

## **Traditionsreicher Hof mit Entwicklungspotenzial – ausschließlich für Landwirte**



**Objektnummer: 5862/195**

**Eine Immobilie von Lighthouse Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Landwirt. Betriebe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6075 Tulfes
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Wohnfläche:</b>	149,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	149,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Philipp Falbesoner

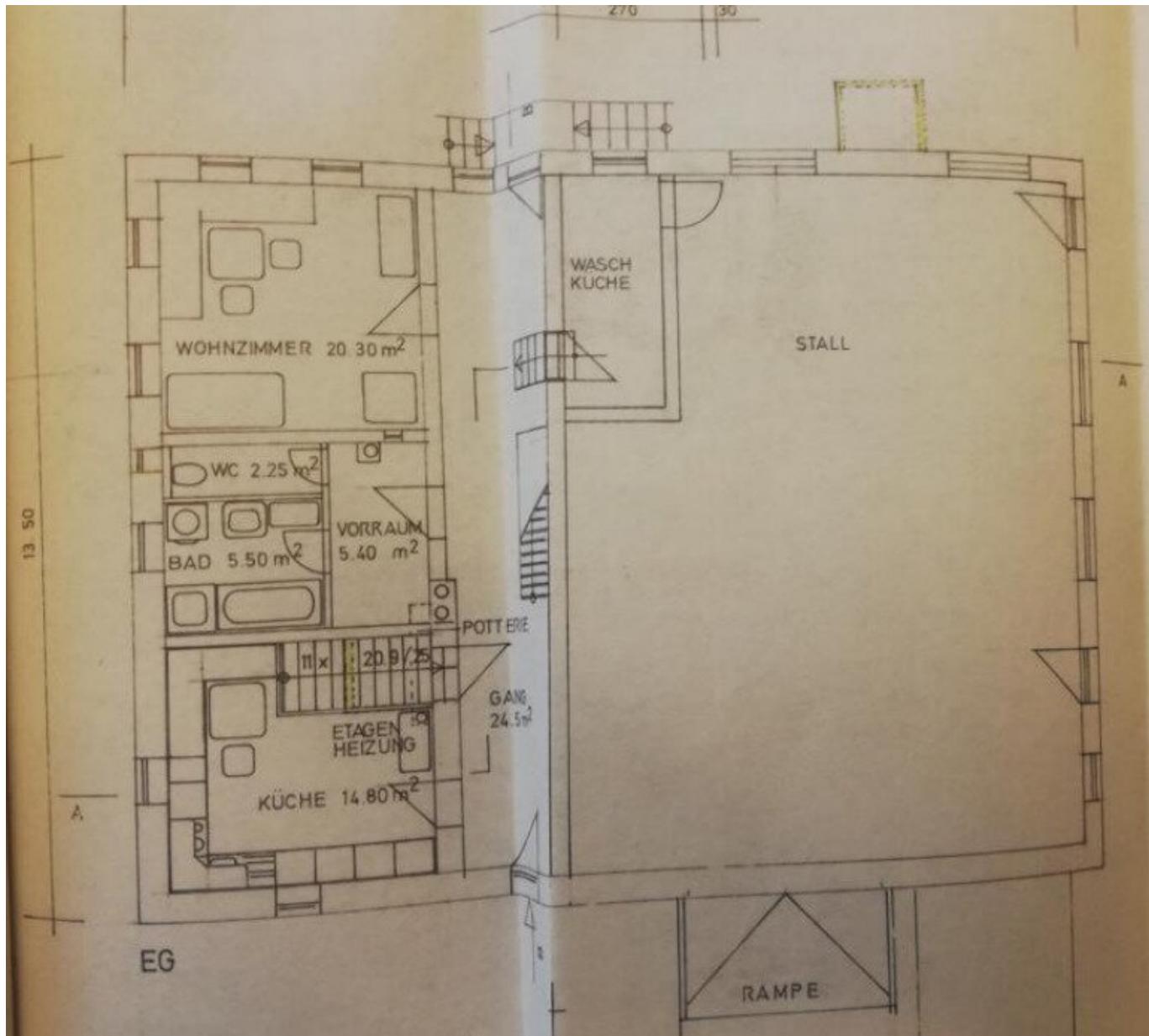
immobilien hoch 3 GmbH  
Tschamlerstraße 3  
6020 Innsbruck

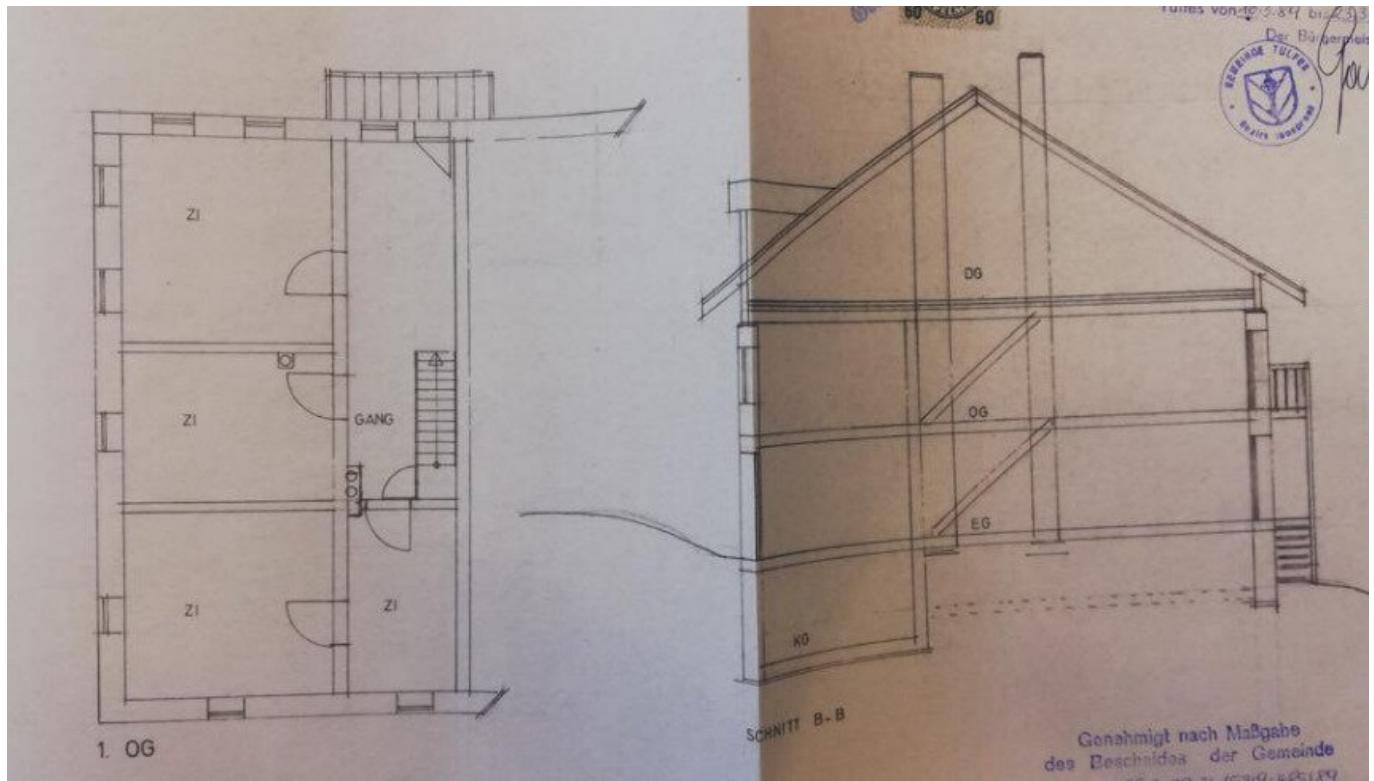
H +436509990003

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

### Geschlossener Hof „Moser“ in Tulfes – arrondierter Traditionshof in einzigartiger Aussichtslage

**Grundfläche gesamt:** 61.195 m<sup>2</sup> (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 Übernehmer (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 m<sup>2</sup>** 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**

### **Gesundheit**

Arzt <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