

Inserat ID: 190700

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 35

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 950000€

Straße:

6075 Tulfes

Tirol Österreich

Kontaktinformationen:

Philipp Falbesoner

Tel: +436509990003

philipp@con-vision.cc

Wohnfläche: 149.75m²

Nutzfläche: 149.75m²

Grundfläche: 61195m²

Traditionsreicher Hof mit Entwicklungspotenzial ? ausschließlich für Landwirte



Geschlossener Hof ?Moser? in Tulfes ? arrondierter Traditionshof in einzigartiger Aussichtslage

Grundfläche gesamt: 61.195 m² (Grünland, Wald, Hofflächen)

Rechtsstatus: Geschlossener Hof gemäß Tiroler Höfegesetz (THG)

Im sonnigen Mittelgebirge oberhalb von Hall in Tirol gelangt der traditionsreiche geschlossene Hof

?Moser? zur Übernahme. Die arrondierten Flächen liegen nahezu vollständig rund um die Hofstelle, die in ruhiger Höhenlage bei ca. 840 m situiert ist und eine beeindruckende Aussicht über das Inntal bietet.

Rechtlicher Hinweis ? Kauf NUR für Landwirte möglich

Der Hof ist im Grundbuch als geschlossener Hof eingetragen.
Damit gilt verpflichtend das Tiroler Höfegesetz 1900 (§ 21 THG).

Das bedeutet ausdrücklich:

? Kaufen/Übernehmen kann nur eine Person, die die Voraussetzungen für eine Hofübernahme erfüllt ? also ein landwirtschaftlich befähigter Unternehmer (Landwirt/in).

? Eine freie Veräußerung an Nicht-Landwirte ist gesetzlich ausgeschlossen.

Damit richtet sich dieses Objekt ausschließlich an übernahmeberechtigte Landwirte oder Personen, die in die Landwirtschaft einsteigen und die entsprechenden Befähigungen nachweisen können.

Objektbeschreibung

Hofstelle

Die Hofstelle umfasst ein traditionelles Tiroler Bauernhaus mit anschließender Wirtschaftsstruktur:

Wohnhaus (sanierungsbedürftig, Potenzial für Wohnnutzung)

Stall im Erdgeschoss, Tenne im Obergeschoss ? typischer Tiroler Wirtschaftstrakt

Nebengebäude

Pferdeunterstand & Koppeln, direkt an der Hofstelle

Hütte mit Terrasse, nutzbar für Freizeit oder kleine Direktvermarktungszwecke

Die Gebäude sind zum Teil sanierungsbedürftig, bieten aber eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Landwirtschaft.

Grundstücke & Nutzung

Die Gesamtfläche von 61.195 m² gliedert sich laut Gutachten wie folgt:

Grünlandflächen (mehrheitlich arrondiert)

Bereiche mit mittlerer bis starker Hangneigung

Eignung für Grünlandbewirtschaftung, Heugewinnung, Mutterkuh- oder Pferdehaltung

Teile eben oder leicht geneigt, ideal für Hofnahe Bewirtschaftung
(Fotos und Hanglage im Gutachten dokumentiert)

Waldflächen

Wirtschaftswald, überwiegend Fichte, Bonität 10?12

Gute Bringungsmöglichkeiten und Erschließung über eigene Wege

Nutzung für Brennholz (3 FM laut Agrargemeinschaft), Bauholzbezug möglich

Hofflächen & Betriebsareale

Tierhaltung

Pferdeausläufe

Garten- und Freiflächen um die Gebäude

Widmung & Raumordnung

Sämtliche Grundstücke sind als Freiland gewidmet

Großteils als landwirtschaftliche Freihalteflächen kategorisiert

Keine Gefahrenzonen, keine Altlasten laut Verdachtsflächenkataster

Die Hofstelle selbst verfügt über erschlossenen Baugrund, wobei das Wohnhaus rechtlich als Bestand im Freiland gilt.

Erschließung

Direkte Zufahrt über Gemeindestraße

Hofstelle vollständig erschlossen (Strom, Wasser, Zufahrt)

Landwirtschaftsflächen über eigene Wege erreichbar

Nutzungspotenzial für Landwirte

Grünlandbetrieb (Heuwirtschaft, Mutterkuhhaltung, Pferdehaltung)

Kombination aus Landwirtschaft + Nebenerwerb (Pilzzucht, Direktvermarktung)

Forstwirtschaftliche Nutzung (Brennholz, Bauholzbezug)

Entwicklungspotenzial durch Sanierung der Hofstelle

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei

Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<1.500m Apotheke <1.500m Klinik <2.500m Krankenhaus

<2.500m Kinder & Schulen Schule <1.500m Kindergarten <500m Höhere

Schule <7.500m Universität <2.000m Nahversorgung Supermarkt

<1.500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <7.000m Sonstige Bank

<1.500m Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei

<3.000m Verkehr Bus <1.000m Straßenbahn <6.500m Autobahnanschluss

<1.000m Bahnhof <3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 61195m²

Wohnfläche: 149.75m²

Nutzfläche: 149.75m²

Zimmer: 5

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Preisinformationen

Kaufpreis: 950000€

Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Falbesoner

Tel.: +436509990003

E-Mail: philipp@con-vision.cc