+++ Einzigartiger barocker Gebäudekomplex in Bestlage der Altstadt von SOPRON +++

Objektnummer: 8118

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Ungarn
PLZ/Ort:	9400 Sopron
Baujahr:	1800
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	493,00 m²
Zimmer:	16
Bäder:	6
WC:	6
Stellplätze:	15
Kaufpreis:	899.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

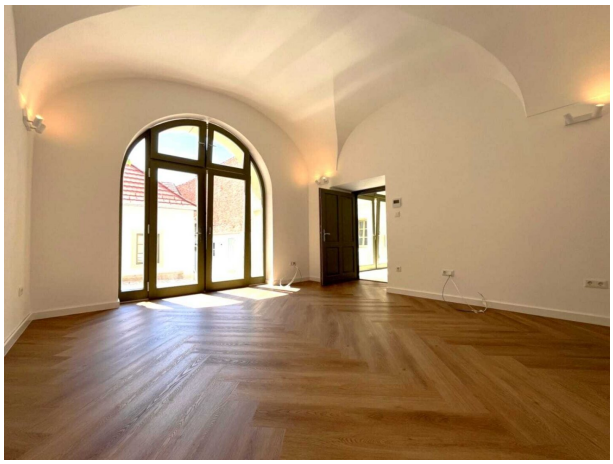
Ihr Ansprechpartner

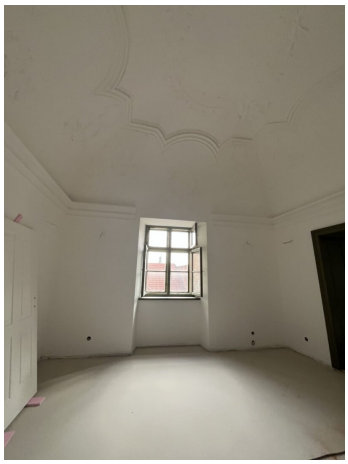
Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Burgenlandstraße 2
7350 Oberpullendorf

