+++ Historischer Immobilienkomplex im Herzen von Sopron mit vielseitigem Entwicklungspotenzial +++



Objektnummer: 8173

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Ungarn
PLZ/Ort:	9400 Sopron
Baujahr:	1810
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	962,00 m²
Nutzfläche:	1.238,00 m²
Zimmer:	21
Bäder:	15
WC:	5
Keller:	55,00 m²
Kaufpreis:	2.125.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Burgenlandstraße 2
7350 Oberpullendorf












ATRIUM












101-109




· ATRIUM ·
101-109






















































ÁTRIUM



















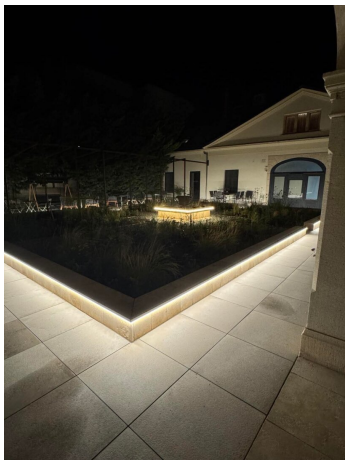








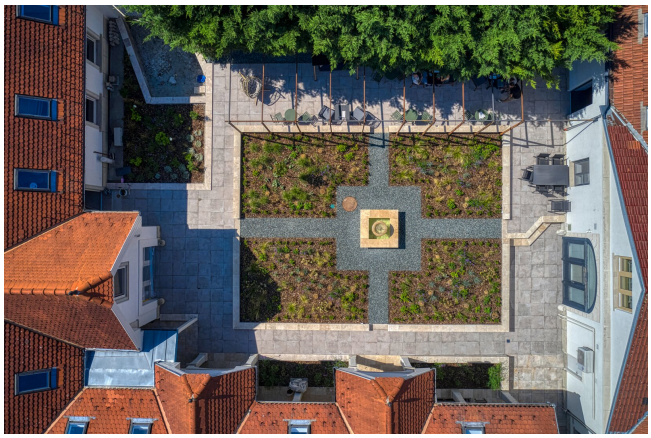


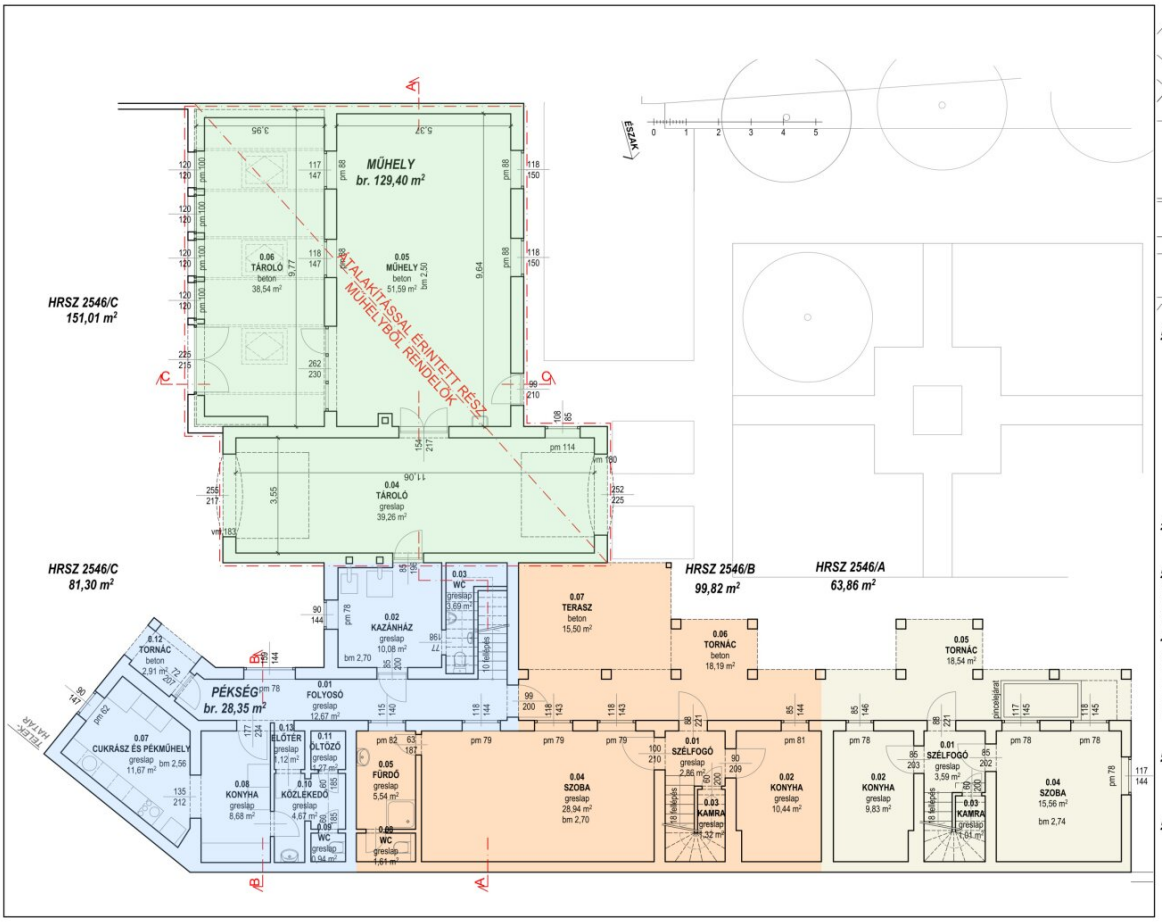












ÉPÍTÉSZTERVEZŐ

JAKAB ATTILA
okl. építészmérnök
É 08-0549

9400 Sopron, Szt. György u. 24.
tel.: 0036 70 243 8751
jakaba80@gmail.com

JELMAGYARÁZAT

±0,00 – 218 mBf
utca szintje

ÉPÍTTETŐ

Ornamentica Kft.
képviseli: Baranyai Gábor ügyvezető
9400, Sopron
Kőszegi út 3.

