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

BAUAMT

MARKTGEMEINDE LIEBENAU

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 Marktort Liebenau beträgt derzeit ca. 35-45 Euro, außerhalb des Marktortes 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 1600 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 industrielose 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.

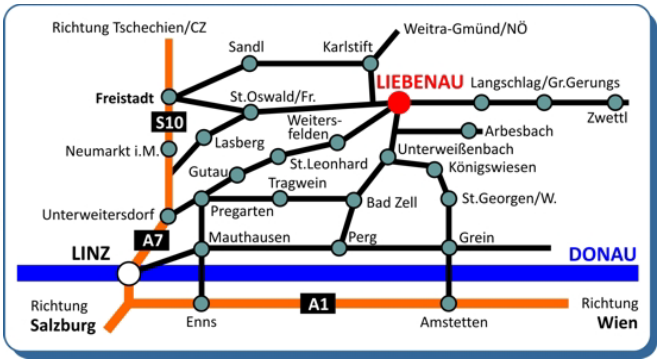
Freizeiteinrichtungen:

- Hallenbad
- Sportanlage mit Fußballplatz, Beachvolleyball, Skaterplatz, Asphalt-Stockbahnen sowie 2 Turnsäle
- Tennisplatz (2 Sandplätze)
- Sportarena Liebenau (Schilift mit weitläufigem Langlaufloipennetz) – Camping (Wohnmobilhafen)
- 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 ...



I mog Liamau

ÜBERSICHT GEWIDMETE BAUGRÜNDE ...

... als Bauland gewidmete Baugrundstücke im Marktort Liebenau:

1 **„Neulinger-Gründe“** - Holzhaider Verwaltungs-GmbH. Seite 7

2 **„am Wachstein“ (Tabor)** - Raiffeisenbank Mühlviertler Alm und Fam. Gattringer Seite 8

3 **„am Wachstein“ (Tabor)** - *Fam. Kreinecker (dzt. nicht verfügbar)* Seite 8

4 **Neue Heimat** - Wohnbaugenossenschaft Neue Heimat OÖ *(res. für 3. Wohnanlage)* Seite 9

