

**+++ Gewerbegrundstück mit genehmigtem Projekt in
Bestlage von Sopron! +++**



Objektnummer: 8142

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Ungarn
PLZ/Ort:	9400 Sopron
Kaufpreis:	2.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Rosegggasse 8
7350 Oberpullendorf

T +43 660 38 17 517

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

















Objektbeschreibung

+++ INVESTIEREN IN EINE DER LETZTEN TOP-ADRESSEN – GRENZNAH, FLEXIBEL UND ZUKUNFTSORIENTIERT! +++

In Soprons größtem und bedeutendstem Gewerbegebiet steht ein ca. **10.000 m² großes Entwicklungsareal** zum Verkauf – mit einer **endgültigen Baugenehmigung** für ein Gewerbegebäude (Nutzfläche: 3.612,50 m²). Die außergewöhnliche Kombination aus strategischer Lage, klarer rechtlicher Situation und flexiblen Entwicklungsmöglichkeiten macht dieses Projekt zu einer seltenen Investitionsgelegenheit in Westungarn.

#Die Highlights auf einen Blick:

- **Ca. 10.000 m² Gesamtfläche** im wichtigsten Gewerbecluster von Sopron
- **Baugenehmigung erteilt:** sofortiger Baubeginn für ein großes Gewerbegebäude möglich (ZONIERUNGSEINTEILUNG (Gksz-2)
 - Für den Bau eines zweigeschossigen Geschäftsgebäudes mit je 1.806,25 m² Fläche und einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 3.612,50 m² - Anlageart: Freistehend (SZ)
 - Maximale Bebaubarkeit: 45 % (das Projektgrundstück ermöglicht eine Baufläche von ca. 3.188 m²)
 - Maximale Geschossflächenzahl: 2,0 m²/m²
 - Maximal zulässige Gebäudehöhe: 12,0 m
 - Mindestgrünflächenanteil: 30 %
 - Mindestgrundstücksfläche (für Projektgrundstücke): 1.000 m²
 - Mindestbreite der Straßenfront: 25 m (gesamt)
- **Flexible Nutzung:**

- Umsetzung des bestehenden Konzepts
 - Mögliche Geschäftsfläche vom genehmigten Projekt (ca. 3600 m²)
 - oder Entwicklung eines neuen, individuellen Vorhabens im Rahmen der Bebauungsvorgaben
- **Ausgezeichnete Sichtbarkeit & Erreichbarkeit:** stark frequentierte Lage, optimale Straßenanbindung
 - **Grenznähe zu Österreich:** nur wenige Kilometer bis zur Grenze – ideal für internationale Nutzung
 - **Voll erschlossen:** Wasser, Strom, Kanal, Zufahrten vorhanden

#Nutzungskonzepte & Zielgruppen

Das Grundstück eignet sich optimal für nationale wie internationale Unternehmen mit vielfältigen Nutzungsprofilen:

- **Lebensmitteleinzelhandel & Discounter** – großflächige Verkaufsstellen mit Parkplätzen
- **Baumärkte, Möbelhäuser, Fachhandel** – mit hohem Bedarf an Ausstellungs- & Lagerflächen
- **Autohaus & Werkstattbetriebe** – moderne Showrooms und Servicezentren
- **Logistikzentren / City Hubs (Last-Mile-Delivery)** – perfekte Infrastruktur & Grenznähe
- **Sport-, Freizeit- & Erlebniszentren** – attraktive Flächen für kreative Konzepte
- **Mixed-Use-Ansätze / Showroom + Lager + Büro** – flexibel kombinierbar

#Investitionsvorteile im Überblick

- **Standortsicherheit & Wertbeständigkeit:** eines der letzten verfügbaren,

zusammenhängenden Gewerbegrundstücke in Toplage

- **Projektstart ohne Verzögerung:** vollständige Baugenehmigung verkürzt die Time-to-Market erheblich
- **Flexibilität:** ideale Voraussetzungen für maßgeschneiderte Projektentwicklungen
- **Attraktive Kundenfrequenz & Marktpotenzial** durch Nähe zur Grenze und internationalen Besucherströme

? KAUF & ERTRAG

- Kaufpreisvorstellung: € 3.690.000,00
- Geschäfte 1.000 m² 3.700, - + MwSt./m² 3.700.000,00
- Wohnungen 4.900 m² 3.000, - /m² Durchschnittspreis 14.700.000,00
- Carports 145 x 6.200, - Summe 899.000,00
- Garagen 20 Einheiten x 17.500, - Summe 350.000,00

Gesamtnettoumsatz: 19.699.000,00

Ertragspotenzial kalkuliert: über 5 Mio

#Fazit

Dieses Projekt bietet eine einmalige Gelegenheit für Investoren und Unternehmen, die in einer wirtschaftlich starken Region mit hervorragender Verkehrsanbindung und internationalem Einzugsgebiet expandieren möchten. Die Kombination aus genehmigtem Projekt, erstklassiger Lage und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Areal zu einer zukunftssicheren Investition.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43 \(0\)660 3 817 517](tel:+436603817517)

www.grabner-immobilien.at

kneisz@grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Sonstige

Post <4.500m

Bank <6.500m

Polizei <8.000m

Geldautomat <8.000m

Verkehr

Bus <4.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap