

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



**Objektnummer: 8173**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Ungarn
<b>PLZ/Ort:</b>	9400 Sopron
<b>Baujahr:</b>	1810
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	962,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.238,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	21
<b>Bäder:</b>	15
<b>WC:</b>	5
<b>Keller:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.125.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



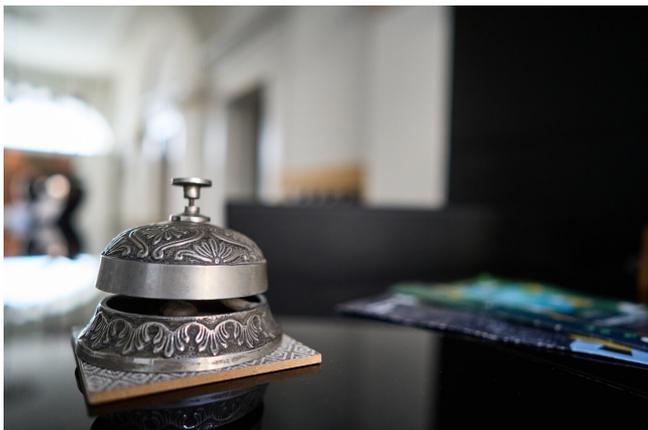
**Paul Kneisz**

Grabner Immobilien  
Rosegggasse 8  
7350 Oberpullendorf































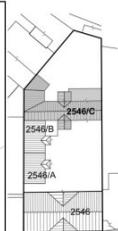
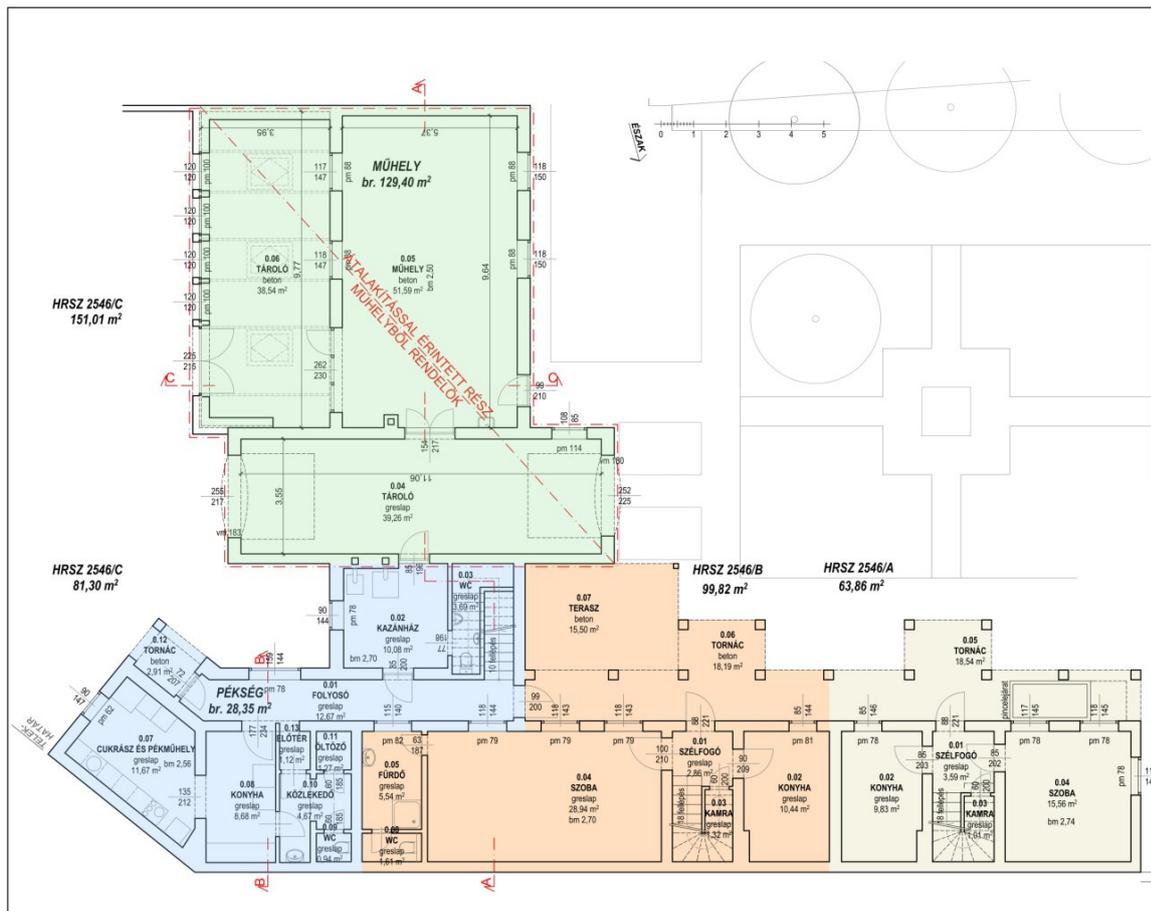