Nahversorgungszentrum Liebenau Seite 10

... als Bauland gewidmete Baugrundstücke in Liebenstein: Seite 11

... als Bauland gewidmete Baugrundstücke in Schöneben: Seite 12

... als Bauland gewidmete Baugrundstücke in Windhagmühl: Seite 13

Übersicht Mietwohnungen im Marktort Liebenau Seite 14

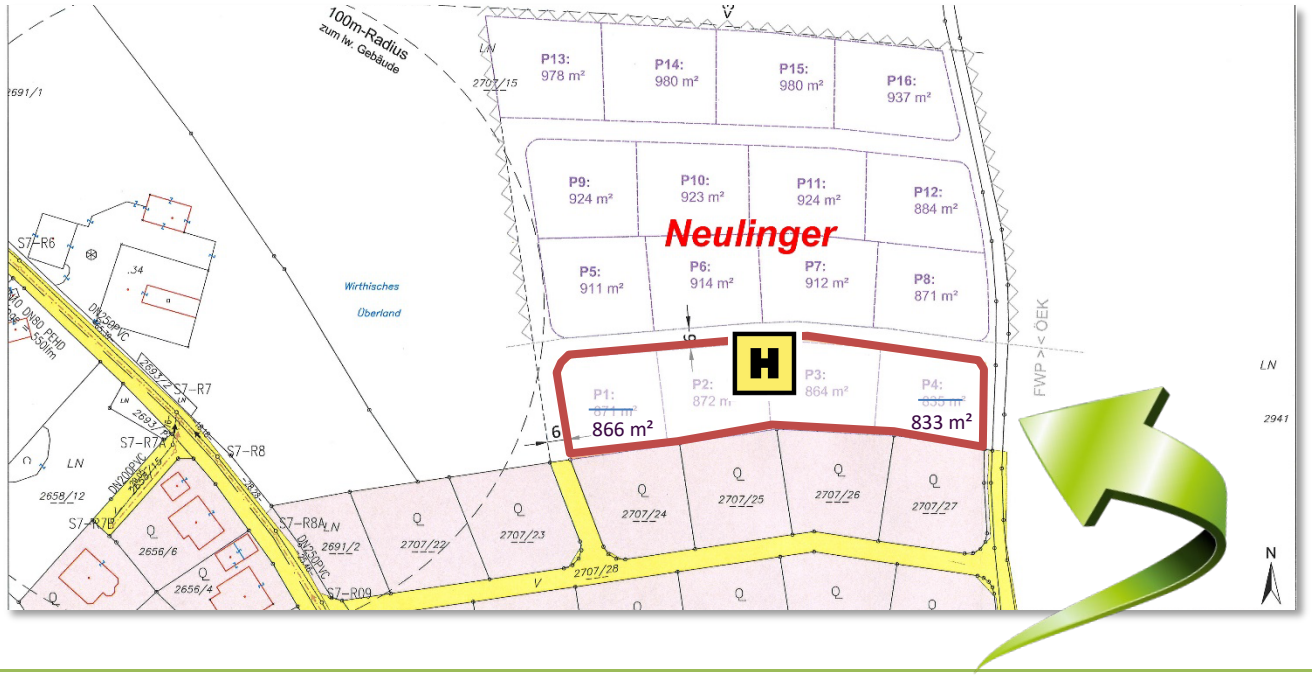
Zeichenerklärung Eigentümer der jeweiligen Baugründe (Baugründe im Detail):

Privat-Anbieter	Raiffeisenbank Mühlviertler Alm	Pfarre Liebenau (Diözese Linz)	Wohnbaugen. Neue Heimat	Holzhaider Verw.GmbH.
P		Pfarre	NH.	H

BAUGRÜNDE IM MARKTORT LIEBENAU IM DETAIL ...

Holzhaider Verwaltungs-GmbH., 4271 St.Oswald, Wartberg 1
Tel.: 07945 72080 bzw. Kontaktvermittlung über Gemeinde

4 neue Bauparzellen (P1-P4) wurden als Wohngebiet bereits gewidmet und 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
2707/34 (P1)	866 m²	⇨ ca. 30 m ⇧ 29 m	Liebenau 234	Liebenau | 581
2707/36 (P2)	872 m²	⇨ ca. 31 m ⇧ 28 m	Liebenau 233	Liebenau | 581
2707/37 (P3)	864 m²	⇨ ca. 33 m ⇧ 26 m	Liebenau 232	Liebenau | 581
2707/38 (P4)	833 m²	⇨ ca. 32 m ⇧ 26 m	Liebenau 231	Liebenau | 581

Flächenwidmung: P1-P4 sind als **Wohngebiet (W)** bereits rechtskräftig gewidmet und vermessen und daher sofort verfügbar bzw. bebaubar;
die Parzellen P5-P16 werden erst bei Bedarf als **Wohngebiet (W)** gewidmet

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 Holzhaider Verwaltungs-GmbH. (ca. 40-45 Euro)

2-3

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: **Lehner Theresa, 4070 Eferding, Stroheimerstr. 7b** - Tel. 07272/3693

❷ die verfügbare Bauparzelle 2803/6 im südöstlichen Bereich des Marktortes Liebenau „am Wachtstein“ (Tabor) von Raiffeisen wurde bereits parzelliert (vermessen), eine Bebauung ist demnach sofort möglich > Anfragen bitte direkt bei Raiffeisen;

die privaten Baugründe ❸ sind gewidmet, aber noch nicht parzelliert und aktuell (noch) nicht verfügbar

Parzellen-Nr.	Fläche	Maße in Meter (L⇨/B⇧)	Liegenschaftsadresse	KG | EZ
2803/6	1.297 m²	⇨ ca. 38 m ⇧ 34 m	Liebenau 211	Liebenau | 533

