

KÖFLACH Einzigartige Land- & Forstwirtschaft in traumhafter Alleinlage



Objektnummer: 2457/39

Eine Immobilie von KRENN Wohnbauservice KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft - Forstwirtschaft
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8580 Köflach
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	280,00 m²
Nutzfläche:	500,00 m²
Kaufpreis:	1.450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Julius Krenn

KRENN Wohnbauservice KG
Bahnhofstraße 15
8141 Premstätten

H +43 676 382 52 34

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













Objektbeschreibung

Einzigartige Land- & Forstwirtschaft in traumhafter Alleinlage – 61 ha arrondiert mit Bauernhaus & Almanteilen

Absolute Ruhe. Beeindruckende Südaussicht. 61 Hektar arrondierter Eigenbesitz.

In **Graden bei Köflach** gelangt eine außergewöhnlich schön gelegene Land- und Forstwirtschaft mit rund **61,1 Hektar Gesamtfläche** zum Verkauf.

Die Liegenschaft verbindet eine beeindruckende Aussichtslage mit Privatsphäre, land- und forstwirtschaftlichem Potenzial und einer Größe, wie sie in arrondierter Form nur selten angeboten wird.

Das Anwesen befindet sich in **ruhiger Alleinlage mit traumhaftem Ausblick Richtung Süden**. Die nächste größere Ortschaft mit Einkaufsmöglichkeiten und den Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist rund 10 km entfernt.

Die Liegenschaft auf einen Blick

- ca. **61,1 ha arrondierter Grundbesitz**
- ca. **82 % Wald**
- ca. **18 % Weideflächen und Hofstelle**
- **14 Almanteile** an einer rund 11 km entfernten Alm
- Recht auf **Almauftrieb**
- ca. **280 m² Wohnfläche**
- Bauernhaus vor wenigen Jahren umfassend saniert bzw. neu errichtet
- ca. **500 m² Stall- und Wirtschaftsflächen**

- **eigene Wasserquelle**
- Holzzentralheizung
- Stromversorgung
- Bio-Kläranlage
- neu angelegte bzw. ausgebaute Forstwege
- außergewöhnliche **Süd- und Aussichtslage**
- absolute Ruhe und Privatsphäre

Wohnen mit Aussicht und viel Privatsphäre

Das großzügige Bauernhaus bietet rund **280 m² Wohnfläche** und wurde vor wenigen Jahren umfassend erneuert.

Die besondere Lage des Hofes vermittelt ein Lebensgefühl, das heute nur noch schwer zu finden ist: **Ruhe, Natur und Weitblick**, verbunden mit einem land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Eigenbesitz.

Das Wohnhaus ist derzeit **befristet vermietet**. Details zum bestehenden Mietverhältnis werden bei konkretem Interesse gerne bekannt gegeben.

Beheizt wird das Gebäude über eine **Holzzentralheizung** – eine besonders naheliegende Lösung angesichts des umfangreichen eigenen Waldbestandes.

Rund 50 Hektar eigener Wald

Der Wald bildet mit rund **82 % der Gesamtfläche** den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Anwesens.

Der Bestand besteht überwiegend aus **Fichte, Lärche und Tanne**, ergänzt durch

verschiedene Laubholzbestände, unter anderem Akazie.

Neben vorhandenem Holzbestand verfügt die Liegenschaft über einen interessanten Anteil an **Zukunftsbestand**, der sich über die kommenden Jahrzehnte weiterentwickeln kann.

Teile der Waldflächen befinden sich naturgemäß in steilerer Berglage. Durch die **neu errichteten bzw. verbesserten Forstwege** wurde die Erreichbarkeit der Bestände wesentlich verbessert.

Damit bietet der Betrieb eine interessante Grundlage für Käufer, die Landwirtschaft mit **nachhaltiger Forst- und Holzwirtschaft** verbinden möchten.

Weideflächen, Hofstelle und Wirtschaftsgebäude

Die Weideflächen befinden sich überwiegend in leichter Hanglage und eignen sich insbesondere für eine extensive bzw. standortangepasste Viehhaltung.

Zur Hofstelle gehört außerdem ein großes Stall- und Wirtschaftsgebäude mit insgesamt rund **500 m² Nutzfläche**.

Das ältere Stallgebäude weist **Sanierungs- bzw. Reparaturbedarf** auf und bietet einem neuen Eigentümer damit gleichzeitig die Möglichkeit, die Wirtschaftsbereiche entsprechend der zukünftigen Nutzung neu zu gestalten.

14 Almanteile inklusive

Eine Besonderheit des Angebots sind die **14 Anteile an einer nahegelegenen Alm**, rund 11 km von der Hofstelle entfernt.

Damit verbunden ist das **Recht auf Almauftrieb** – eine interessante Ergänzung insbesondere für einen Betrieb mit Weidevieh.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft eignet sich hervorragend für Käufer, die **Wohnen, Landwirtschaft und Forstwirtschaft an einem Standort vereinen** möchten.

Denkbare Betriebskonzepte sind beispielsweise:

- **Mutterkuhhaltung & Forstwirtschaft**
- **Pferdehaltung & Holzwirtschaft**

- **Weideviehhaltung mit Almauftrieb**
- **kombinierte Land- und Forstwirtschaft**
- oder die Weiterführung als **Vollerwerbslandwirtschaft**.

Gerade die Kombination aus großem arrondiertem Eigenbesitz, Wald, Weideflächen, Wohnhaus, Wirtschaftsgebäuden, eigener Quelle und Almanteilen macht dieses Anwesen besonders.

Für Menschen, die nicht nur einen Hof suchen

Diese Liegenschaft ist mehr als ein Bauernhof.

Sie bietet **über 61 Hektar eigenen Lebens- und Wirtschaftsraum**, außergewöhnliche Privatsphäre und einen beeindruckenden Blick Richtung Süden – verbunden mit der Möglichkeit, einen eigenständigen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Eine seltene Gelegenheit für Land- und Forstwirte, Pferdehalter, Forstinteressierte oder Käufer, die einen außergewöhnlichen Lebensmittelpunkt in absoluter Ruhelage suchen.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung stattfinden.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Geldautomat <5.000m

Bank <5.000m

Post <5.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap