

Traditionsreicher Hof mit Entwicklungspotenzial – ausschließlich für Landwirte



Objektnummer: 5862/195

Eine Immobilie von Lighthouse Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|---|
| Art: | Land und Forstwirtschaft - Landwirt. Betriebe |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 6075 Tulfes |
| Zustand: | Sanierungsbeduerftig |
| Wohnfläche: | 149,75 m² |
| Nutzfläche: | 149,75 m² |
| Zimmer: | 5 |
| Kaufpreis: | 950.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Philipp Falbesoner

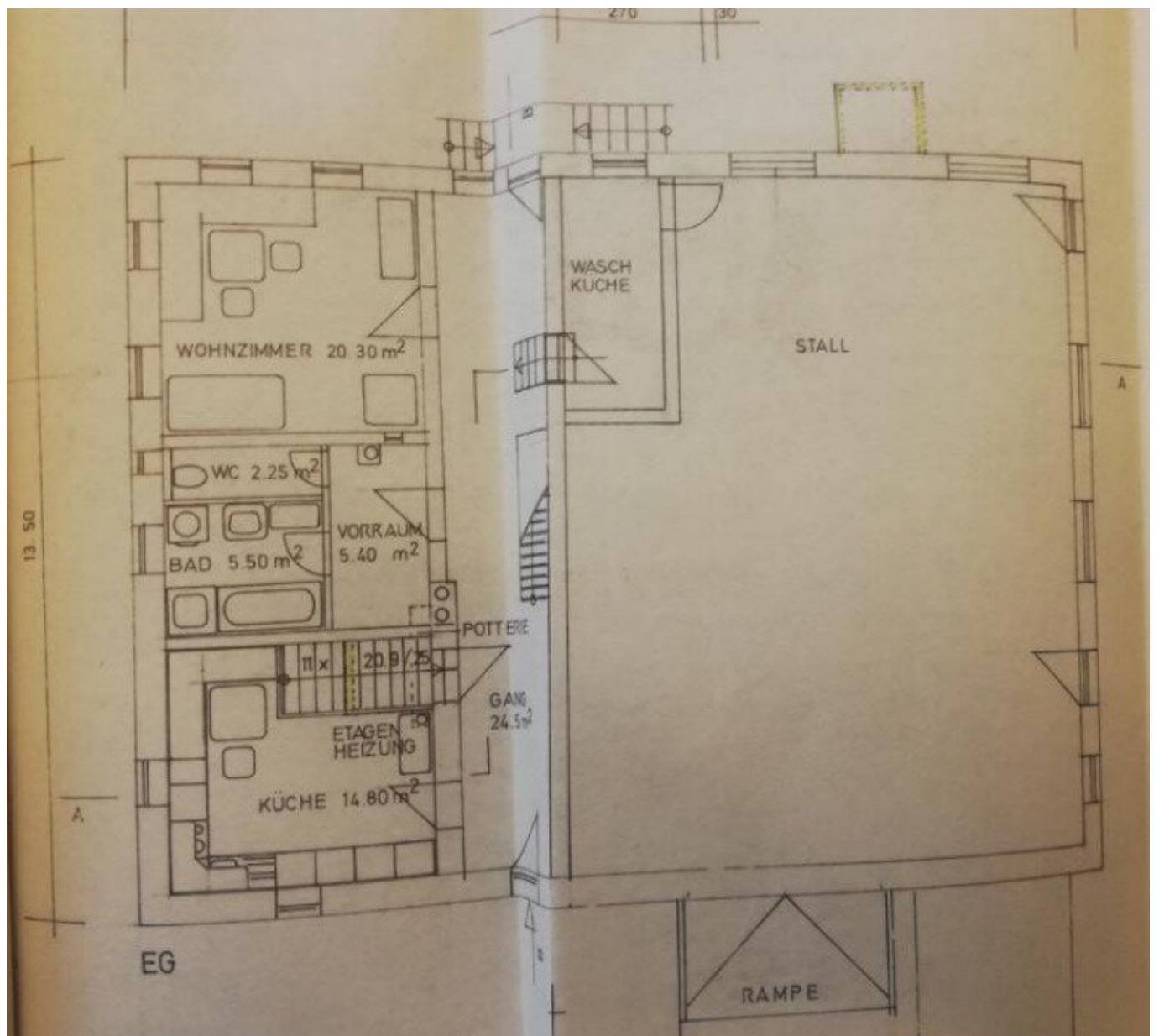
immobilien hoch 3 GmbH
Tschamlerstraße 3
6020 Innsbruck

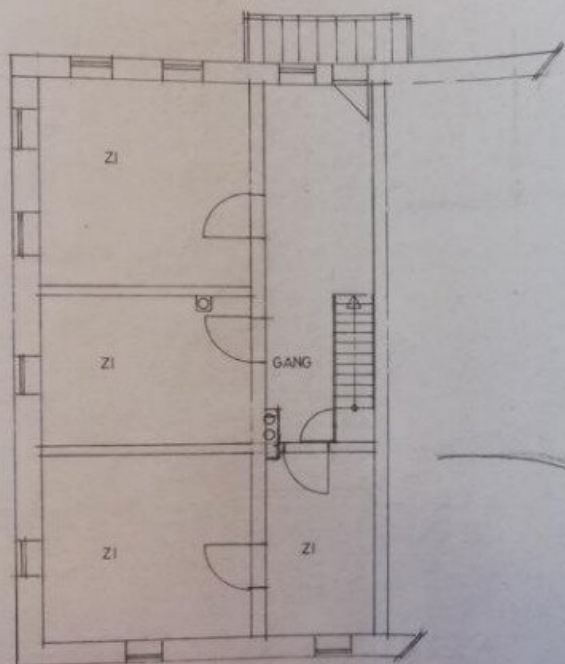
H +436509990003

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

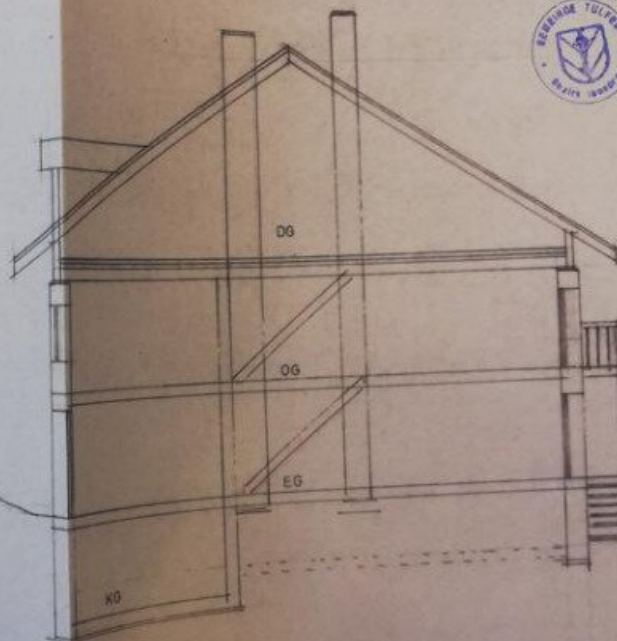








1. OG



SCHNITT B-B

Genehmigt nach Maßgabe
des Bescheides der Gemeinde



Objektbeschreibung

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

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