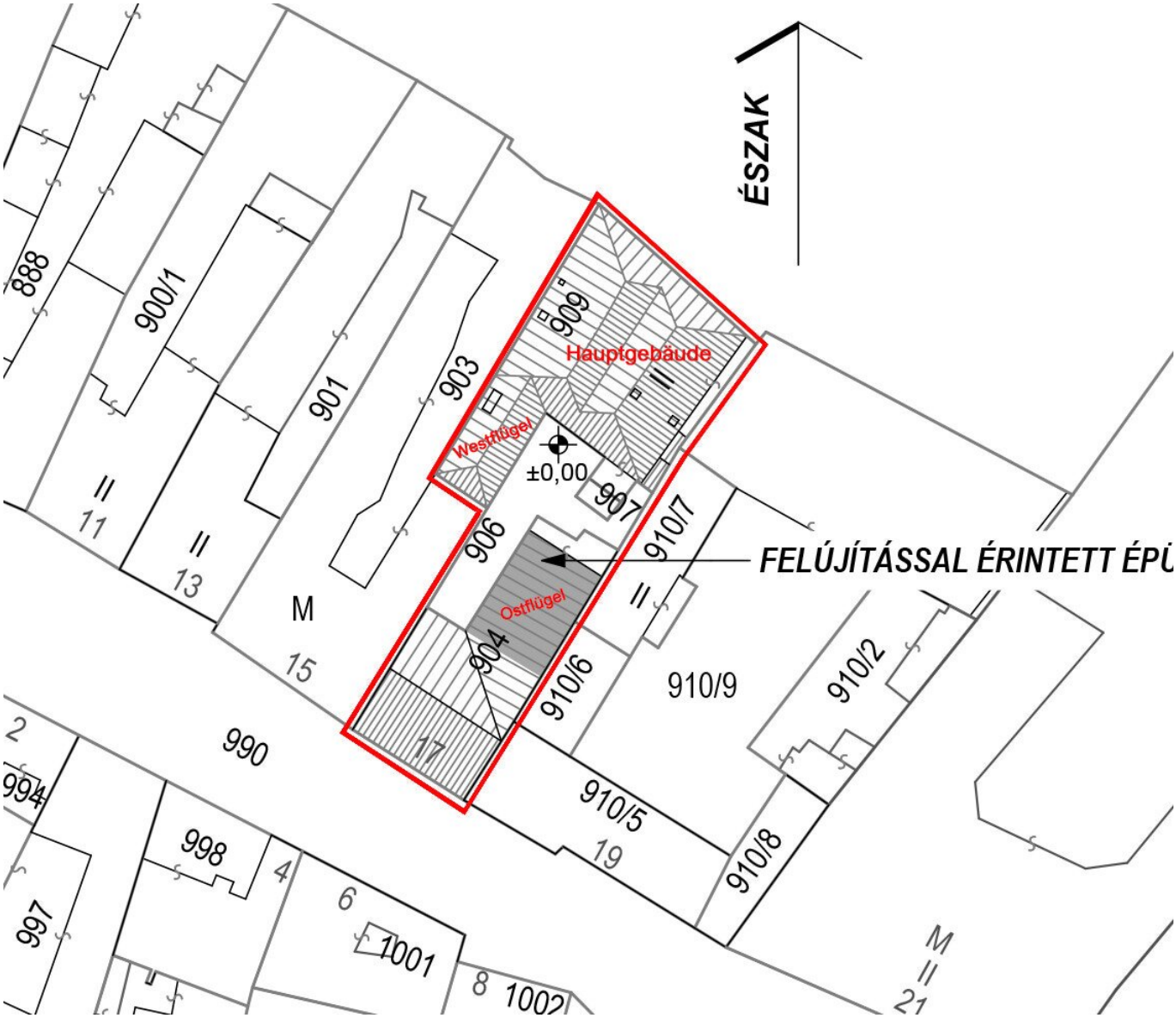
T +43 660 38 17 517

Westflügel
Haupthaus





Ostflügel


ÉSZAK
FELÚJÍTÁSSAL ÉRINTETT ÉPÜ
Hauptgebäude
Westflügel
Ostflügel
±0,00
888
900/1
901
903
909
906
907
910/7
904
910/6
910/9
910/2
910/5
910/8
990
994
997
998
1001
1002
11
13
15
17
19
21
2
4
6
8
M

nun folgen die Pläne
vom barocken
Hauptgebäude

JELMAGYARÁZAT

±0,00 = 222 mBf

bm: belmagasság
pm: parapetmagasság
vm: vállmagasság
zm: záradékmagasság
TA: kémény tisztítójáró

Megadott nyílásméretek, a tokbádmérőtől

14 homogenizáció száma

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRZENDŐK!

RAJZ MEGNEVEZÉSE

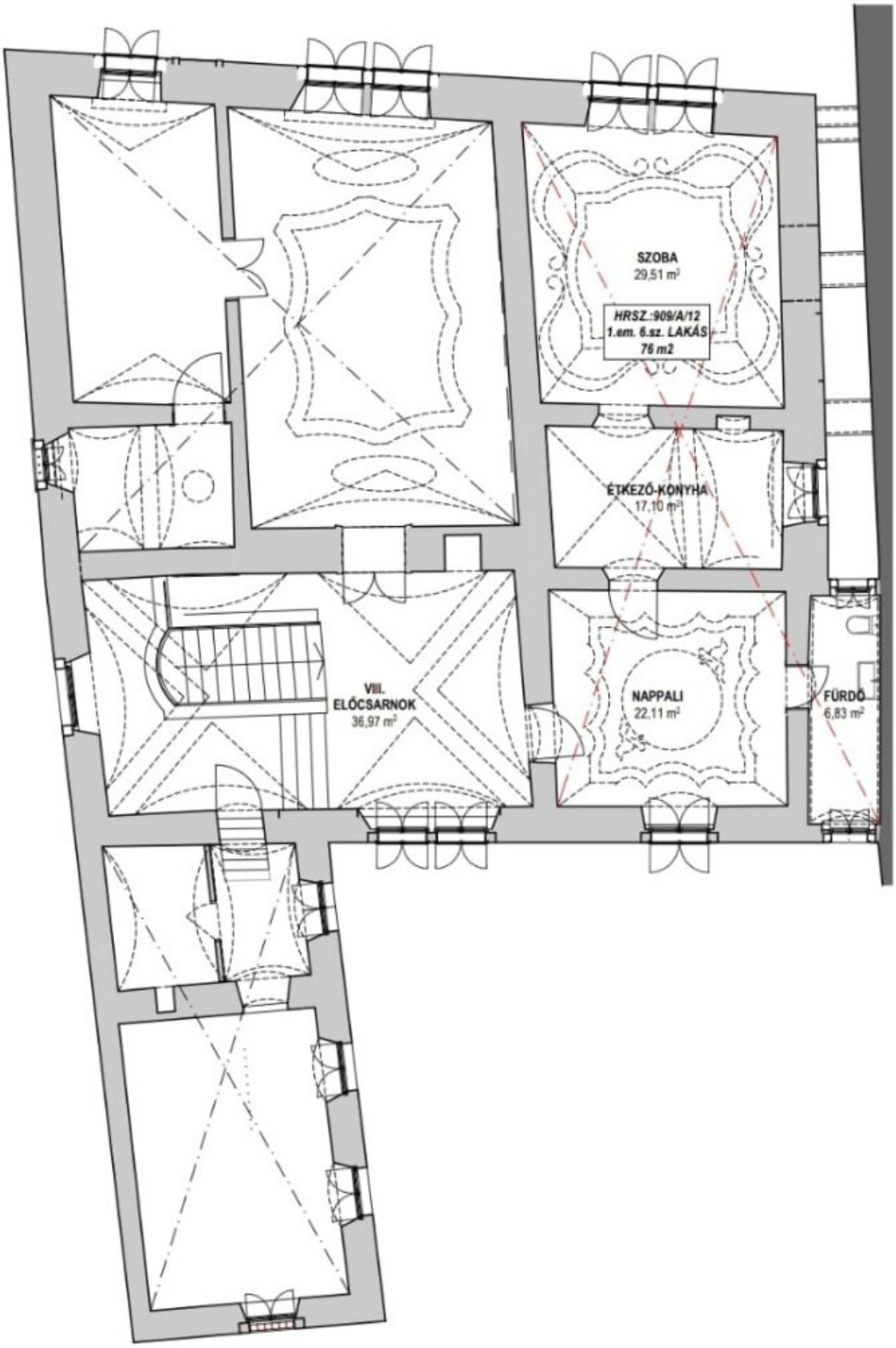
FÖLDSZINT ALAPRAJZ

RAJZ SZÁMA

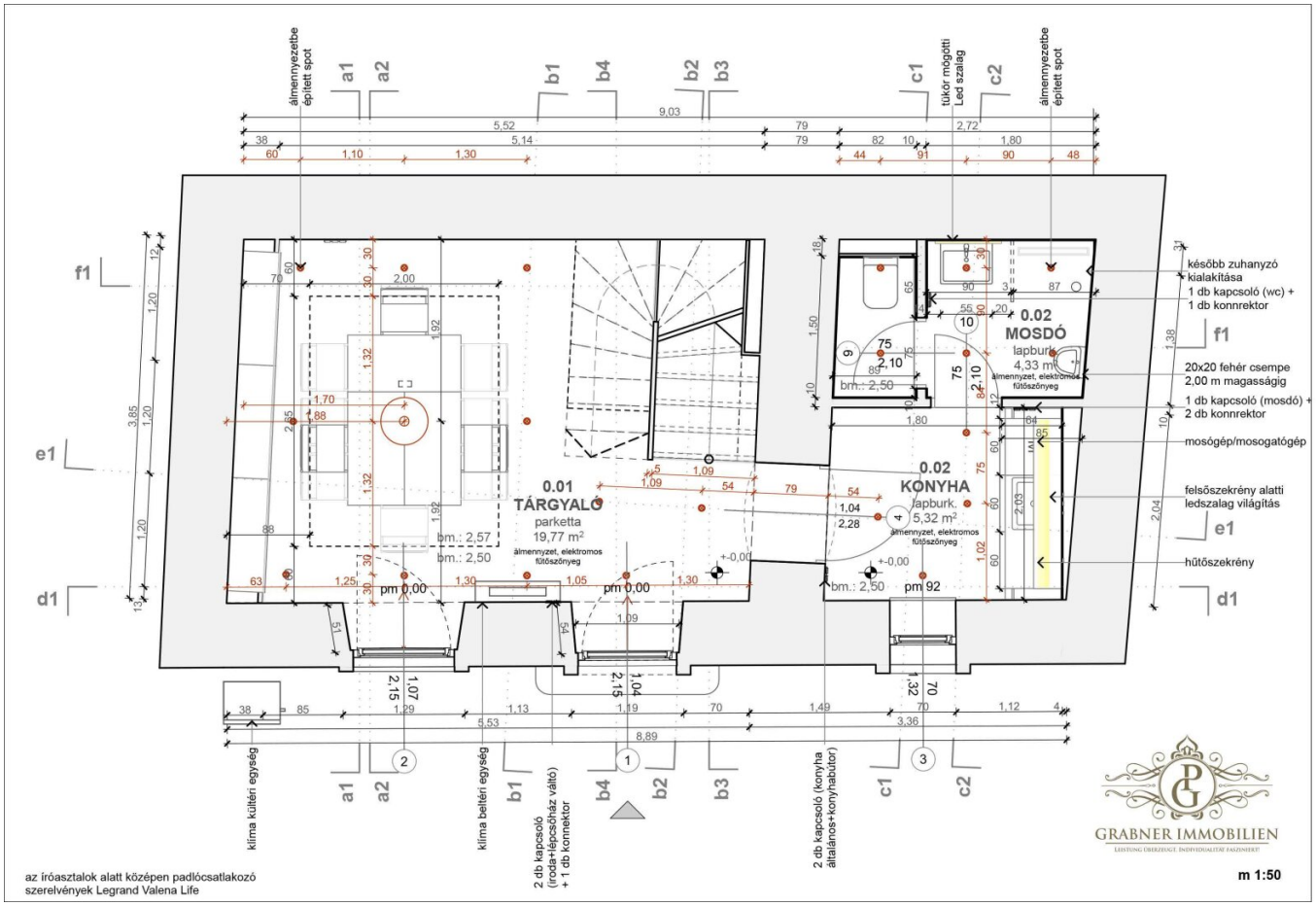
E-1.0

M=1:50

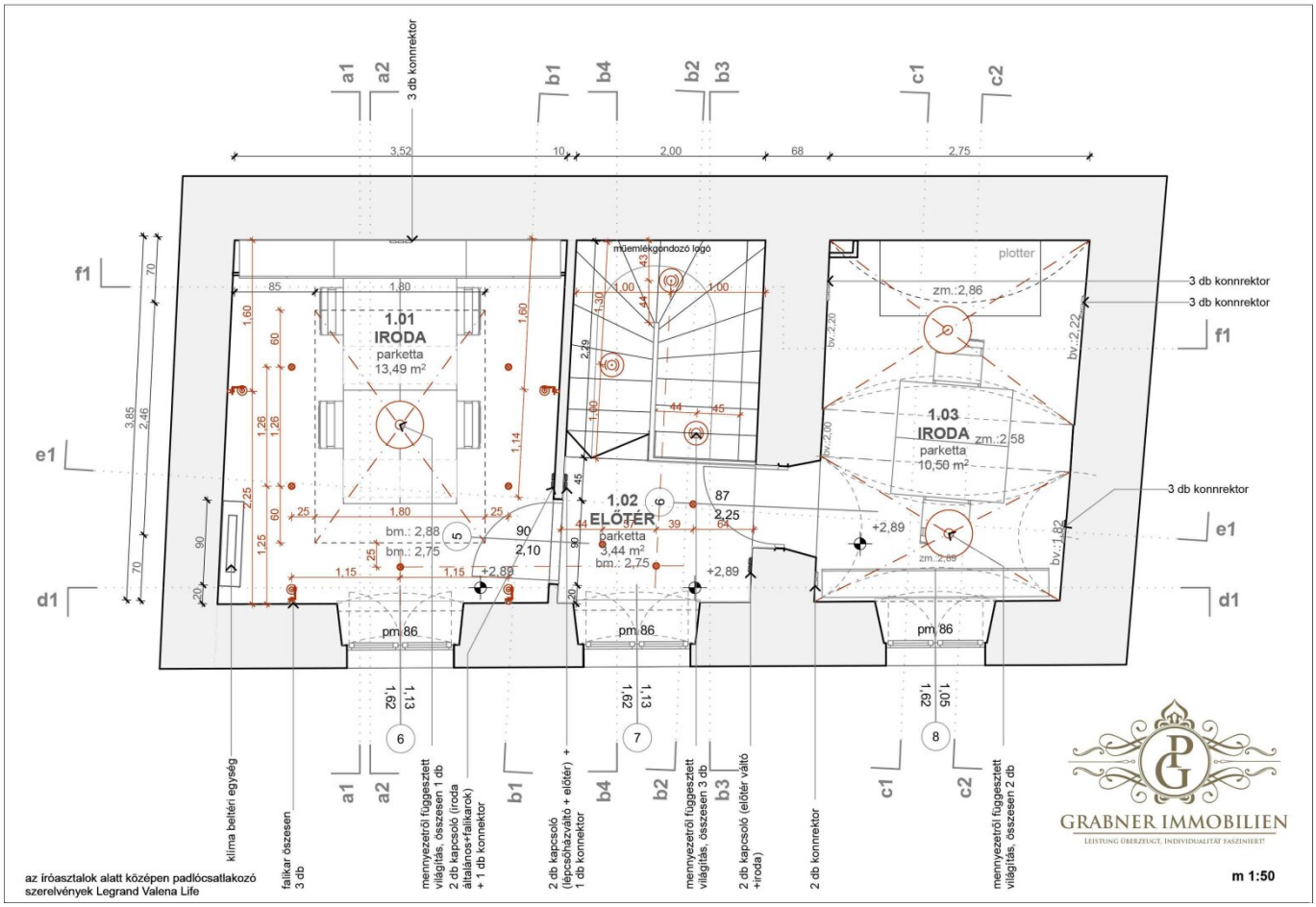
2017.NOVEMBER


SZOBA
29,51 m²
