+LIVE · WORK · PLAY+



Objektnummer: 8370

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:	106,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	259.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Burgenlandstraße 2
7350 Oberpullendorf

T +43 660 38 17 517

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







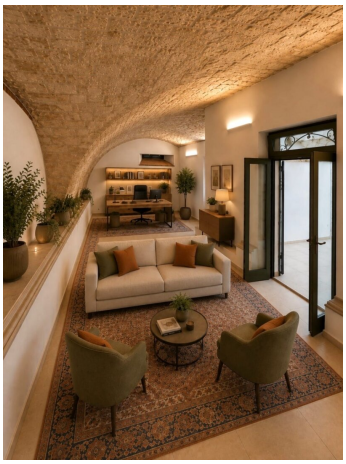






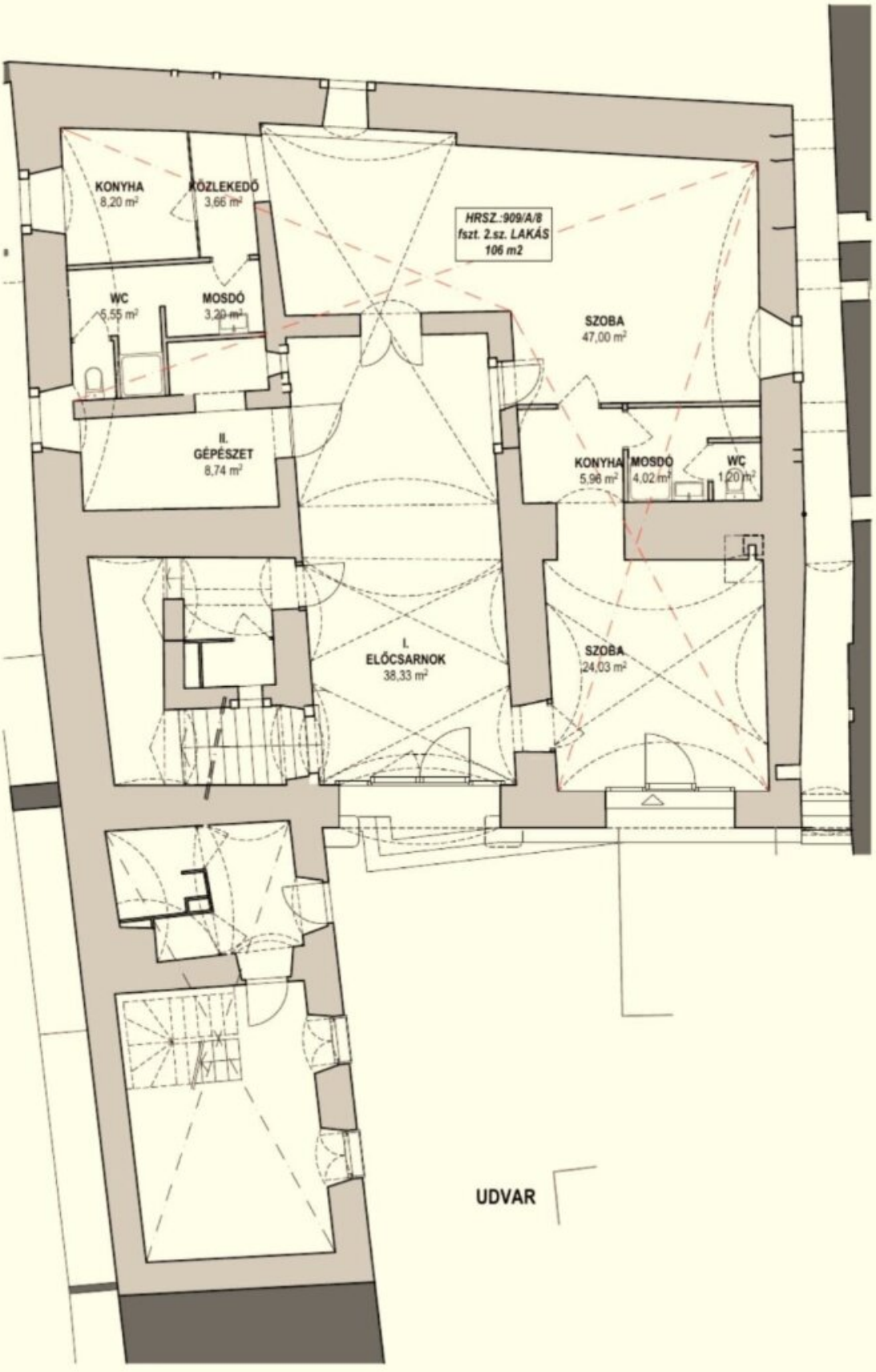











KONYHA
8,20 m²
KÖZLEKEDŐ
3,66 m²
HRSZ.:909/A/8
fszt. 2.sz. LAKÁS
106 m2
WC
5,55 m²
MOSDÓ
3,20 m²
SZOBA
47,00 m²
II.
GÉPÉSZET
8,74 m²
KONYHA
5,96 m²
MOSDÓ
4,02 m²
WC
1,20 m²
I.
ELŐCSARNOK
38,33 m²
SZOBA
24,03 m²
UDVAR

Objektbeschreibung

Ein architektonisches Unikat im Herzen der historischen Altstadt von Sopron

Ein Zuhause, das Geschichte erzählt. Und Zukunft ermöglicht.

Es gibt Immobilien, die man besichtigt. Und es gibt Orte, die man erlebt.

Verborgen hinter den historischen Fassaden der Soproner Altstadt eröffnet sich eine außergewöhnliche Wohnwelt, in der jahrhundertealte Baukunst, behutsame Restaurierung und die Ansprüche eines modernen, anspruchsvollen Lebensstils auf faszinierende Weise miteinander verschmelzen.

Diese besondere Erdgeschosswohnung befindet sich in einem aufwendig restaurierten barocken Gebäudeensemble, dessen Ursprünge bis in die frühen 1700er-Jahre zurückreichen.