TERV MEGNEVEZÉSE

Sopron, Kőszegi út 3.
hrsz. 2546/C, tsz.: 9374

RENDELTETÉS MÓDOSÍTÁS ÖRÖKSÉGVÉDELMI TERVE

RAJZ MEGNEVEZÉSE

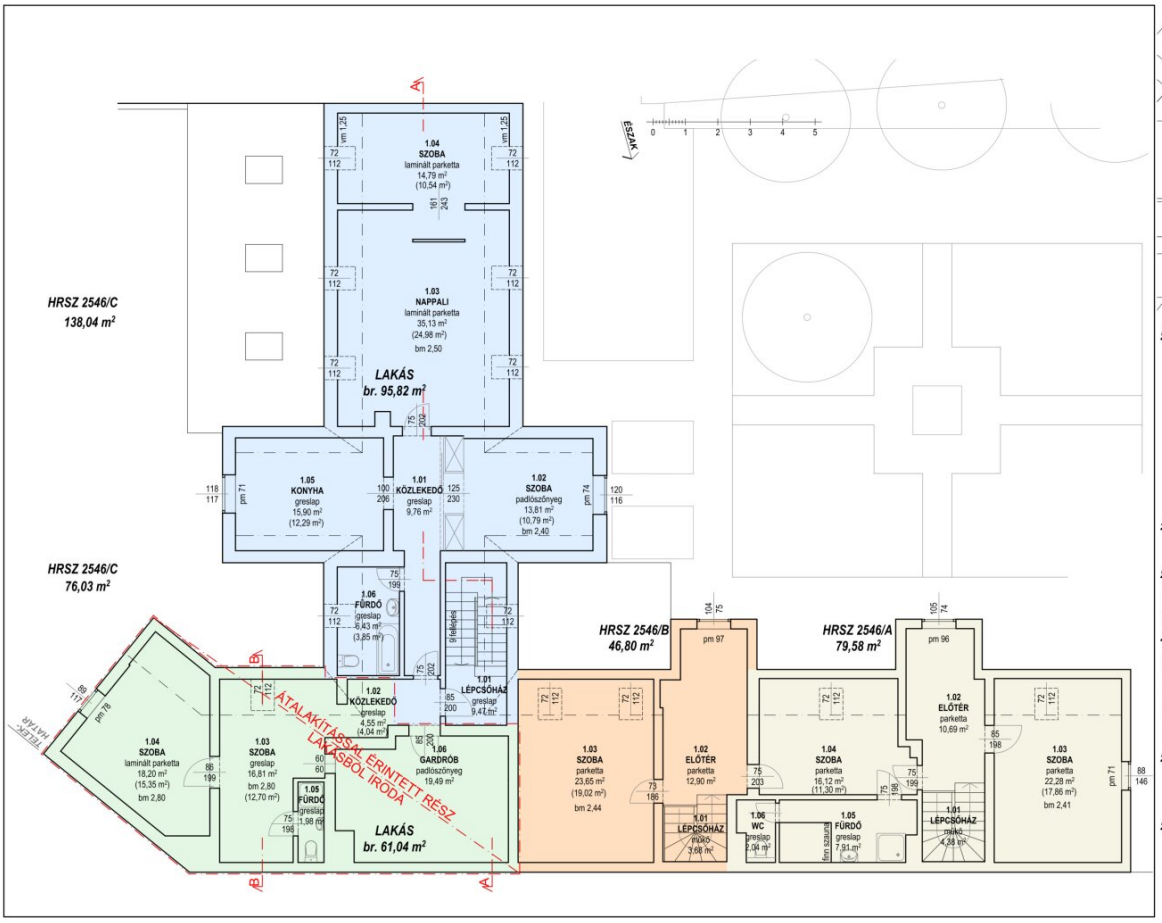
UDVARI ÉPÜLETSZÁRNY FÖLDSZINT ALAPRAJZ

RAJZ SZÁMA

F-1.1.2

M=1:100

2025. JÚNIUS



ÉPÍTÉSZTERVEZŐ

JAKAB ATTILA
okl. építészmérnök
É 08-0549

9400 Sopron, Szt. György u. 24.
tel.: 0036 70 243 8751
jakaba80@gmail.com

JELMAGYARÁZAT

±0,00 = 218 mBf
utca szintje

ÉPÍTTETŐ

Ornamentica Kft.
képviseli: Baranyai Gábor ügyvezető
9400, Sopron
Kőszegi út 3.

TERV MEGNEVEZÉSE

Sopron, Kőszegi út 3.
hrsz. 2546/C, tsz.: 9374

RENDELTETÉS MÓDOSÍTÁS ÖRÖKSÉGVÉDELMI TERVE

RAJZ MEGNEVEZÉSE

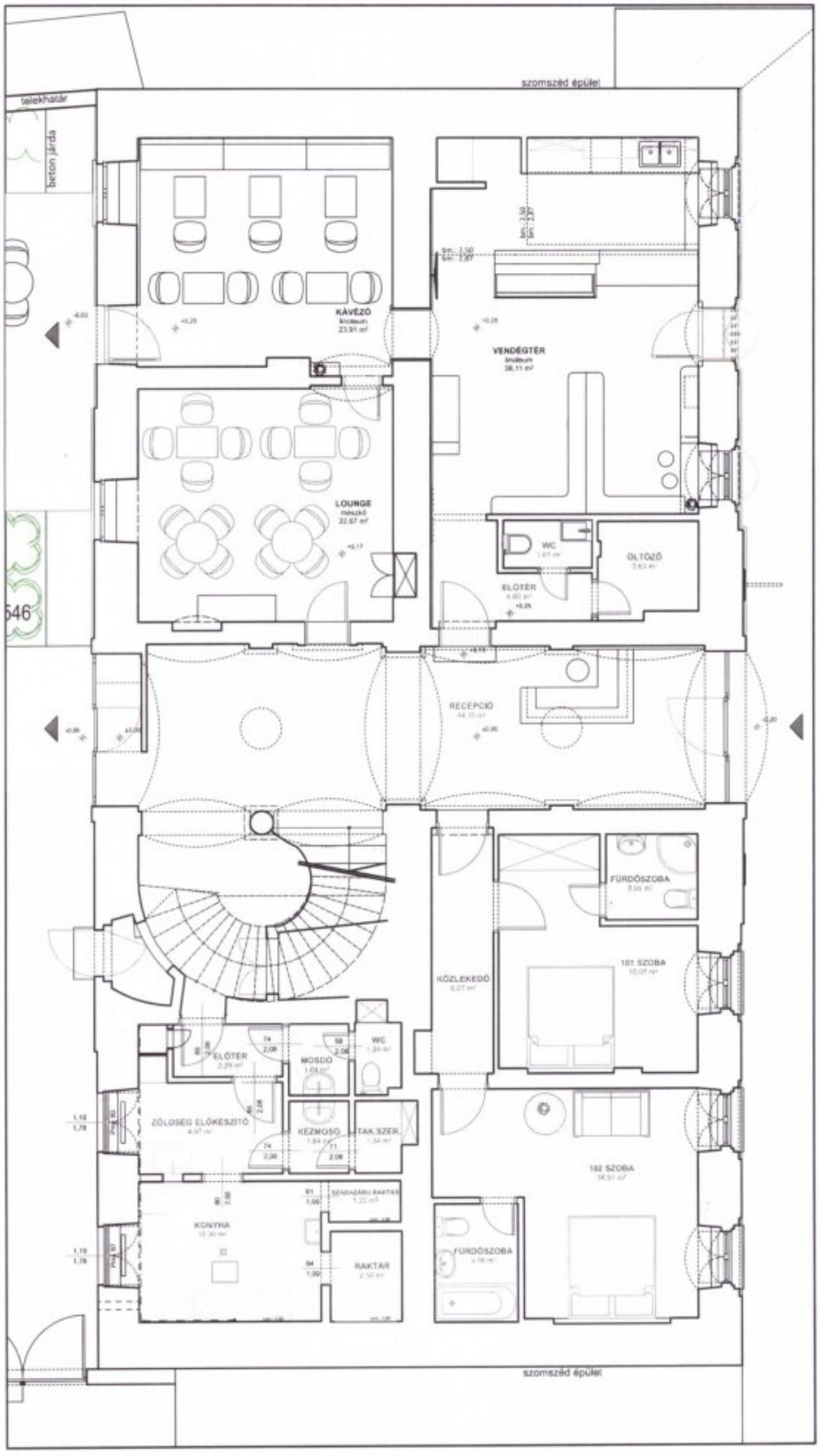
UDVARI ÉPÜLETSZÁRNY TETŐTÉR ALAPRAJZ

RAJZ SZÁMA

F-1.2.2

M=1:100

2025. JÚNIUS



ÉPÍTÉSZTERVEZŐ

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

HARSÁNYI ESZTER
okl. építészmérnök

JELMAGYARÁZAT

±0,00 ~ 218 mBf
utca szintje

ÉPÍTTETŐ

Baranyai Gábor
9400, Sopron
Vas Gereben utca 45.

ÜZEMELTETŐ

Átrium Rooms Kft.
9400 Sopron,
Kőszegi út 3.

ÜZLET MEGNEVEZÉSE

Átrium Rooms&Café

TERV MEGNEVEZÉSE

Sopron, Kőszegi út 3.
hrsz. 2546, tsz.: 9374
ÁTALAKÍTÁS
ÖRÖKSÉGVÉDELMI
HATÓSÁGI
ENGEDÉLYEZÉSI
TERVE

RAJZ MEGNEVEZÉSE

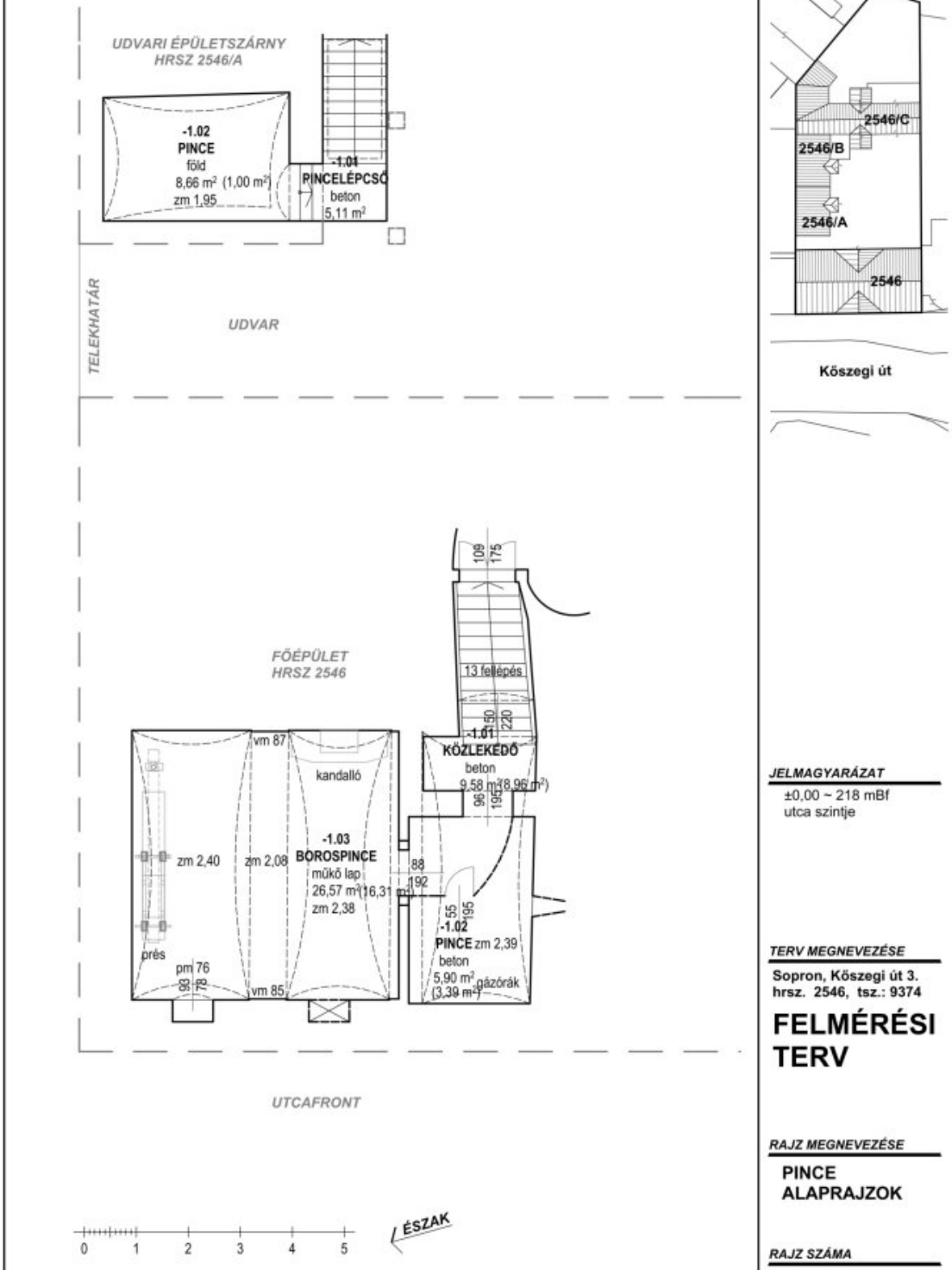
Panzió földszinti
alaprajz

RAJZ SZÁMA

e8

M=1:100

2024. FEBRUÁR



JELMAGYARÁZAT

±0,00 ~ 218 mBf
utca szintje

TERV MEGNEVEZÉSE

Sopron, Kőszegi út 3.
hrsz. 2546, tsz.: 9374

FELMÉRÉSI TERV

RAJZ MEGNEVEZÉSE

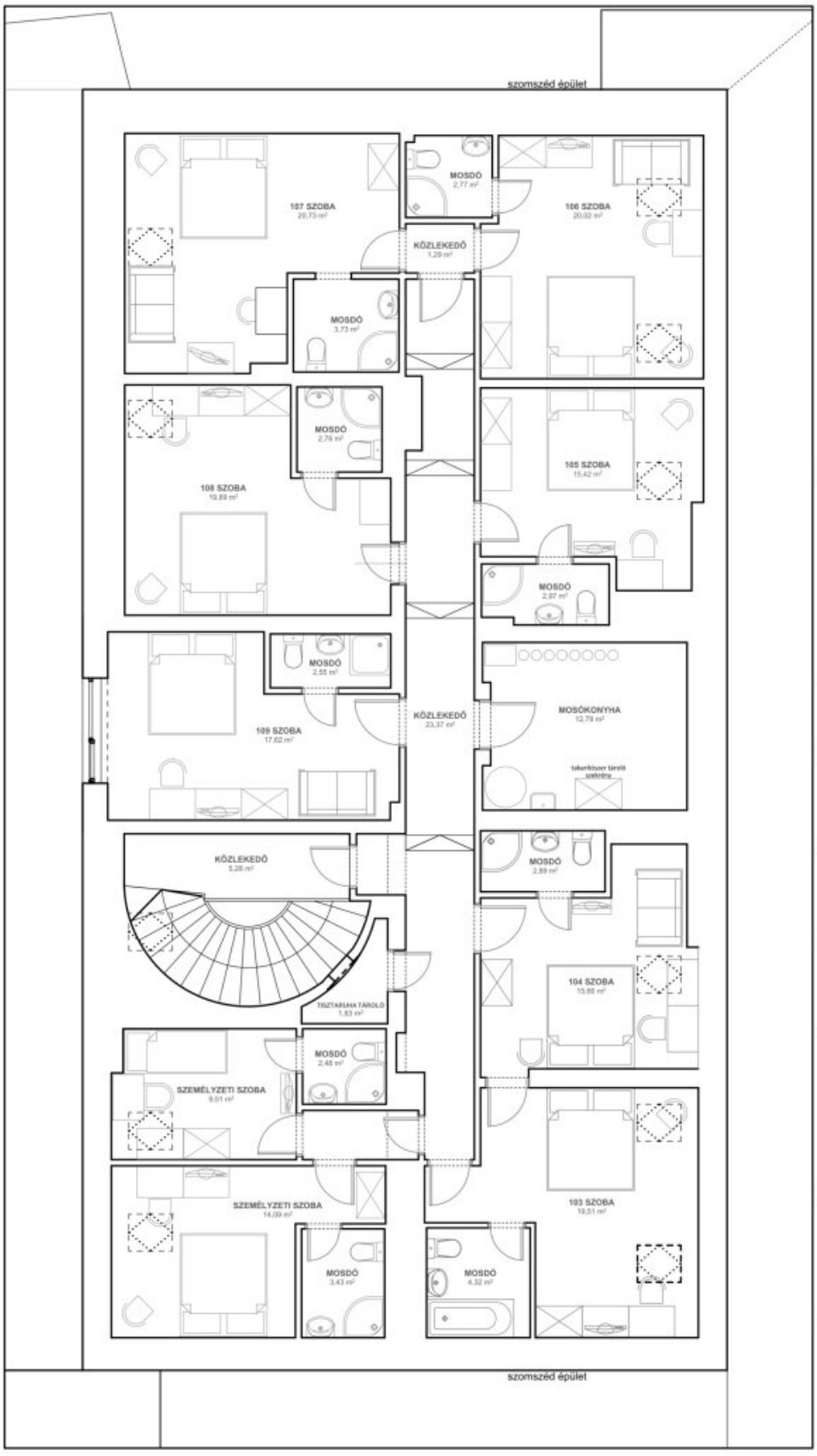
PINCE ALAPRAJZOK

RAJZ SZÁMA

F-1.0

M=1:100

2019. JANUÁR



ÉPÍTÉSZTERVEZŐ

JAKAB ATTILA
okl. építészmérnök

É 08-0549

9400 Sopron, Szt. György u. 24.
tel.: 0036 70 243 8751
jakaba80@gmail.com

HARSÁNYI ESZTER
okl. építészmérnök

JELMAGYARÁZAT

±0,00 ~ 218 mBf
utca szintje

ÉPÍTTETŐ

Baranyai Gábor
9400, Sopron
Vas Gereben utca 45.

ÜZEMELTETŐ

Átrium Rooms Kft.
9400 Sopron,
Kőszegi út 3.

ÜZLET MEGNEVEZÉSE

Átrium Rooms&Café

TERV MEGNEVEZÉSE

Sopron, Kőszegi út 3.
hrsz. 2546, tsz.: 9374

ÁTALAKÍTÁS
ÖRÖKSÉGVÉDELMI
HATÓSÁGI
ENGEDÉLYEZÉSI
TERVE

RAJZ MEGNEVEZÉSE

Panzió emeleti
alaprajz

RAJZ SZÁMA

e9

M=1:100

2024. FEBRUÁR

Objektbeschreibung

+++ Historischer Immobilienkomplex im Herzen von Sopron mit vielseitigem Entwicklungspotenzial +++

Im historischen Zentrum von Sopron präsentiert sich dieses eindrucksvolle Anwesen aus dem Jahr 1810 als außergewöhnliche Investitionsmöglichkeit mit Charme, Charakter und wirtschaftlichem Potenzial. Der vollsanierte Immobilienkomplex kombiniert stilvolle Tradition mit modernem Komfort und bietet auf insgesamt vier großzügigen Grundstücken von insgesamt **1.345 m²** eine Gesamtwohn-/Nutzfläche von **1.238 m²**, davon **962 m² reine Wohnfläche**. Ein wunderschöner Innenhof sowie ein angeschlossener Garten bieten Raum zum Entspannen.

Das **Hauptgebäude** erstreckt sich über zwei Stockwerke und ist teilweise unterkellert. Es beherbergt elf geschmackvoll eingerichtete **4-Sterne-Zimmer**, eine einladende Rezeption, Speisesaal, Gästebereiche sowie Nebenräume und ein praktisches Kellerlager.

Ein besonderes Highlight: Im vorderen, stark frequentierten Bereich befindet sich seit 2024 ein charmantes **Café mit eigener Konditorei**, das nicht nur Hotelgäste, sondern auch Laufkundschaft aus dem Zentrum anzieht. Hier besteht ein laufender Pachtvertrag.

Erweiterte Nutzungsmöglichkeiten – drei zusätzliche Gebäudetrakte

Ein besonderes Plus dieser Immobilie sind die **drei Trakte im Innenhof**, die derzeit nicht vollständig genutzt werden und hervorragendes Potenzial für zusätzliche **gewerbliche oder private Nutzung** bieten. Die Umwidmung in Wohnungseigentum ist bereits im Gange.

Die Flächen eignen sich ideal zur Einrichtung von:

- **Schönheits- und Ästhetikzentren**
- **Haartransplantations- oder Privatkliniken**
- **Zahnmedizinischen Einrichtungen oder Augenlaserzentren**
- **Ordinationen, Rehazentren oder medizinischen Spezialpraxen**

Dank der im Haupthaus vorhandenen Gästezimmer bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für Anbieter, deren Kunden einen **mehrtägigen Aufenthalt** benötigen. Die separaten Trakte ermöglichen dabei eine **räumliche Trennung zwischen Behandlungs- und Wohnbereichen**, was für Patient:innen und Betreiber gleichermaßen attraktiv ist.

Natürlich ist auch eine **Umnutzung zu hochwertigem Wohnraum** möglich – etwa als **Lofts oder Apartments** – die Umwidmung zu Wohnungseigentum ist bereits im Gange. Die architektonische Struktur erlaubt flexible Raumkonzepte.

- **Vollsanierung** – Gebäude in **ausgezeichnetem Zustand**
- **Baujahr**: 1810 – stilvoll erhalten & modernisiert
- Boutique-Hotel mit **11 Gästezimmern**, Rezeption & Speisesaal, self-service
- **Café mit Konditorei** im Straßenbereich (seit 2024 in Betrieb)
- **3 zusätzliche Trakte mit Ausbaupotenzial (Gewerbe oder Wohnen)**
- großer **Garten**
- Teilunterkellerung mit Lagerflächen
- Repräsentative Lage in **zentraler Innenstadtlage von Sopron**
- Historische Architektur mit modernem Interieur

Hauptgebäude: 4-Sterne-Pension und Café&Konditorei ca. 465m²

- **Erdgeschoss ca. 219m²**

- Café inkl. Konditorei (laufender Pachtvertrag):

    - Foyer
    - Gästebereich
    - Küche
    - Abstellraum
    - WC

- 4-Sterne-Pension
    - Rezeption und Lounge
    - Speisesaal
    - Gästezimmer 1 + Bad
    - Gästezimmer 2 + Bad
    - WC 1
    - WC 2
    - Küche
    - Lagerraum

- **Obergeschoss ca.181m²**
- Pension
    - insgesamt 9 Gästezimmer + Bad
    - Lagerraum
- **Keller ca. 29m²**
    - Keller
    - Weinkeller
- **Dachboden ca. 36m²**

Hoftrakt A ca. 90m²: separates Apartments mit eigenem Eingang

- **Erdgeschoss ca. 30m²**

- Windfang
- Küche
- Abstellkammer
- Zimmer
- Veranda

- **Obergeschoss ca. 54m²**
  - Zimmer 1
  - Zimmer 2
  - Bad

- **Keller ca. 6m²**

Hoftrakt B ca. 86m²: separates Apartments mit eigenem Eingang

- **Erdgeschoss ca. 51m²**
    - Windfang
    - Küche
    - Abstellkammer
    - Zimmer
    - Bad
    - Veranda
- **Obergeschoss ca. 36m²**
    - Vorraum
    - Zimmer

Hoftrakt C ca. 320m²: Kreuzflügel ideal für Praxis-, Büro- oder Wohnnutzung

- **Erdgeschoss ca. 184m²**

- Heizraum
- WC 1
- WC 2
- Lagerraum 1
- Lagerraum 2
- Lagerraum 3
- Werkstatt
- Atelier
- Veranda
- separater Eingang und intimer Gartenbereich

- **Obergeschoss ca. 135m²**
  - Zimmer 1

- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Zimmer 4
- Zimmer 5
- Bad
- Küche
- Wohnzimmer

- **großer Gartenbereich**

Artrium-Innenhof: Die Immobilie umschließt einen wunderschönen, neu gestalteten Innenhof, der im Jahr 2025 realisiert wurde. Die moderne Bepflanzung, ein Springbrunnen sowie reichlich Sitzmöglichkeiten bieten Bereich für Entspannung.

Baumaterial: Stein/Ziegel Massivbauweise, Fenster zweifach/dreifach verglast, Zimmer mit Fliesen oder Teppichboden, Bäder und WC mit Fliesen.

Technik: Heizung: Gas, Klimaanlage in einigen Räumen

Lage: Sopron zählt zu den gefragtesten Städten in Westungarn – nur wenige Kilometer von der österreichischen Grenze entfernt und bekannt für seine malerische Altstadt, Kulturangebote und Tourismus. Die zentrale Lage innerhalb der Stadt sichert hohe Sichtbarkeit, Laufkundschaft und touristische Frequenz.

Fazit: Diese außergewöhnliche Immobilie bietet mehr als nur Substanz – sie bietet Perspektive. Ob als fortgeführter Hotelbetrieb mit ergänzenden Dienstleistungen im Gesundheits- oder Beautybereich, oder als hochwertig entwickeltes Wohn- und Geschäftsanwesen: Hier verbinden sich **Lage, Qualität und Nutzungsspielraum** zu einer seltenen Gelegenheit am Markt.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

+43 (0)660 3 817 517

www.grabner-immobilien.at

kneisz@grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.000m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <5.000m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <6.000m

Sonstige
Bank <6.500m
Post <5.000m
Geldautomat <9.000m
Polizei <8.500m

Verkehr
Bus <5.000m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap