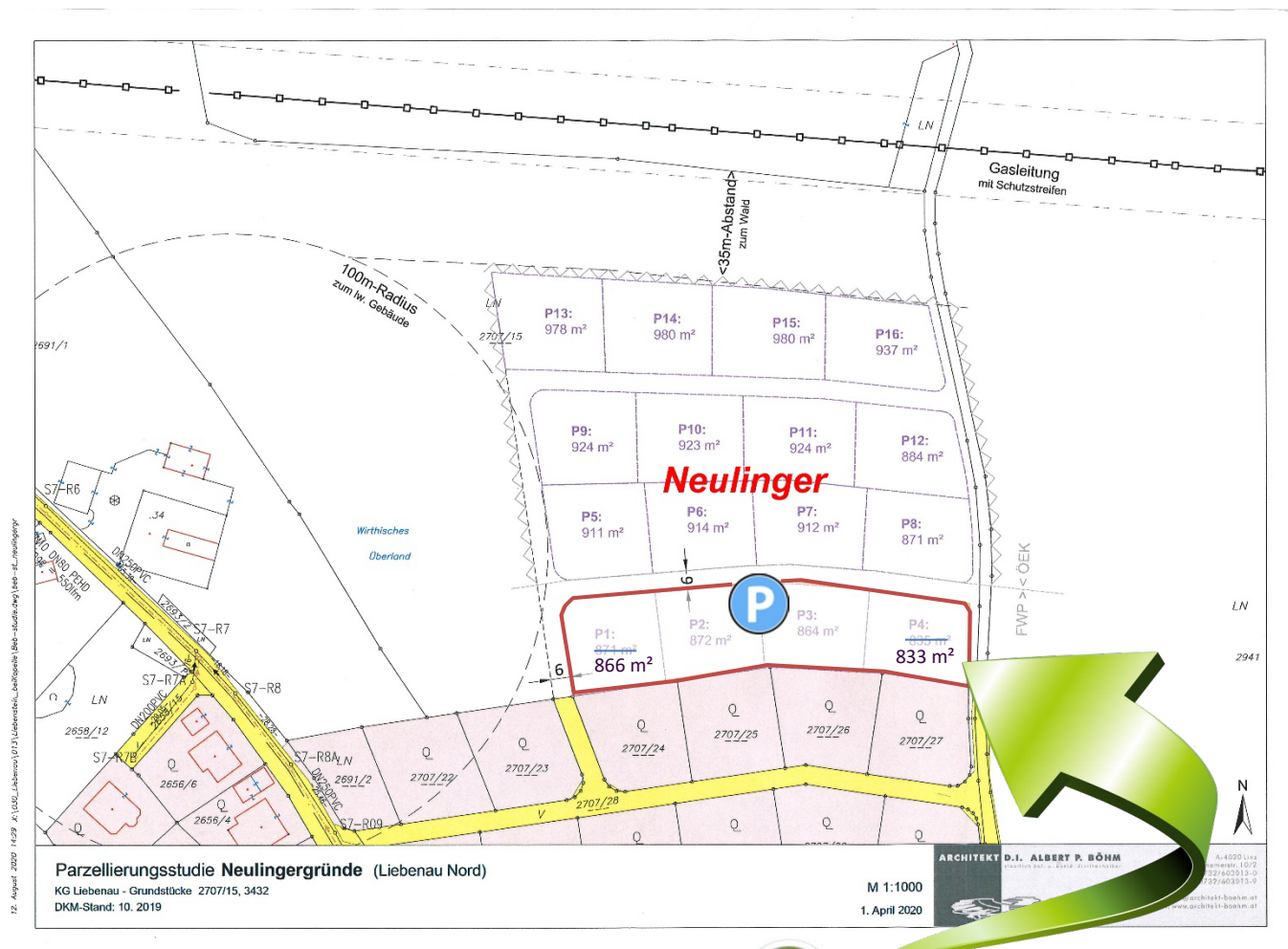
■ BAUGRÜNDE IM MARKTORT LIEBENAU IM DETAIL ...



Neulinger Carola, 4252 Liebenau, Liebenau 4

Tel.: 0650 314 9080 bzw. Kontaktvermittlung über Gemeinde

4 neue Bauparzellen (P1-P4) wurden als Wohngebiet bereits gewidmet und dzt. vermessen, 12 weitere Bauparzellen (P5-P16) sind als Bauerwartungsland im ÖEK vorgesehen (diese Grundstücke sind aktuell noch nicht gewidmet und vermessen).



Parzellen-Nr.	Fläche	Maße in Meter (L⇌/B⇑)	Liegenschaftsadresse	KG EZ
P1	866 m²	⇌ ca. 30 m ⇑ 29 m	Liebenau 234	Liebenau ____
P2	872 m²	⇌ ca. 31 m ⇑ 28 m	Liebenau 233	Liebenau ____
P3	864 m²	⇌ ca. 33 m ⇑ 26 m	Liebenau 232	Liebenau ____
P4	833 m²	⇌ ca. 32 m ⇑ 26 m	Liebenau 231	Liebenau ____

*) Parzellen werden dzt. vermessen und die Bauplatzbewilligungen demnächst erteilt, sind jedoch bereits rk. gewidmet

Flächenwidmung:	P1-P4 sind als Wohngebiet (W) gewidmet und werden dzt. vermessen – werden daher zeitnah bebaubar sein; die Parzellen P5-P16 sollen erst bei Bedarf als Wohngebiet (W) gewidmet werden
vorhandene Aufschließung:	Kanal, Wasser und Siedlungsstraße werden bei Baubeginn durch die Marktgemeinde Liebenau bis zur jeweiligen Grundgrenze hergestellt
sonstige Info zum Bauplatz:	alle Baugründe sind nach erfolgter Umwidmung grundsätzlich sofort verfügbar und werden nach Vermessung als Bauplätze bewilligt; alle Baugründe nahezu eben und nur minimal nach Norden hin abfallend
Entfernungen (Luftlinie):	Schulen/KIGA (300 m), Gemeinde/Kirche (300 m), Arzt (250 m), Kaufhäuser/Nahversorgungszentrum neu (250 m)
Baugrundpreis:	auf Anfrage Fam. Neulinger (ca. 45 Euro)



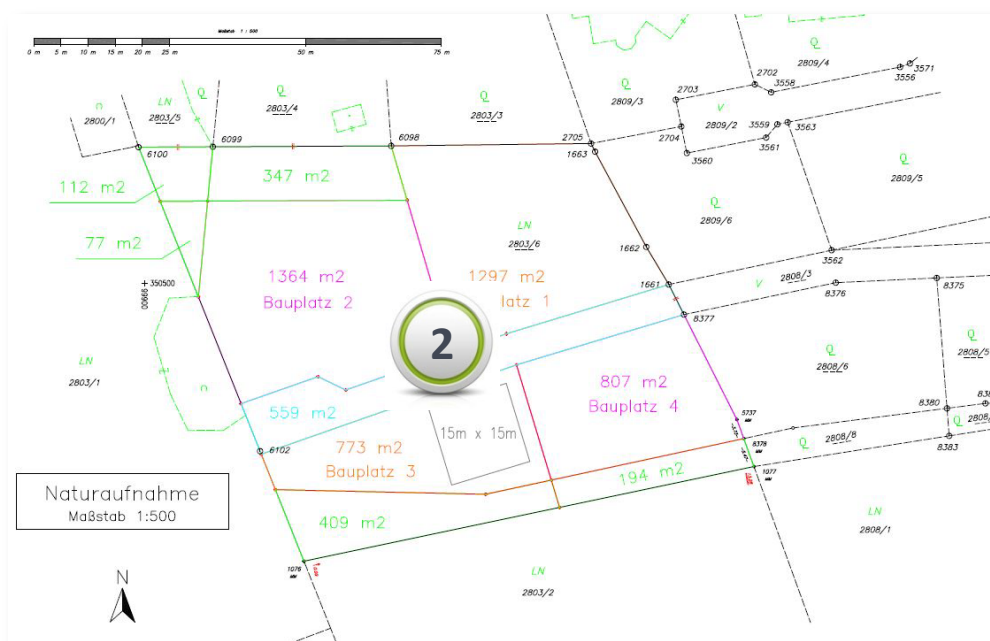
2: Raiffeisenbank Mühlviertler Alm, 4280 Königswiesen, Schulstraße 2