Massive historische Gewölbe, freigelegtes Naturstein- und Ziegelmauerwerk, großzügige Rundbogenöffnungen und eine bemerkenswert durchdachte Raumstruktur verleihen diesem Refugium eine unverwechselbare Identität.

Das Besondere liegt jedoch nicht allein in seiner Architektur.

Es ist die Freiheit, die diese Immobilie ihren zukünftigen Bewohnern bietet: **Wohnen, Arbeiten und persönliche Entfaltung an einem einzigen Ort – harmonisch miteinander verbunden und dennoch klar voneinander getrennt.**

Willkommen bei **LIVE · WORK · PLAY**.

LIVE – Privater Rückzugsort mit historischem Charme

Der südorientierte, zum geschützten Innenhof gelegene Wohnbereich empfängt mit einer Atmosphäre von Ruhe, Großzügigkeit und zeitloser Eleganz.

Eine eindrucksvolle Rundbogentür öffnet den Raum zum Innenhof und lässt natürliches Licht über den warmtonigen Boden in Fischgrätverlegung gleiten. Die sanften Linien des historischen Gewölbes verleihen dem Raum eine außergewöhnliche Geborgenheit.

Hier entsteht ein privater Rückzugsort, der sich bewusst vom hektischen Alltag abgrenzt.

Der als Schlafzimmer vorgesehene Bereich verfügt über eine angeschlossene Teeküche sowie einen eigenen Sanitärbereich. Diese eigenständige Raumfolge ermöglicht ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnkomfort.

Eine interne Verbindung führt zugleich in den großzügigen Gewölbebereich der Immobilie – eine architektonisch elegante Lösung, die Offenheit und Rückzug gleichermaßen erlaubt.

WORK – Ein Arbeitsplatz mit Persönlichkeit und Format

Wer Wohnen und Arbeiten auf anspruchsvolle Weise verbinden möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Über die historische Eingangshalle erschließt sich ein weitläufiger Gewölberaum, dessen markante Architektur einen unverwechselbaren Rahmen für konzentriertes Arbeiten, kreative Prozesse und persönliche Besprechungen bietet.

Statt eines gewöhnlichen Homeoffice entsteht hier die Möglichkeit eines **Private Workspace mit eigenständiger Identität**.

Ob als repräsentatives Arbeitszimmer, privates Büro, Designatelier oder kreativer Denkraum – die besondere Raumhöhe, das historische Mauerwerk und die klare räumliche Trennung vom Schlafbereich eröffnen vielseitige Perspektiven.

Eine zweite Küchenmöglichkeit auf leicht erhöhtem Niveau sowie eine separate Bad- und WC-Einheit ergänzen diesen Bereich.

Die Immobilie bietet damit eine bemerkenswerte Kombination aus privater Wohnqualität und räumlicher Unabhängigkeit.

PLAY – Raum für das Außergewöhnliche

Wahrer Luxus zeigt sich nicht nur in Materialien oder Quadratmetern.

Er zeigt sich in der Freiheit, Räume nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Der beeindruckende historische Gewölbebereich lässt sich weit über eine klassische Wohnnutzung hinaus interpretieren.

Stellen Sie sich eine stilvolle Private Lounge vor, in der gedämpftes Licht die jahrhundertealten Gewölbe inszeniert. Einen exklusiven Rückzugsort für Musik, ausgewählte Weine und besondere Abende mit Freunden.

Oder ein privates Heimkino, in dem die kontrollierbaren Lichtverhältnisse und die eindrucksvolle Architektur eine unverwechselbare Atmosphäre schaffen.

Ebenso denkbar sind eine Bibliothek, ein Billardzimmer, ein Gaming- oder VR-Bereich, ein kreatives Studio oder ein persönlicher Sammlungsraum.

Ein Raum, unzählige Möglichkeiten.

Hier muss sich das Leben nicht einem vorgegebenen Grundriss unterordnen. Vielmehr lässt sich die Immobilie an die Persönlichkeit und die Interessen ihrer Bewohner anpassen.

ARRIVAL – Ankommen mit Stil

Bereits der Zugang zur Wohnung ist ein Erlebnis für sich.

Eine rund **38 m² große historische Gewölbehalle**, die laut Teilungserklärung der ausschließlichen Nutzung dieser Erdgeschosswohnung zugeordnet ist, bildet einen außergewöhnlich repräsentativen Empfangsbereich.

Das eindrucksvolle Gewölbe, die großzügigen Proportionen und die historischen Oberflächen verleihen dieser Halle beinahe galerieartigen Charakter.

Hier können Kunst, Design und Architektur zu einem stimmigen Gesamterlebnis verschmelzen.

Ob als eleganter Empfang, als private Galerie oder als atmosphärische Lounge-Vorzone – dieser Bereich vermittelt bereits beim Betreten jene Exklusivität, die sich in der gesamten Immobilie fortsetzt.

Von der Halle führen drei Zugänge in die unterschiedlichen Wohn- und Funktionsbereiche. So entsteht eine Raumorganisation, die ebenso außergewöhnlich wie alltagstauglich ist.

Historische Substanz. Zeitgemäßer Komfort.

Die Geschichte dieses Gebäudeensembles reicht bis in das frühe 18. Jahrhundert zurück.

Im Zuge einer nahezu zehnjährigen umfassenden Sanierung wurde besonderer Wert darauf gelegt, den unverwechselbaren Charakter der historischen Architektur zu bewahren und gleichzeitig die Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen zu schaffen.

Das Ergebnis ist ein faszinierender Dialog zwischen Vergangenheit und Gegenwart.

Die historischen Gewölbe und Mauerwerksoberflächen wurden zu prägenden Gestaltungselementen, während moderne technische Ausstattung für Komfort im Alltag sorgt.

Zur dokumentierten Ausstattung zählen:

- Fußbodenheizung mit zentraler gasbetriebener Heizungsanlage
- Individuelle Wärmemengenmessung
- Eigener Strom- und Wasserzähler
- Zwei separate Bad- und WC-Einheiten
- Zwei Küchenmöglichkeiten
- Großzügige, funktional trennbare Raumzonen
- Historische Gewölbe und charaktervolle Rundbogenöffnungen

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden auf Grundlage der individuellen Verbrauchsmessung abgerechnet.

Der Innenhof – Eine geschützte Oase mitten in der Stadt

Ein weiterer besonderer Vorzug ist die Lage innerhalb eines geschlossenen, ruhigen Innenhofes.

Während sich außerhalb des Gebäudeensembles das historische Stadtleben entfaltet, eröffnet sich hier eine angenehm zurückgezogene Atmosphäre.

Die hellen Fassaden, die großzügigen Rundbogenfenster und die sorgfältig gestaltete Hoffläche schaffen ein harmonisches Zusammenspiel aus Licht, Architektur und Ruhe.

Der Innenhof ist bewusst nicht als dauerhafter Fahrzeugabstellplatz vorgesehen. Eine Zufahrt zum kurzfristigen Be- und Entladen ist möglich.

So bleibt der Hof ein geschützter gemeinschaftlicher Lebensraum – und nicht bloß eine Verkehrsfläche.

Die Lage – Geschichte, Kultur und urbanes Leben vor der Haustür

Die Immobilie befindet sich in der **Fövényverem utca 17**, unmittelbar im historischen Zentrum der traditionsreichen Stadt Sopron.

Die Lage verbindet die besondere Atmosphäre einer gewachsenen europäischen Altstadt mit kurzen Wegen zu den kulturellen und urbanen Angeboten der Stadt.

Der bekannte Feuerturm, der Hauptplatz und der Várkerület sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Charmante Altstadtgassen, historische Gebäude und das lebendige Stadtzentrum prägen das unmittelbare Umfeld.

Und dennoch bietet die Wohnung durch ihre geschützte Hoflage ein außergewöhnliches Maß an Rückzug.

Mitten im historischen Zentrum. Und doch in einer Welt für sich.

Ein Immobilienkonzept für Menschen mit besonderen Ansprüchen

Diese Immobilie richtet sich an Persönlichkeiten, die nicht nach einer gewöhnlichen Wohnung suchen.

Sondern nach einem Ort mit Geschichte, architektonischer Substanz und der Möglichkeit, das eigene Leben individuell zu gestalten.

An Menschen, die einen inspirierenden Arbeitsplatz ebenso schätzen wie einen privaten Rückzugsort. Die Räume nicht nur bewohnen, sondern erleben möchten.

An Liebhaber historischer Architektur, kreative Unternehmer, Designbegeisterte und Individualisten, die das Außergewöhnliche erkennen.

LIVE – Ein privates Zuhause mit Ruhe, Charakter und Atmosphäre.

WORK – Ein eigenständiger Raum für Ideen, Konzentration und persönliche Entfaltung.

PLAY – Eine private Erlebniswelt für Kultur, Kreativität und besondere Momente.

Ein Zuhause. Viele Lebensformen.

Manche Immobilien überzeugen durch ihre Lage. Andere durch ihre Ausstattung oder ihre Architektur.

Diese Immobilie verbindet all das mit etwas, das sich kaum reproduzieren lässt: einer unverwechselbaren historischen Identität und einer außergewöhnlichen Freiheit in der Nutzung ihrer Räume.

+++Druckfehler & Irrtümer vorbehalten!+++

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
Krankenhaus <8.500m

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