

# Alleinlage trifft Erreichbarkeit – Hofstelle mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude

## Eckdaten

Objektart	Landwirtschaft / Bauernhof
Ort	St. Martin in Passeier
Energieklasse	C
Gesamtfläche m	197.0
Status	Gebraucht
Baujahr	2007
Zustand	Gepflegt
ID	IW108899



































## Flächen

Gesamtfläche m	197.0
Nettofläche m	109.0
Grundstück m	14808.0
Keller m	12.2

## Räume

Badezimmer	3
Sep. WC	1
Balkone/Terrassen	3
Wohn-/Schlafzimmer	5
Stellplätze	3

## Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche

Böden Fliesen, Parkett  
Gartennutzung  
Ausrichtung Balkon/Terrasse Ost, Süd  
Möbliert Vollmöbliert  
Kamin  
Wasch-/Trockenraum  
Technik

Heizungsart Ofen  
Befuerung Gas

**PKW**

Art	Anzahl	Preis
Garage	1	

**Beschreibung**

Dieses besondere Hofställe vereint auf eindrucksvolle Weise Naturverbundenheit und zugleich eine ausgezeichnete Erreichbarkeit, eine seltene Kombination für all jene, die das Leben in Alleinlage schätzen, ohne auf Infrastruktur verzichten zu wollen.

Das im Jahr 2007 in Holzbauweise errichtete Wohnhaus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und begeistert mit seiner sonnigen Ost-Südausrichtung. In den Hang eingebettet und über drei Ebenen angelegt, fügt sich das Gebäude harmonisch in die umliegende Landschaft ein. Es entsteht ein Wohngefühl, das Geborgenheit und Offenheit auf besondere Weise miteinander verbindet.

Bereits im Untergeschoss, das ebenerdig befahrbar ist, zeigt sich die durchdachte Planung des Hauses. Eine großzügige Garage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und Geräte. Ergänzt wird diese Ebene durch einen hellen Kellerraum mit Fenster, der sich flexibel als Lager, Hobbyraum oder Werkstatt nutzen lässt. Ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie der Heizraum runden diesen Bereich funktional ab.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses, den zentralen Lebensmittelpunkt. Über den einladenden Flur erschließen sich alle Räume. Das großzügige Wohnzimmer mit Erker und Ofen schafft eine warme, behagliche Atmosphäre, in der sich Wohnen und Leben ganz natürlich verbinden. Große Fensterflächen durchfluten den Raum mit Licht und eröffnen einen weiten Blick in die umliegende Natur. Die Küche, links vom Eingang gelegen, verbindet Funktionalität mit traditionellem Charme. Der Holzherd unterstreicht den ländlichen Charakter und lädt zu geselligen Kochmomenten ein. Vom südlich ausgerichteten Fenster eröffnet sich ein stimmungsvoller Blick über die Terrasse bis in den Garten. Zwei Schlafzimmer im Erdgeschoss bieten ruhige Rückzugsorte. Beide Räume liegen am Ende des Flurs, sind nach Norden ausgerichtet und eröffnen einen beruhigenden Blick in den angrenzenden Wald. Eines der Zimmer verfügt zudem über direkten Zugang zum Balkon. Zusätzlich befindet sich ein funktionales Badezimmer auf dieser der Etage.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere, flexibel nutzbare Zimmer, die sich hervorragend als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Ein zusätzliches Badezimmer sorgt auch hier für Komfort. Der Dachraum bietet darüber hinaus praktische Nutzfläche und zusätzlichen Stauraum.

Der Außenbereich unterstreicht den besonderen Charakter dieser Liegenschaft. Die sonnige Terrasse lädt dazu ein, den Tag im Freien zu genießen und den Blick über die Landschaft schweifen zu lassen. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Gemüsegarten, ideal für alle, die Wert auf Selbstversorgung und naturnahes Leben legen.

Südlich des Wohnhauses befindet sich das Wirtschaftsgebäude, ebenfalls in den Hang gebaut. Der untere Bereich wird derzeit als Lager für den Gemüse- und Obstanbau genutzt, bietet jedoch auch alle Voraussetzungen für die Tierhaltung. Im Obergeschoss befindet sich ein traditioneller Stadel mit Heulager. Ein Hühnerstall im Außenbereich ergänzt die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus massivem Unterbau und Holzbau im oberen Bereich verleiht dem Gebäude seinen authentisch-traditionellen Hofcharakter.

Die umliegenden Flächen unterstreichen das außergewöhnliche Potenzial dieser Hofstelle. Direkt am Hof werden Hangflächen für den Obstbau genutzt. Die darunterliegenden Wiesen, eine Besonderheit im Passeiertal, sind nahezu vollständig eben und dadurch optimal maschinell bewirtschaftbar.

## Anbieter

**ENGEL & VÖLKERS**

ENGEL & VÖLKERS Südtirol  
T. A. Edison Str. 15  
39100 BOZEN

Tel.  
+39 0471 05 45 10

---

□