



Naturjuwel in den Allgäuer Alpen – anerkannte Alpe mit Wald- und Weideflächen auf 198 Hektar



Kontaktinformationen

Firma: MY FOREST GmbH
 Kontakt: Tobias Schäfer
 Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Fürstenstr. 22, 87439 Kempten
 Telefon: 0049 831 20695200
 Mobile: -
 E-Mail: info@my-forest.de

*** Das ausführliche Online-Exposé mit weiteren Infos und Bildern zu diesem Objekt finden Sie unter www.my-forest.de/waldverkauf-allgaeueralpen ***

Im Herzen der Allgäuer Hochalpen, direkt an der Grenze zu Österreich und mit Hauptzufahrt über den Bregenzer Wald, eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: eine traditionsreiche Alpe mit großflächigen Wald- und Weideflächen in herrlicher Lage. Dieses Objekt verbindet alpine Ursprünglichkeit, ökonomisches Potenzial und ökologischen Wert auf einzigartige Weise. Ob als langfristige Kapitalanlage, als Ergänzung zu landwirtschaftlichem Engagement oder als Rückzugsort von besonderem Charme – hier erwerben Sie ein Stück gelebte Allgäuer Geschichte und ein Naturerlebnis, das seinesgleichen sucht.

DIE ALPE & ALPFLÄCHE

Die traditionsreiche Alpe steht seit rund 300 Jahren im Familienbesitz und wurde in klassischer Blockbauweise auf Steinsockel errichtet. Mit einer Grundfläche von 28 x 15 Metern umfasst sie sowohl einen Stalltrakt als auch

einen Wohntrakt. Der Stallbereich bietet 33 Stellplätze für Weidevieh. Eine eigene Quellfassung sichert die Wasserversorgung.

Der Zustand ist intakt, jedoch einfach und ursprünglich – ideal für individuelle Ausbauideen ohne Einschränkungen durch Denkmalschutz. Hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, sei es zur Bewirtschaftung, als authentischer Rückzugsort oder als identitätsstiftendes Unternehmensprojekt.

Als Alpfläche werden aktuell rund 7,5 ha als Weidefläche und Streube genutzt (noch vor zehn Jahren waren es rund 11 ha Lichtweideflächen!). Die zentrale Hauptweide besticht durch ihre ebene Lage und gute Wasserführung, während ergänzende Flächen nur leicht geneigt sind und einmal im Jahr gemäht werden.

Der heutige Besatz mit Jungvieh hält Einzug zwischen Mai und Oktober.

DIE WALDFLÄCHE

Die Waldfläche bildet mit rund 190 ha das Herzstück des Objekts. Sie zieht sich von den Tallagen bei etwa 950 Metern Höhe bis hinauf auf 1.350 Meter. Der Bestand ist vital und standortgerecht aufgebaut. Hauptbaumart ist die Fichte, die sich in dieser Höhenlage aufgrund hoher Niederschläge (2.000–3.000 mm/Jahr) äußerst stabil und weitgehend resistent gegen Borkenkäfer zeigt – ein deutlicher Vorteil gegenüber tiefergelegenen Lagen.

Beigemischt finden sich Buche, Bergahorn und Tanne, die für eine hohe Strukturvielfalt sorgen und das Potenzial für den gezielten Umbau zu einem stabilen Bergmischwald eröffnen. Durch die Mischung entstehen nicht nur ökologisch wertvolle, sondern auch wirtschaftlich nachhaltige Wälder.

Die bisherigen Nutzungen waren eher extensiv. Bewirtschaftungsmaßnahmen erfolgten vor allem über die im Gebirge übliche Seilbahntechnik, ergänzt durch Rückewege, die die Erreichbarkeit der oberen Flächenteile ermöglichen. Damit die Waldfläche sowohl für eine behutsame, naturnahe Bewirtschaftung als auch für eine intensivere forstliche Nutzung gut gerüstet ist, würde sich der weitere Ausbau auf eine moderne Forstwegeerschließung anbieten (die Förderquote beträgt in diesen Lagen 90 % der Bau-Nettokosten!).

Langfristig eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten: von einer nachhaltigen Nutzung und Verjüngung über Vertragsnaturschutz bis hin zur Entwicklung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume.

CHANCEN & PERSPEKTIVEN

Dieses Objekt bietet nicht nur eine wertbeständige Anlage, sondern auch vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten:

- Potenzial für ökologische Stiftungs- oder Unternehmensprojekte
- Langfristig stabile Einnahmen aus Jagdpacht, Mobilfunkmast und Förderungen
- Umbau zum naturnahen Bergmischwald
- Sicherung seltener Lebensräume für Steinadler, Auer- und Birkhuhn
- Teilnahme an Vertragsnaturschutzprogrammen

Wer hier investiert, erwirbt nicht nur Fläche, sondern ein Stück alpines Kulturgut mit großem Entwicklungspotenzial – ein Investment, das ökonomische, ökologische und ideelle Werte miteinander verbindet.

DIE LAGE

ACHTUNG: Das Objekt liegt DIREKT HINTER der Staatsgrenze auf deutschem Grund. Die reguläre Anfahrt erfolgt über Österreich.

Das Objekt liegt tief eingebettet im südlichen Oberallgäu auf 930 bis 1.350 Metern Höhe. Erreichbar ist die Alpe über einen gut ausgebauten Alpweg, der nur von Berechtigten mit dem PKW genutzt werden darf. Abgeschiedenheit und Ruhe prägen diesen Standort, ohne die Erreichbarkeit einzuschränken – auch in den schneereichen Wintermonaten bleibt die Zufahrt weitgehend gewährleistet.

Die Landschaft ist charakterisiert durch ihre Ursprünglichkeit und ungestörte Natur. Als Teil des grenzüberschreitenden Naturparks Nagelfluhkette und des rund 4.500 ha großen Vogelschutzgebiets zählt die Fläche zu den ökologisch wertvollsten Lebensräumen der Alpen.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Sibratsgfäll		
Anzeigen ID	288232	Grundstücksgröße	1.981.360 m ²
Wohnfläche	120 m ²	Anzahl Stockwerke	2
Zimmer	4	Bautyp	Altbau
Etage	Kellergeschoss	Objektart	Investorenobjekte
Bauweise	Holz	Keller	Vorhanden
Objekttyp	Haus		
Dachboden	Vorhanden		

Kaufpreis

Provision

€ 4.950.000

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.