HRSZ.:909/A/12
1.em. 6.sz. LAKÁS
76 m2
ÉTKEZŐ-KONYHA
17,10 m²
VIII.
ELŐCSARNOK
36,97 m²
NAPPALI
22,11 m²
FÜRDŐ
6,83 m²

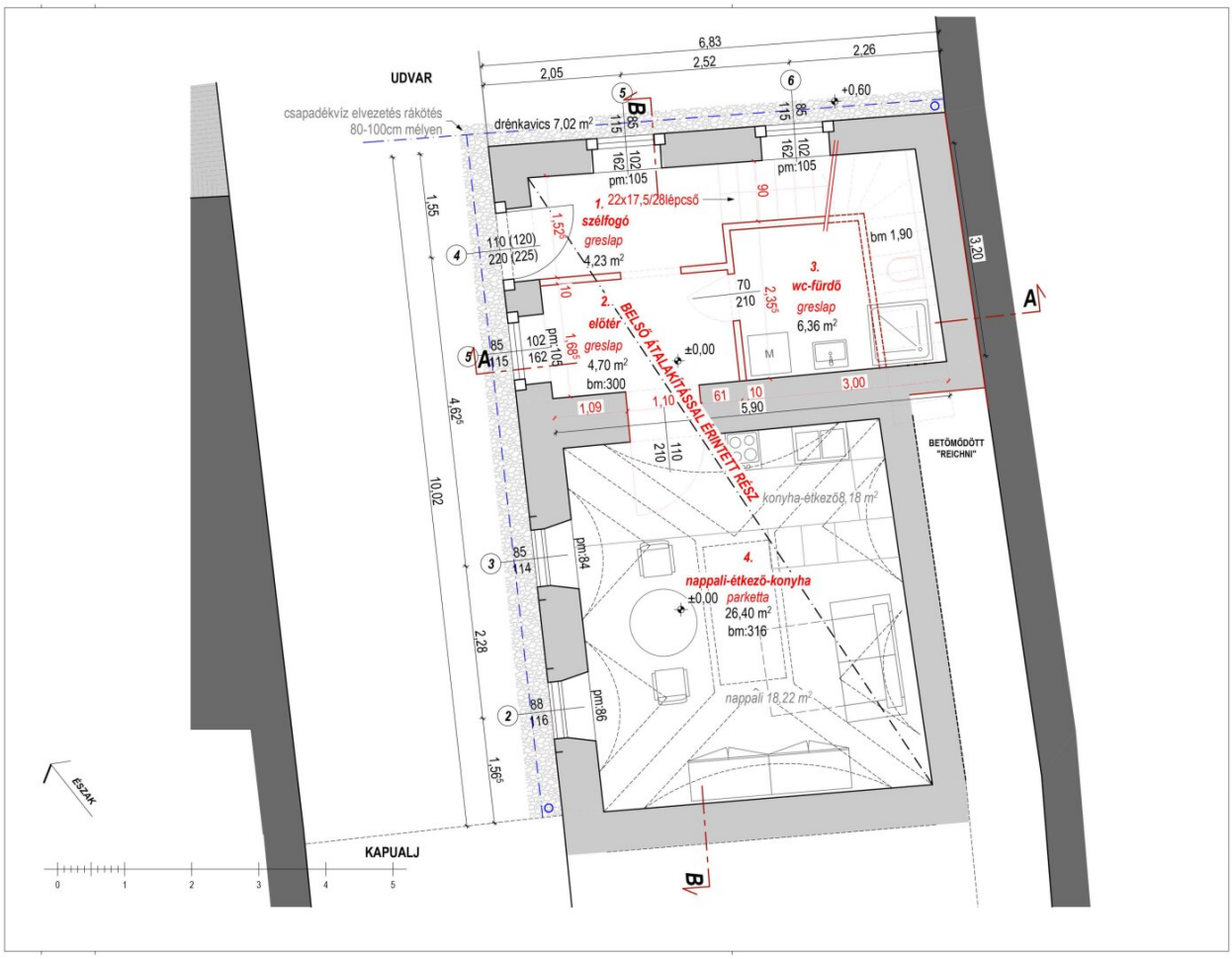
nun die Pläne vom angebauten Teil des Wesflügels