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;

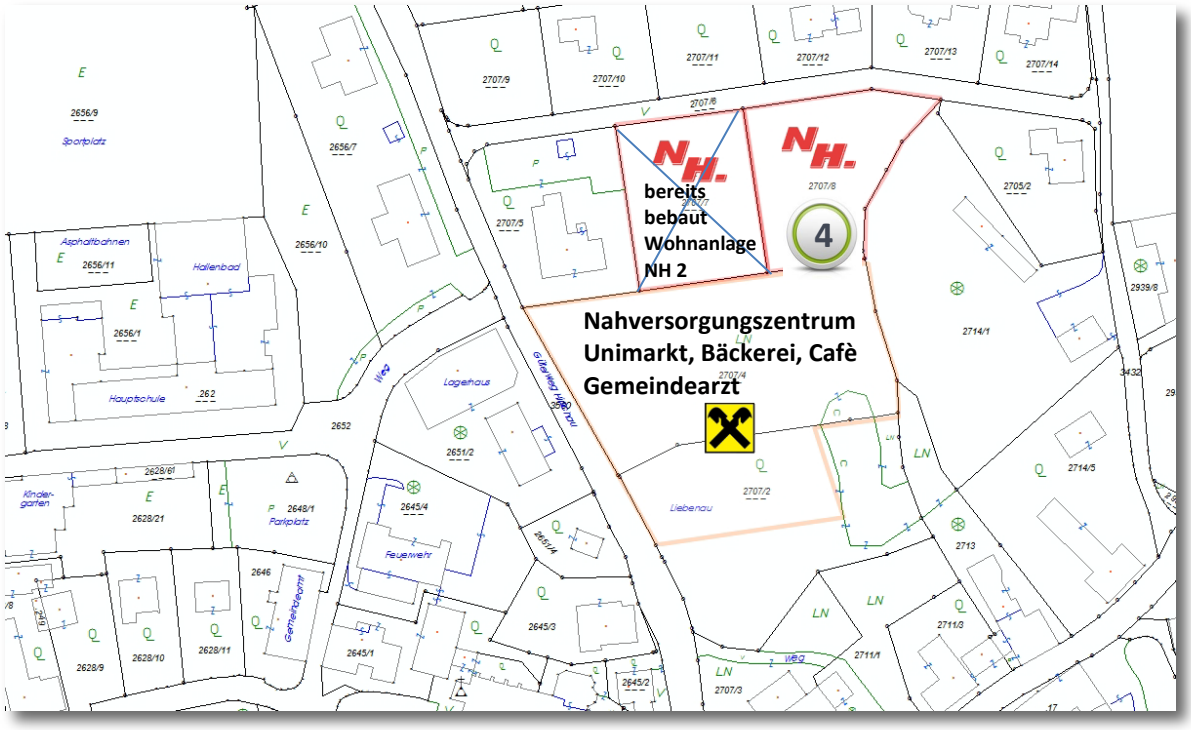
Aufschließungskosten für Kanal u. Wasser noch offen;
Baugründe Hanglage nach Süden abfallend

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

Baugrundpreis: auf Anfrage RAIBA (ca. 35 Euro)

4: Wohnbaugenossenschaft Neue Heimat OÖ., 4020 Linz, Gärtnerstraße 9
Kontakt: 0732/653301-0

GNr. 2707/8 - reserviert für Wohnanlage (Haus 3) der Neuen Heimat



Nahversorgungszentrum Liebenau (NVZ)

Projektträger: Raiffeisenbank Mühlviertler Alm
Planer: Architektur Mugrauer ZT GmbH., Aurolzmünster

Das Nahversorgungs-zentrum Liebenau wurde im Spätherbst 2023 eröffnet und umfasst:

- **ADEG Haider** (ab 05/2026)
- **Bäckerei & Café Frühwirth**
- **Gemeindearzt Dr.Atteneder Michael** (mit Hausapotheke)
- 6 Mietwohnungen
- **Lagerhaus-Filiale** Liebenau (angrenzend)

... Bauland im Dorf Liebenstein:

Derzeit sind im Dorf Liebenstein vier freie Baugründe nordöstlich der Dorfkapelle gewidmet:

- GNr. 2417/1 1.008 m² GrdStk.Adresse: Liebenstein 68
- GNr. 2417/2 1.054 m² GrdStk.Adresse: Liebenstein 67
- GNr. 2417/3 1.140 m² GrdStk.Adresse: Liebenstein 66
- GNr. 2417/4 1.034 m² GrdStk.Adresse: Liebenstein 65

Grundbesitzer: Hennerbichler Andreas, 4252 Liebenau, Liebenstein 13.

Über die Verfügbarkeit dieser Baugründe gibt der Grundbesitzer Auskunft – Kontakt/Vermittlung im Wege der Marktgemeinde Liebenau.

... Bauland im Dorf Schöneben:

Derzeit sind in Schöneben noch zwei Baugrundstücke nördlich des Feuerwehrzeughauses Schöneben als Dorfgebiet gewidmet und grundsätzlich auch sofort verfügbar ❷. Die Baugründe befinden sich im Besitz der Czernin-Kinksky Forstgut Rosenhof GmbH und werden von dieser vorzugsweise an bereits ortsansässige Kaufinteressenten (Jungfamilien aus Liebenau und Umgebung, …) angeboten.

Westlich des Dorfes Schöneben ist noch ein weiteres Grundstück (GNr. 1410/11) als Bauland (Dorfgebiet) gewidmet, welches allerdings lt. Grundbesitzer aktuell noch nicht verfügbar ist > ❶

Baugründe ‚am Hof' ❷:

Grundbesitzer:

Czernin-Kinsky Forstgut Rosenhof GmbH. & Co KG
4251 Sandl, Rosenhof 2

Tel.: 07944 8202
office@rosenhof.co.at

Die beiden Grundstücke 1089/4 und 1089/6 sind als Bauland (Dorfgebiet) gewidmet. Zu beiden Grundstücken wird zusätzlich auch jeweils noch ein Grünland-GrdStk. (nördlich der Baugründe) angeboten:

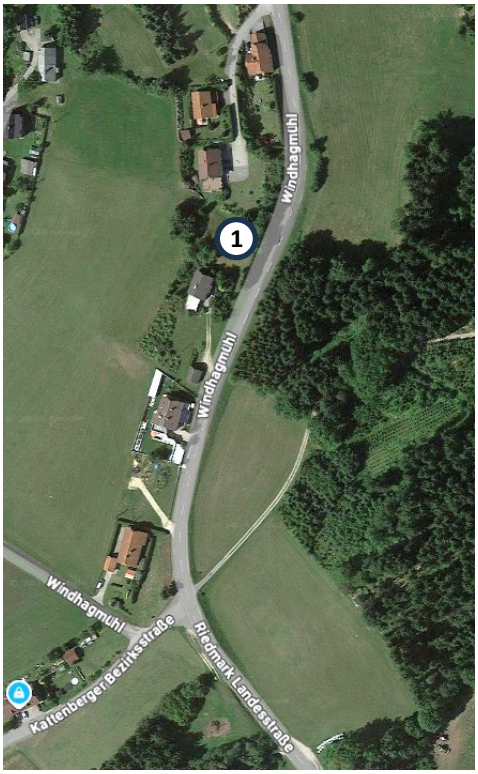
- **GNr. 1089/4** 728 m² plus
  GNr. 1089/5 (Grünland 577 m²)
- **GNr. 1089/6** 845 m² plus
  GNr. 1121/8 (Grünland 514 m²)

... Bauland in Windhagmühl:

Derzeit wird in der Ortschaft Windhagmühl ein Baugrundstück etwa 1,2 km südlich des Marktortes Liebenau angeboten. Das Grundstück ist als Wohngebiet gewidmet, liegt an der Mühlviertler Alm Landesstraße und ist an den Ortskanal und die Ortswasserversorgungsanlage des Marktortes angeschlossen. Es befindet sich in Privatbesitz. ❶

Grundbesitzerin: Prothero Anna (dzt. wohnhaft in USA)

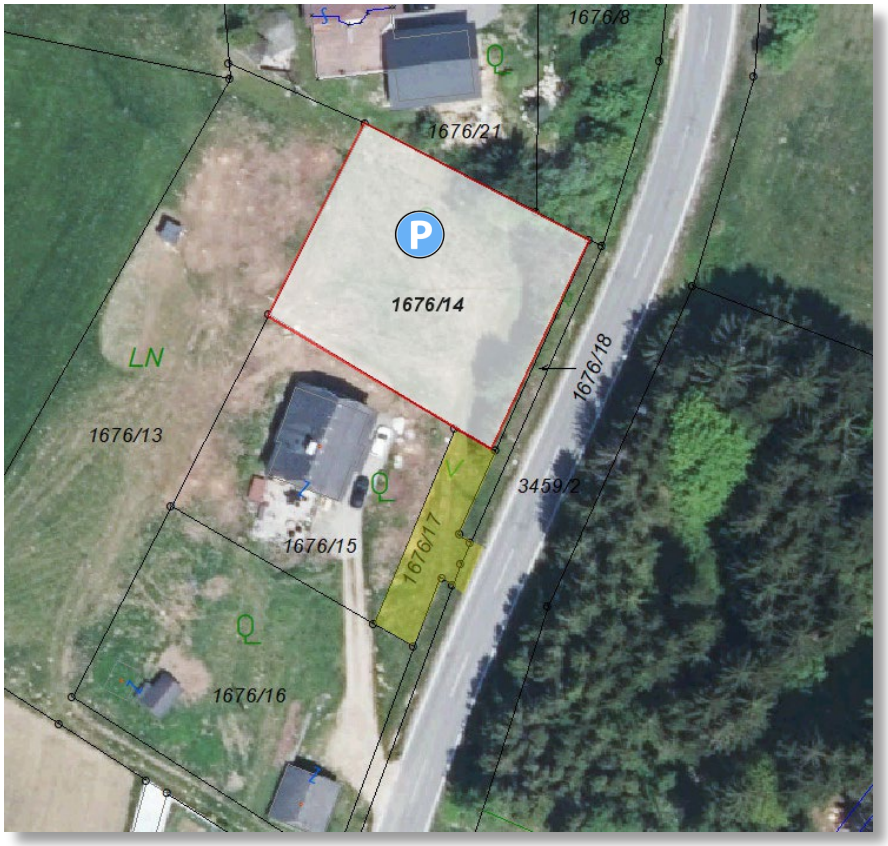
Kontakt/Vermittlung im Wege der Marktgemeinde Liebenau.



Baugrund Windhagmühl:

- **GNr. 1676/14** 991 m²

  öffentliche Zufahrt über GNr. 1676/17 (öffentl. Gut der MGem. Liebenau) – diese wird im Falle eines Verkaufs des Grundstückes im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Liebenau und dem Nachbarobjekt neu festgelegt.



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 und 176
2 Wohnanlagen mit je **8 Wohneinheiten**
Errichtungsjahr: 2009 (Haus 1), 2023 (Haus 2)

4 **Raiffeisenbank MVA - NVZ**
Adresse: Liebenau 231
6 Wohneinheiten im Nahversorgungszentrum
Errichtungsjahr: 2023

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

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

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

8 **Hörlsberger** Elfriede
Adresse: Liebenau 19
privates Mehrparteienhaus mit
1 Betriebs- und 3 Wohneinheiten

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