Közégi út

**ÉPÍTÉSTERVEZŐ**

**JANKAB ATTILA**  
 JAI-ÉPÍTÉSTERVEZŐ  
 E 08-0549

9400 Sopron, Sd. György u. 24.  
 Tel.: 0036 70 243 8751  
 jankab0@gmail.com

**JELMAGYARAZAT**

±0.00 – 218 mBEl  
 utca szintje

**ÉPÍTETŐ**

Ornamentica Kft.  
 képviseli: Baranyai  
 Gábor ügyvezető  
 9400. Sopron  
 Közégi út 3.  
 Terve megnevezése

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

**RENDELTETTES**

MODOSÍTÁS  
 ÖRÖKSÉGVÉDELMI  
 TERVE

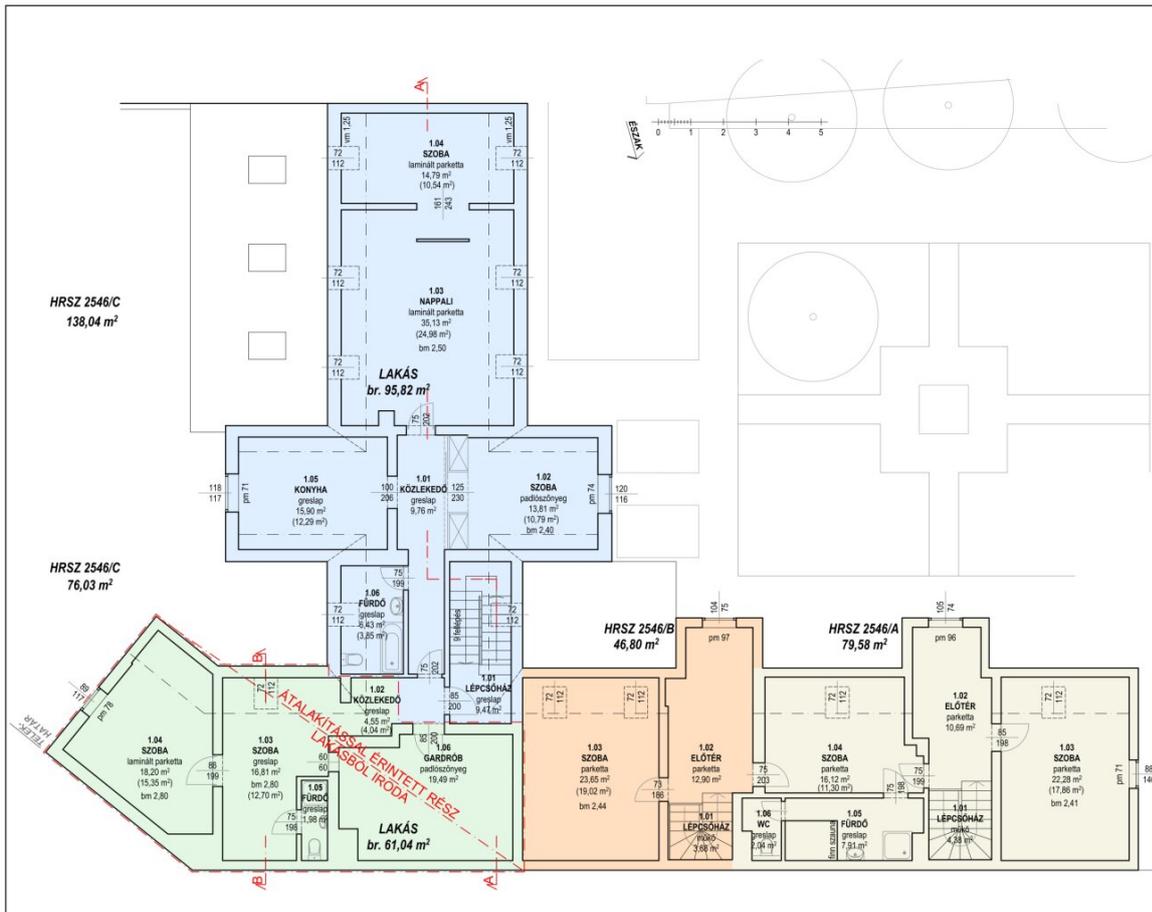
**RAJZ MEGNEVEZÉSE**

**UDVARI  
 ÉPÜLETSZÁRNY  
 FÖLDSZINT  
 ALAPRAJZ  
 RAJZ SZÁMA**

**F-1.1.2**

M=1:100

2025. JÚNIUS



Közégyi út

**ÉPÍTÉSTERVEZŐ**  
**JANKAB ATTILA**  
JAI. Építésztervező  
E. 08-0549

9400 Sopron, Sd. Gyöngy u. 24.  
tel.: 0036 70 243 8751  
jankab0@gmail.com

**JELMAGYARÁZAT**  
±0,00 – 218 mBEl  
utca színje

**ÉPÍTETŐ**  
Ornamentica Kft.  
képviselet: Baranyai  
Gábor ügyvezető  
9400. Sopron  
Közégyi út 3.  
TERV MEGNEVEZÉSE

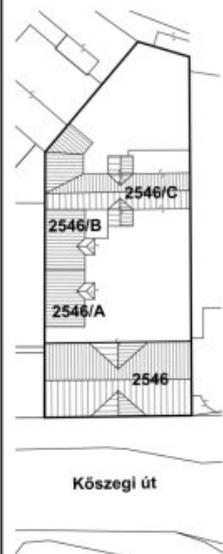
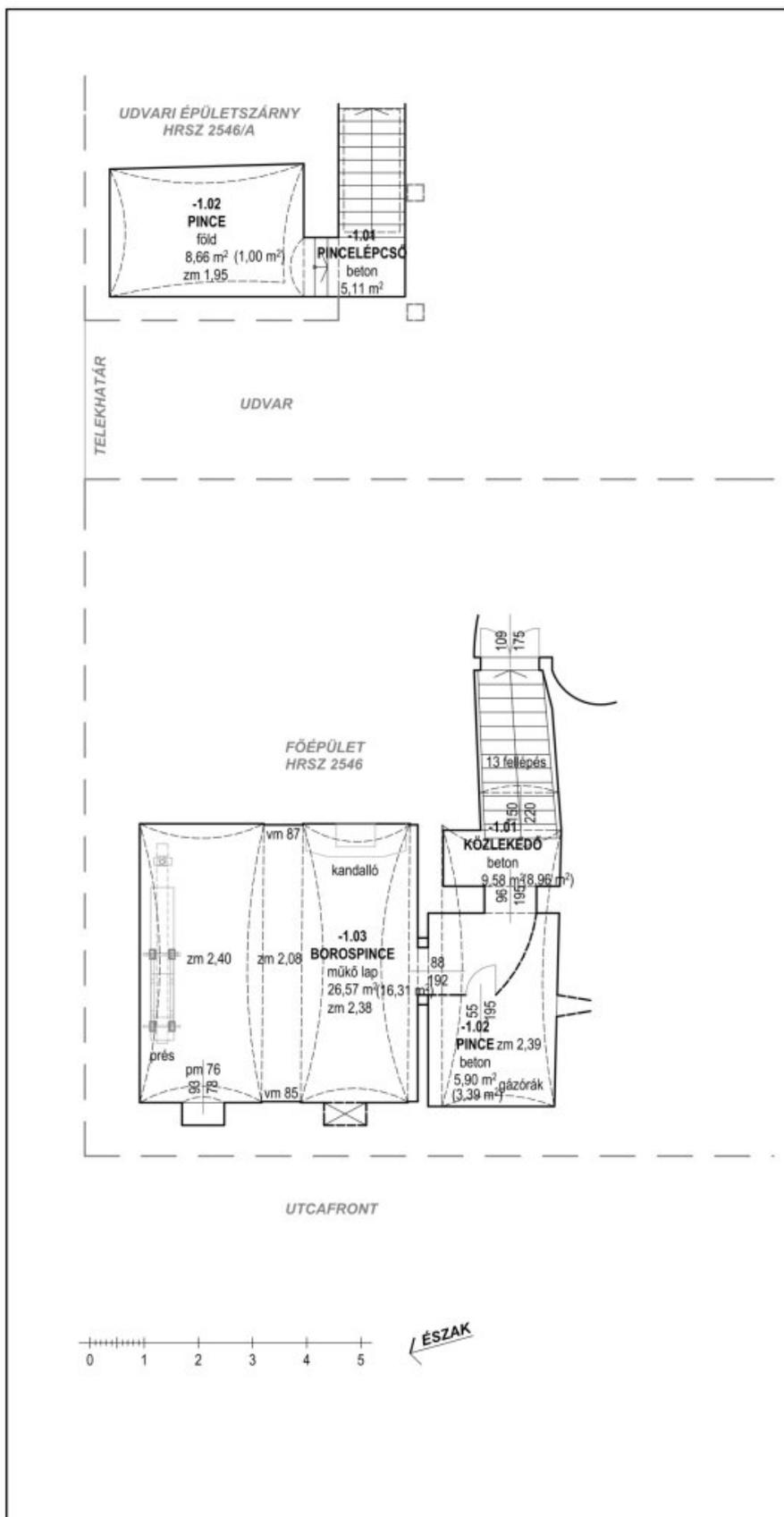
Sopron, Közégyi út 3.  
hrsz.: 2546/C, tsz.: 9374  
**RENDELTETTES  
MÓDOSÍTÁS  
ÖRÖKSÉGVÉDELMI  
TERVE**

**RAJZ MEGNEVEZÉSE**  
**UDVARI  
ÉPÜLETSZÁRNY  
TETŐTER  
ALAPRAJZ**  
RAJZ SZÁMA

**F-1.2.2**

M=1:100  
2025. JÚNIUS





**JELMAGYARÁZAT**

±0,00 ~ 218 mBf  
utca szintje

**TERV MEGNEVEZÉSE**

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

**FELMÉRÉSI  
TERV**

**RAJZ MEGNEVEZÉSE**

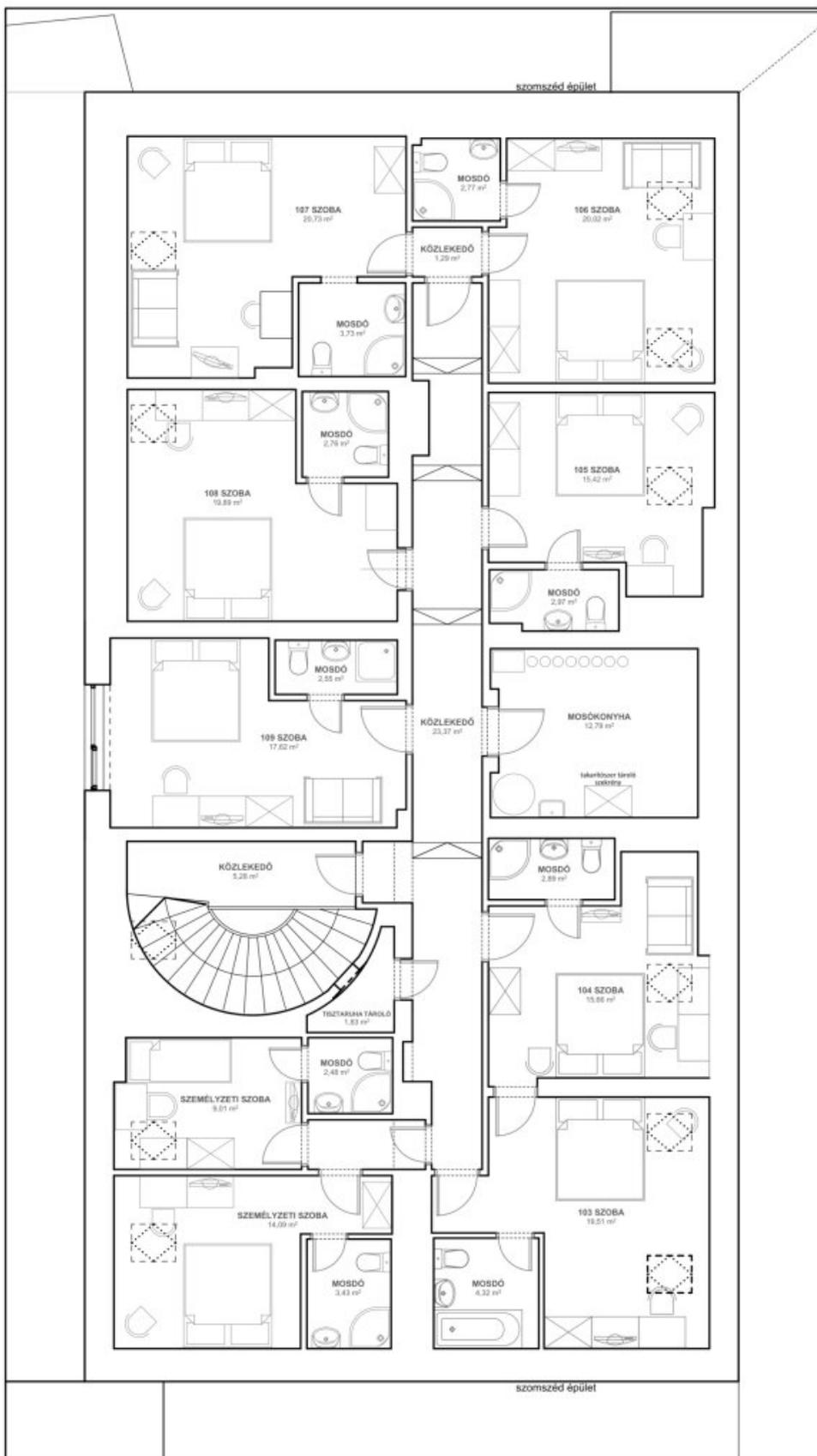
**PINCE  
ALAPRAJZOK**

**RAJZ SZÁMA**

**F-1.0**

M=1:100

2019. JANUÁR



#### ÉPÍTÉSZTERVEZŐ

**JAKAB ATTILA**

okl. építészmérnök

E 08-0549

9400 Sopron, Sat. György u. 24.

tel.: 0036 70 243 8751

jakaba80@gmail.com

**HARSÁNYI ESZTER**

okl. építészmérnök

#### JELMAGYARÁZAT

±0,00 ~ 218 mBf

utca szintje

#### ÉPÍTETŐ

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

alrajz

#### 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 m<sup>2</sup>** eine Gesamtwohn-/Nutzfläche von **1.238 m<sup>2</sup>**, davon **962 m<sup>2</sup> 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, Rehaszentren 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. 465m<sup>2</sup>**

- **Erdgeschoss ca. 219m<sup>2</sup>**
- 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.181m<sup>2</sup>**
- Pension
  - insgesamt 9 Gästezimmer + Bad
  - Lagerraum

- **Keller ca. 29m<sup>2</sup>**
  - Keller
  - Weinkeller

- **Dachboden ca. 36m<sup>2</sup>**

**Hoftrakt A ca. 90m<sup>2</sup>: separates Apartments mit eigenem Eingang**

- **Erdgeschoss ca. 30m<sup>2</sup>**

- Windfang
- Küche
- Abstellkammer
- Zimmer
- Veranda

- **Obergeschoss ca. 54m<sup>2</sup>**

- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Bad

- **Keller ca. 6m<sup>2</sup>**

**Hoftrakt B ca. 86m<sup>2</sup>: separates Apartments mit eigenem Eingang**

- **Erdgeschoss ca. 51m<sup>2</sup>**

- Windfang
- Küche
- Abstellkammer
- Zimmer
- Bad
- Veranda

- **Obergeschoss ca. 36m<sup>2</sup>**

- Vorraum
- Zimmer

**Hoftrakt C ca. 320m<sup>2</sup>: Kreuzflügel ideal für Praxis-, Büro- oder Wohnnutzung**

- **Erdgeschoss ca. 184m<sup>2</sup>**

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

- **Obergeschoss ca. 135m<sup>2</sup>**

- 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](tel:+4306603817517)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

[kneisz@grabner-immobilien.at](mailto:kneisz@grabner-immobilien.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <5.000m

#### **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