az íróasztalok alatt középen padlócsatlakozó szerelvények Legrand Valena Life


1.01
IRODA
parketta
13,49 m²
1.02
ELŐTÉR
parketta
3,44 m²
1.03
IRODA
parketta
10,50 m²
plotter
3 db konnrektor
3 db konnrektor
3 db konnrektor
klíma beltéri egység
falikar összesen 3 db
mennyezetről függesztett világítás, összesen 1 db
2 db kapcsoló (iroda általános+falikarok) + 1 db konnektor
2 db kapcsoló (lépcsőházváltó + előtér) + 1 db konnektor
mennyezetről függesztett világítás, összesen 3 db
2 db kapcsoló (előtér váltó +iroda)
2 db konnrektor
mennyezetről függesztett világítás, összesen 2 db
GRABNER IMMOBILIEN
LEISTUNG ÜBERZEUGT, INDIVIDUALITÄT FASZINIERT!
az íróasztalok alatt középen padlócsatlakozó szerelvények Legrand Valena Life
m 1:50

nun die Pläne vom separaten Teil des Ostflügels



JELMAGYARÁZAT

±0,00 ~ 222 mBf

bm: belmagasság
pm: parapetmagasság
vm: vállmagasság
zm: záradékmagasság

TA.: kémény tisztítóajtó

Megadott nyílásméretek, a tokbelméretek!

(14) konszignációs szám

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

RAJZ MEGNEVEZÉSE

FÖLDSZINT TERVEZETT

RAJZ SZÁMA

E-1.1

M=1:50

2024.DECEMBER

JELMAGYARÁZAT

±0,00 ~ 222 mBf

bm: belmagasság
pm: parapetmagasság
vm: vállmagasság
zm: záradékmagasság

TA.: kémény tisztítóajtó

Megadott nyílásméretek,
a tokbelméretek!

(14) konszignációs szám

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

ÉPÍTÉSZTERVEZŐ

JAKAB ATTILA
okl. építészmérnök
É 08-0549
9400 Sopron, Szt. György u. 24.
tel.: 0036 70 243 8751
jakaba80@gmail.com

ÉPÍTTETŐ

BARANYAI GÁBOR
9400, Sopron,
Vas Gereben u. 45.

TERV MEGNEVEZÉSE

Sopron, Fövényverem 17.
hrsz. 904, mjt.: 8701

LAKÓÉPÜLET FELÚJÍTÁSÁNAK MÓDOSÍTOTT ENGEDÉLYEZÉSI TERVE

RAJZ MEGNEVEZÉSE

TETŐTÉR TERVEZETT

RAJZ SZÁMA

E-1.2

M=1:50

2024.DECEMBER

JELMAGYARÁZAT

±0,00 ~ 222 mBf

bm: belmagasság
pm: parapetmagasság
vm: vállmagasság
zm: záradékmagasság

T.A.: kémény tisztítóajtó

Megadott nyílásméretek, a tokbelméretek!

(14) konszignációs szám

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

RAJZ MEGNEVEZÉSE

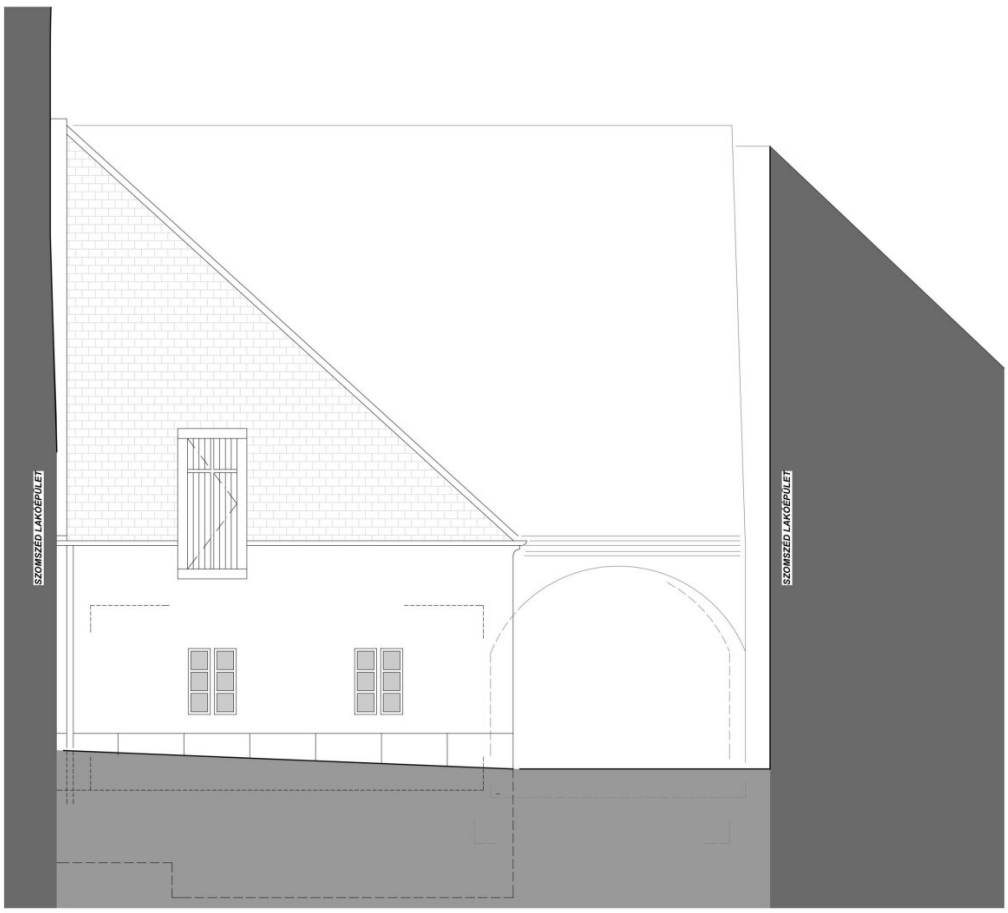
UDVARI OLDAL HOMLOKZAT FELMÉRÉSE

RAJZ SZÁMA

F-3.2

M=1:50

2024.DECEMBER



JELMAGYARÁZAT

±0,00 ~ 222 mBf

bm: belmagasság
pm: parapetmagasság
vm: vállmagasság
zm: záradékmagasság

TA.: kémény tisztítóajtó

Megadott nyílásméretek, a tokbelméretek!

(14) konszignációs szám

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

RAJZ MEGNEVEZÉSE

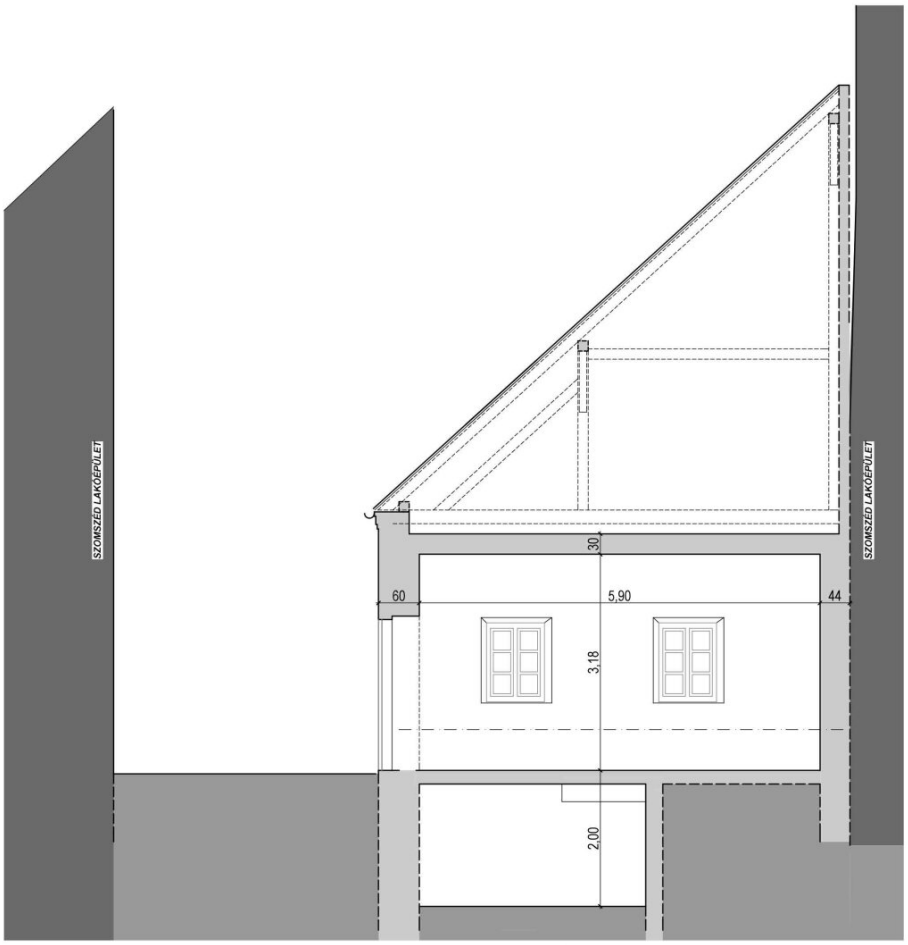
UDVARI HÁTSÓ HOMLOKZAT FELMÉRÉSE

RAJZ SZÁMA

F-3.1

M=1:50

2024.DECEMBER



JELMAGYARÁZAT

±0,00 ~ 222 mBf

bm: belmagasság
pm: parapetmagasság
vm: vállmagasság
zm: záradékmagasság

T.A.: kémény tisztítóajtó

Megadott nyílásméretek, a tokbelméretek!