Kontakt: Real Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH., 4280 Königswiesen, Schulstraße 2,
Haneder Melanie - Tel. 07955/6861-38341 oder 0676 81419515 | m.haneder@rtm.at

3: Kreinecker Theresa, 4070 Eferding, Stroheimerstr. 7b - Tel. 07272/3693



② verfügbare Bauparzellen im südöstlichen Bereich des Markortes Liebenau „am Wachtstein (Tabor)“ – die Baugrundstücke werden gegenwärtig parzelliert (vermessen), eine Bebauung ist demnach zeitnah möglich > Anfragen bitte direkt bei Raiffeisen



Parzellen-Nr.	Fläche	Maße in Meter (L⇒/B⇑)	Liegenschaftsadresse	KG EZ
Bauplatz 1	1.297 m ²	⇒ ca. 38 m ⇑ 34 m	Liebenau 211	Liebenau ____
Bauplatz 2	1.364 m ²	⇒ ca. 38 m ⇑ 35 m	Liebenau 212	Liebenau ____
Bauplatz 3	773 m ² * (+ 409 m ² GL)	⇒ ca. 49 m ⇑ 16 m (⇒ ca. 49 m ⇑ 8 m)	Liebenau 214	Liebenau ____
Bauplatz 4	807 m ² * (+194 m ² GL)	⇒ ca. 34 m ⇑ 24 m (⇒ ca. 34 m ⇑ 5,5 m)	Liebenau 215	Liebenau ____

*) als Wohngebiet gewidmete Baufläche zuzüglich einer als Grünland (GL) ausgewiesenen Gartenfläche, die nicht bebaubar ist

Flächenwidmung: **Wohngebiet (W)** – bereits rechtskräftig gewidmet,

vorhandene Aufschließung: Kanal, Wasser und Siedlungsstraße - Bestand bis zur Siedlungsstraße

sonstige Info zum Bauplatz: Baugründe nach Parzellierung verfügbar;
die Baugrundstücke werden gegenwärtig vermessen, die Bauplatzbewilligung kann demnach in absehbarer Zeit erteilt werden;
Aufschließungskosten für Kanal u. Wasser noch offen;
Baugründe Hanglage nach Süden abfallend

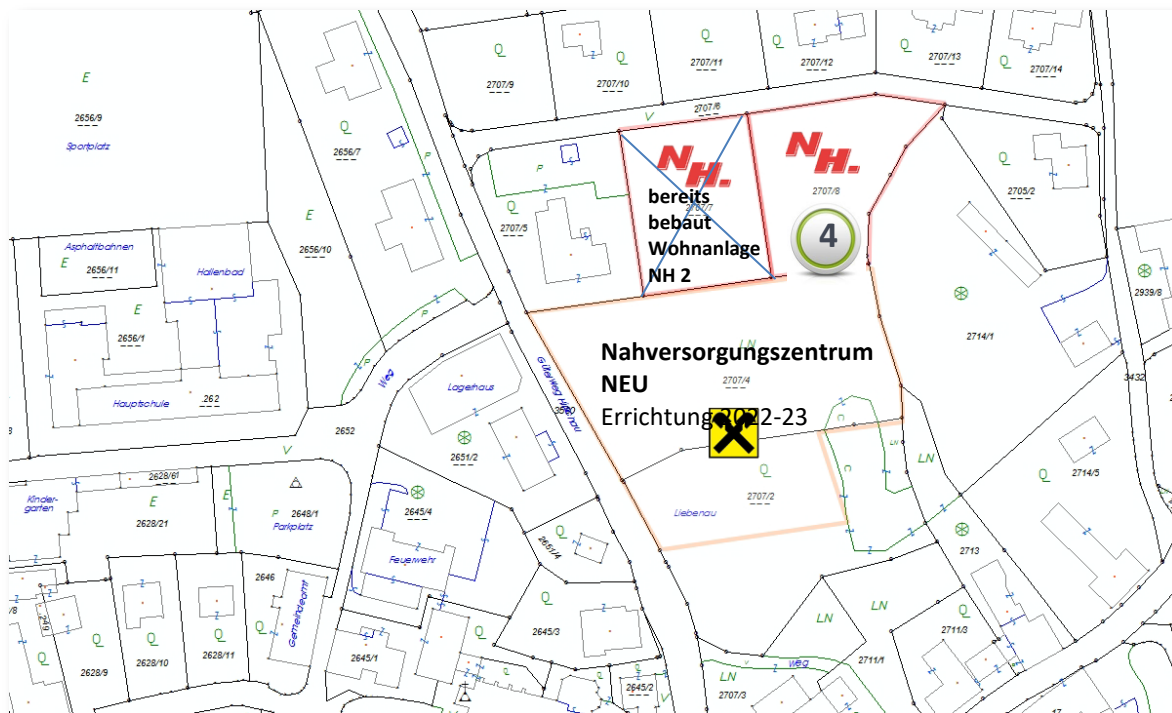
Entfernungen (Luftlinie): Schulen/KIGA (650m), Gemeinde/Kirche (500m), Arzt (500m),
Kaufhäuser/Nahversorgungszentrum neu (500m)

Baugrundpreis: auf Anfrage RAIBA (ca. 30-35 Euro)



3 aktuell nicht-verfügbares, jedoch gewidmetes Bauland (privat)

Wohnanlage Neue Heimat – Haus 3:



1 Baugrundstück (PNr. 2707/8) im Zentrum des Markortes Liebenau reserviert für die 3. Wohnanlage der Wohnbaugesellschaft Neue Heimat

Nahversorgungszentrum Liebenau (NVZ)

Projektträger: Raiffeisenbank Mühlviertler Alm

Planer: Architektur Mugrauer ZT GmbH., Auroldmünster



Das neue Nahversorgungszentrum Liebenau wurde am 29.9.2022 bereits baubehördlich genehmigt;

Baubeginn: Oktober 2022
Fertigstellung: Frühj. 2023

Das neue NVZ beinhaltet:

- Unimarkt
- Bäckerei & Café Frühwirth
- Gemeindefarzt Dr. Atteneder Michael
- ev. weitere Betriebe (z.B. Masseur, etc.)
- 4-6 Wohnungen



■ MIETWOHNUNGEN (BETRIEBSEINHEITEN) IN LIEBENAU ...



- 1** **WSG Linz**, 4020 Linz, Ederstraße 9
Adresse: Liebenau 141
Wohnanlage mit **9 Wohneinheiten**
Errichtungsjahr: 1996



- 2** **WSG Linz**, 4020 Linz, Ederstraße 9
Adresse: Liebenau 142
Wohnanlage mit **9 Wohneinheiten**
Errichtungsjahr: 1999



- 3** **Neue Heimat OÖ.**, 4020 Linz, Gärtnerstr. 9
Adresse: Liebenau 175
Wohnanlage mit **8 Wohneinheiten**
Errichtungsjahr: 2009



- 4** **GWB Linz**, 4021 Linz, Europaplatz 1A
Adresse: Liebenau 153
Betreubares Wohnen – 8 Wohneinheiten
Errichtungsjahr: 2005



- 5** **Wahlmüller Hermann „Baumeisterhaus“**
Adresse: Liebenau 51
privates Mehrparteienhaus mit
insgesamt **5 Wohn- u. 2 Betriebseinheiten**



- 6** **Raiffeisenbank MVA „Resch-Haus“**
Adresse: Liebenau 54
Mehrparteienhaus mit
1 Betriebs- und 2 Wohneinheiten



- 7** **Hörlsberger Gottfried u. Elfriede**
Adresse: Liebenau 19
privates Mehrparteienhaus mit
1 Betriebs- und 3 Wohneinheiten



Auskünfte über Verfügbarkeit von Wohnungen am Gemeindeamt – Tel. 07953/8111