(14) konszignációs szám

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

RAJZ MEGNEVEZÉSE

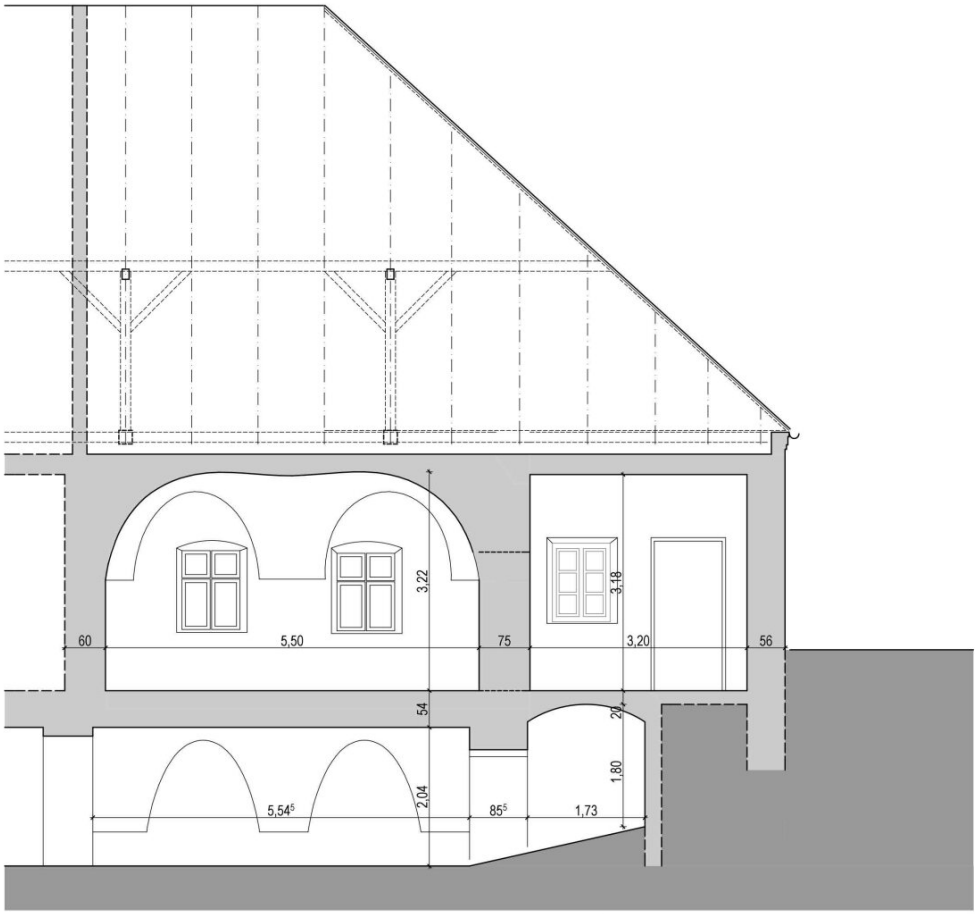
A-A METSZET FELMÉRÉS

RAJZ SZÁMA

F-2.1

M=1:50

2024.DECEMBER



JELMAGYARÁZAT

±0,00 ~ 222 mBf

bm: belmagasság
pm: parapetmagasság
vm: vállmagasság
zm: záradékmagasság

T.A.: kémény tisztítóajtó

Megadott nyílásméretek, a tokbelméretek!

(14) konszignációs szám

MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

RAJZ MEGNEVEZÉSE

B-B METSZET FELMÉRÉS

RAJZ SZÁMA

F-2.2

M=1:50

2024.DECEMBER

Objektbeschreibung

+++ Historisch bedeutender Barockkomplex in absoluter Bestlage der Altstadt von SOPRON +++

Im Herzen der malerischen Altstadt von Sopron erhebt sich ein beeindruckendes barockes Gebäudeensemble aus dem frühen 18. Jahrhundert – ein architektonisches Juwel, das Geschichte, Stil und höchsten Anspruch an Wohn- und Lebensqualität vereint.

Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex besteht aus drei harmonisch aufeinander abgestimmten Baukörpern, die in den vergangenen Jahren mit großem Aufwand und viel Liebe zum Detail restauriert wurden. Besonderes Augenmerk galt dabei den kunstvollen Stuckaturen, deren originalgetreue Wiederherstellung über zwei Jahre in Anspruch nahm und dem Hauptgebäude seinen ursprünglichen Glanz zurück verlieh.

Das zweigeschossige Haupthaus grenzt unmittelbar an das renommierte Vier-Sterne-Hotel SOPRON. Vom idyllischen Innenhof aus führt eine charmante, von mediterranem Flair geprägte Passage – mit Anmutung norditalienischer Altstadtgassen – direkt zu den hoteleigenen Tennisplätzen, dem Swimmingpool, der Hotelbar, dem Restaurant sowie zum großzügigen Gästeparkplatz.

An das Hauptgebäude schließt ein dreigeschossiger Trakt an. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss sind über eine Innentreppe verbunden und bieten u.a. zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit separatem WC. Das eigenständige Apartment im dritten Stockwerk ist direkt über den Empfangsbereich des Haupthauses erreichbar und eignet sich ideal als Gästewohnung, Büro oder zur separaten Vermietung.

Ein weiteres, freistehendes Gebäude befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze. Es verfügt über ein Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von zusätzlichem Wohnraum bis hin zu Atelier, Praxis oder Studio.

Die Lage dieser außergewöhnlichen Liegenschaft ist ebenso bemerkenswert wie ihre Architektur: Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom Hauptplatz, dem historischen Feuerturm und der beliebten Altstadtpromenade "Der Ring". Dank der sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung ist das Anwesen auch mit dem PKW bequem erreichbar.

Ein einmaliges Immobilienjuwel für Kenner und Liebhaber historischer Architektur – im Herzen einer der charmantesten Städte Mitteleuropas.

Details zur Liegenschaft:

 # Hauptgebäude ca.330m²

- **Erdgeschoss ca.149m²**
- Rezeption
- Suite
- Gästezimmer
- Mehrzweckraum
- Kochnische
- Bad I
- Bad II (mit Vorraum)
- Gang I
- Gang II
- Technik I
- Technik II
- WC I

- WC II (mit Vorraum)
- WC III
- WC IV

- **Obergeschoss ca.181m²**
- Vorraum I
- Lobby-Saloon
- Vorraum II
- Bad I mit Badewanne
- Bad II mit Badewanne
- Bad III mit Badewanne
- Küche
- Zimmer
- Suite I
- Suite II

- Suite III
- Suite IV

Westflügel ca.91m² fertiggestellt (angebaut a.d.Hauptgebäude)

Erdgeschoss ca. 29,50m²

- Besprechungsraum
- Stiegenaufgang
- WC
- Bad mit Dusche
- Küche

Obergeschoss ca. 27,50m²

- Vorraum
- Stiegenaufgang
- Büro I

- Büro II

Dachgeschoss ca. 34m²

- Vorraum
- Bad
- Suite

 # Ostflügel ca.73,00m² (steht separat an der östlichen Seite des Grundstücks)

Erdgeschoss ca. 46m²

- Eingangsbereich (mit Kochnische)
- Bad mit WC und Dusche
- Zimmer

Dachgeschoss ca. 27m²

- Treppenaufgang

- Zimmer I

- Zimmer II

Baumaterial:

Stein/Ziegel Massivbauweise, Fenster dreifach verglast, Massivholztüren und Türstöcke, Zimmer mit Parkett, Bäder und WC mit Fliesen

sonst Steinboden.

Technik:

Heizung: Gas mit Fußbodenheizung, Klimaanlage in einigen Räumen

Wichtiger Hinweis zu den Fertigstellungsarbeiten und einer potenziellen Kooperation mit dem Hotel SOPRON:

Der Eigentümer des Objekts – ein renommiertes Bauunternehmen mit langjähriger Erfahrung in der Restaurierung historischer Gebäude und Skulpturen (Referenzen gerne auf Anfrage) – bietet an, die vollständigen Fertigstellungsarbeiten zu einem **außergewöhnlich attraktiven Fixpreis von € 300.000,– netto** (zuzüglich 27 % MwSt) durchzuführen.

Kooperationsabsicht mit dem Hotel SOPRON:

Seitens des benachbarten Vier-Sterne-Hotels besteht eine grundsätzliche Bereitschaft zur Zusammenarbeit in folgenden Bereichen:

- **Vermarktung der fertiggestellten, hochwertig ausgestatteten Suiten**

- **Nutzung des Hotelangebotes durch zukünftige Gäste**, insbesondere:

- Frühstücksservice und Restaurantbetrieb
- Nutzung der Tennisplätze und des Swimmingpools
- Nutzung der Hotelparkplätze

Wir begrüßen diese Form der Kooperation ausdrücklich und sind überzeugt, dass eine Partnerschaft mit dem Hotel nicht nur die Attraktivität des Objekts weiter steigert, sondern auch eine **wertvolle Grundlage für eine nachhaltige Rückfinanzierung der Investition** bietet.

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in einer der besten und zugleich ruhigsten Wohnlagen am Stadtrand von Sopron und ist über die Schnellstraße **M85 direkt und komfortabel erreichbar**.

Das Ensemble stellt ein echtes **architektonisches Juwel** dar – eine perfekte Symbiose aus barocker Bausubstanz und modernen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als repräsentative Wohnimmobilie, als Geschäftshaus oder zur touristischen Nutzung: Das Objekt wurde mit großer Sorgfalt restauriert und bietet vielseitiges Entwicklungspotenzial.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

+43 (0)660 3 817 517

www.grabner-immobilien.at

kneisz@grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.500m
Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <6.000m
Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <6.000m
Bäckerei <9.500m

Sonstige
Bank <6.000m
Post <5.500m
Geldautomat <8.500m
Polizei <7.500m

Verkehr
Bus <5.000m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap