

+++ Einmalige Jugendstilvilla mit Traumgarten, Pool & Weinkeller in Bestlage von SOPRON +++



Objektnummer: 8101

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Ungarn
PLZ/Ort:	9400 Sopron
Baujahr:	1909
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	302,00 m²
Nutzfläche:	352,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 247,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 61,24
Kaufpreis:	1.045.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz

Grabner Immobilien



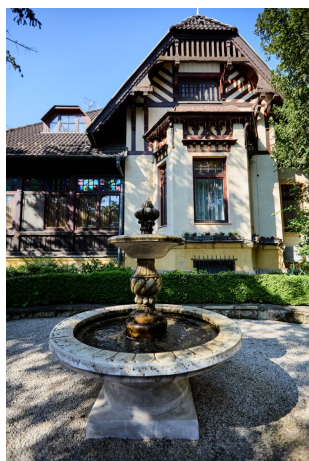












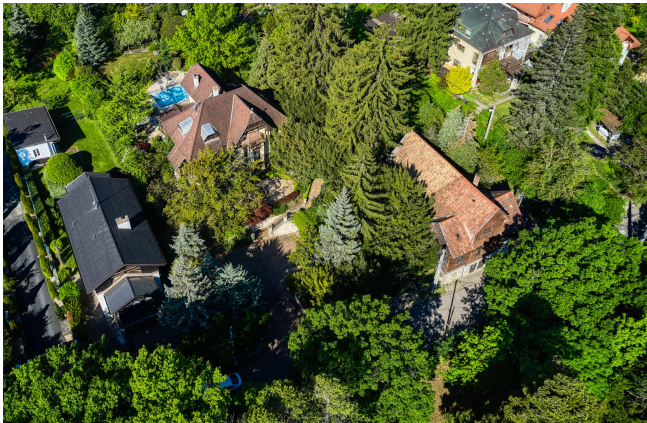


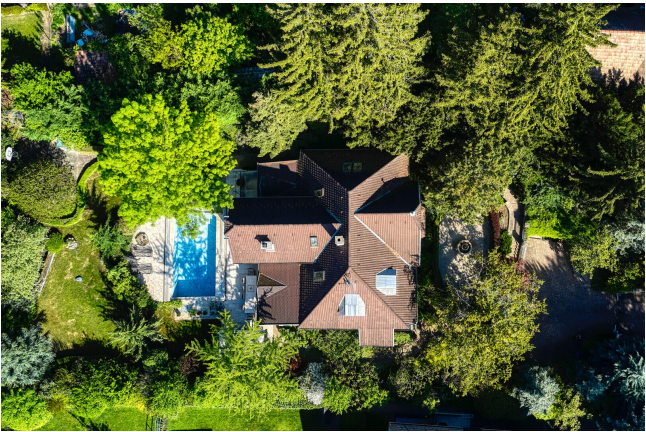


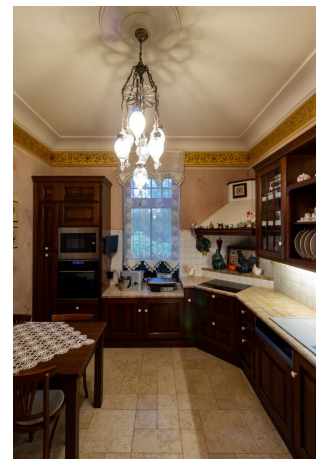
















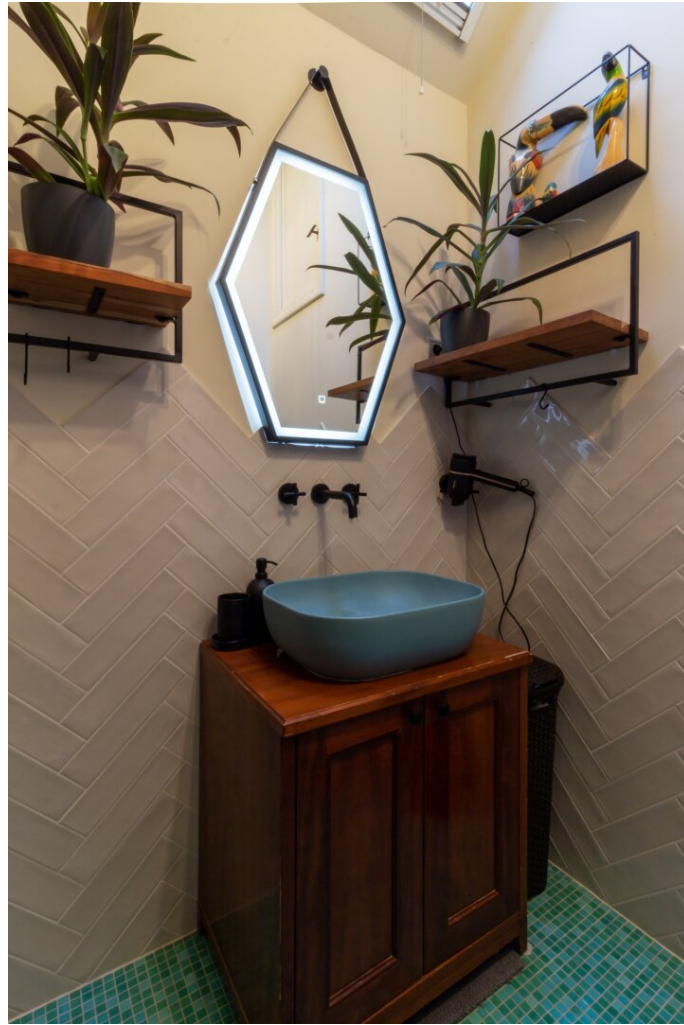
























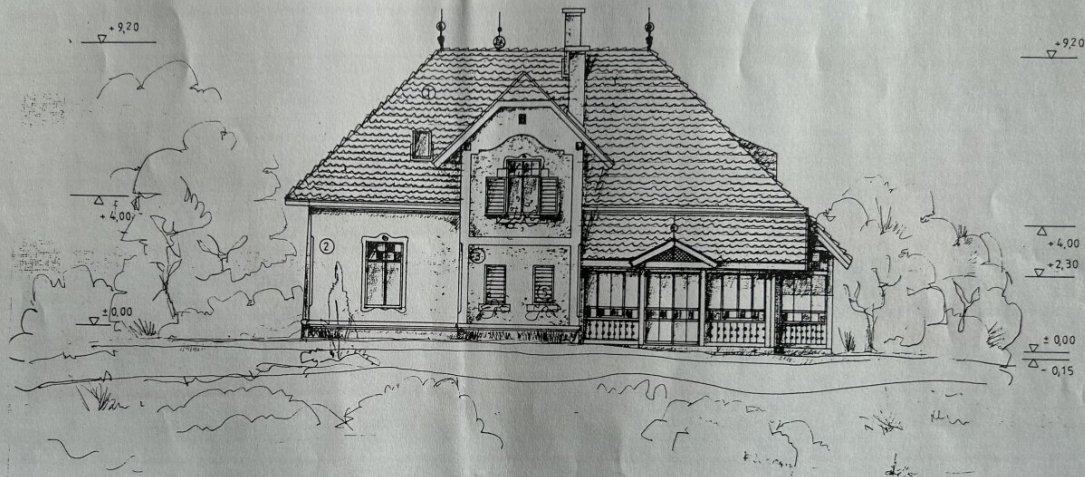






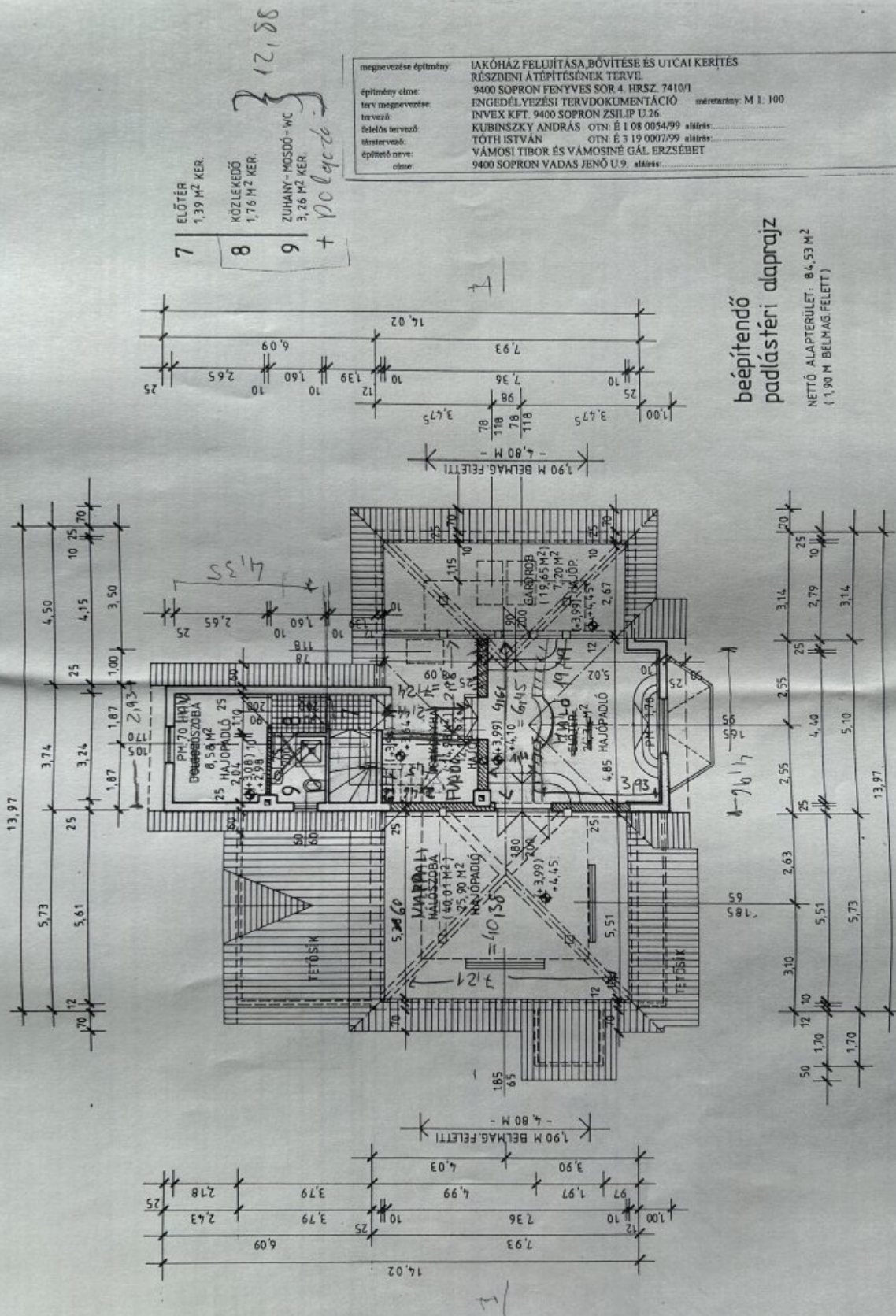
dél - keleti homlokzat

megnevezése	ÉPÍTÉSI TERV
épitmény címe:	9400 SOPRON FENYVES SOR 4. HRSZ. 7410/1
terv megnevezése:	ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ méretarány: M 1: 100
tervező:	INVEX KFT. 9400 SOPRON ZSILIP U.26.
feladók tervezője:	KUBINSZKY ANDRÁS OTN: E 1 08 0054/99 aláírás:
ábrák tervezője:	TÓTH ISTVÁN OTN: E 3 19 0007/99 aláírás:
épitendő neve:	VÁMOSI TIBOR ÉS VÁMOSINÉ GÁL ERZSEBET
címe:	9400 SOPRON VADAS JENŐ U.9. aláírás:



- udvari -
dél - nyugati homlokzat

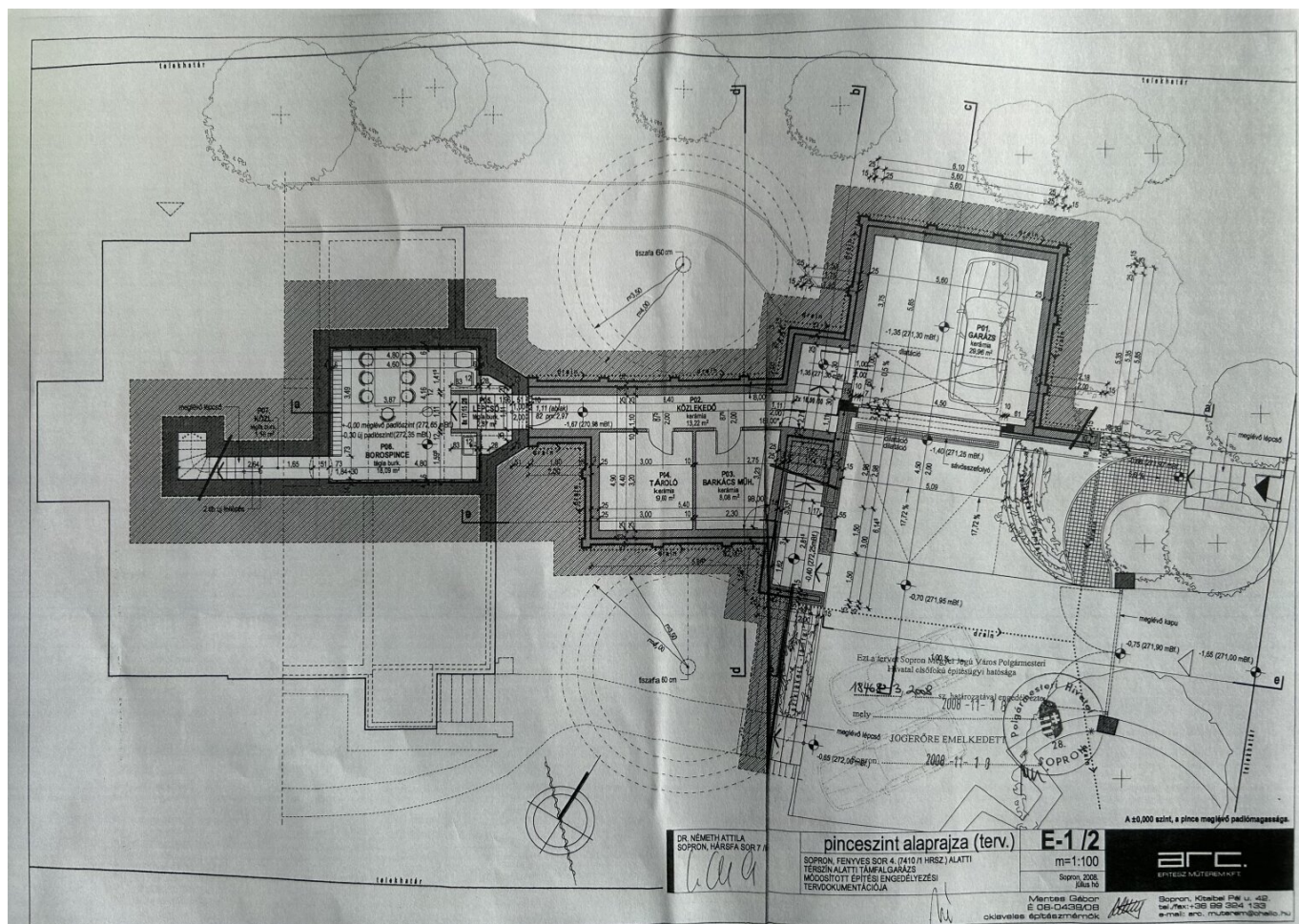
szakszervezet neve:	IAKÓHAZ FELÜLTATÁSA, BŐVÍTÉSE ÉS UTCAI KERÍTÉS
épitész neve:	RÉSZLENI ÁTEPÍTÉSENEK TERVE
terv megnevezése:	9400 SOPRON FENYVES SOR 4. HRSZ. 7410/1
tervező:	ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ méretarány: M 1: 100
feladat tervező:	INVEX KFT. 9400 SOPRON ZSILIP U. 26.
tervező:	KUBINSZKY ANDRÁS OTN: É 3 19 0007/99 aláírás: _____
tervező:	TÓTH ISTVÁN OTN: É 3 19 0007/99 aláírás: _____
épitész neve:	VAMOSI TIBOR ÉS VAMOSINÉ GÁL ERZSEBET
címe:	9400 SOPRON VADAS JENŐ U. 9. aláírás: _____



[illegible]

- NETTÓ ALAPTERÜLET
ÖSSZESEN: 135,40 M²
BRUTTÓ ALAPTERÜLET: 166,38 M²

felújított – bővített
földszinti alaprajz



DR. NÉMETH ATTILA
SOPRON, HARSÁRSOR 7. A
2008. 11. 19.

pincszint alaprajza (terv.)
SOPRON, FENYVES SOR 4. (410/11 HRSZ.) ALATTI
TERMSZ. ALATTI TÁMFALGARAZS
MOOSZTOTT ÉPÍTÉS ENGEDELYEZÉSI
TERVDOKUMENTÁCIÓJA

E-1/2
m=1:100
Sopron, 2008
július 10.

Mentess Géza
6 DB DOKUMENTÁCIÓ
okleveles építész-mérnök

ERC
ÉPÍTÉSZ MŰTEREM KFT.

Sopron, Kőszegi Pál u. 42.
tel: 06-99-128 898 804 1333
e-mail: erc_muveszem@chello.hu

BÉEPÍTÉSI ADATOK:

Szabályozási terv előírásai: Lke-L01 SZ 10/75
7,5 16,1 / 1300

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT BÉEPÍTÉSI ADATAI:

• Teltek terület:	1.664 m ²
• A beépítés jellege:	szabadonálló
• Megegyező épület bruttó alapterülete (burkolatokkal):	194,71 m ²
• Beépítettség:	11,70 %
• Burkolati felületek:	355,83 m ²
• Zöldterület:	1.114,47 m ²
• Zöldterületi fedettség:	66,91 %

TERVEZETT ÁLLAPOT BÉEPÍTÉSI ADATAI:

• Teltek terület:	>1.300 m ²	1.664 m ²
• A beépítés jellege:		szabadonálló
• Megegyező épület bruttó alapterülete (burkolatokkal):		194,71 m ²
• Megegyező épület bruttó alapterülete (burkolatokkal):		194,71 m ²
• Megegyező épület bruttó alapterülete (burkolatokkal):		194,71 m ²
• Teljes terület nettó alapterülete:	<30 m ²	29,86 m ²
• Új létesítmény alatti terület bruttó alapterülete:	<ml. épület br. 20 %	39,64 m ²
• Beépítésbe számított bruttó alapterület:		194,71 m ²
• Beépítettség:	<10 %	11,70 %
• Burkolati felületek:		344,31 m ²
• Zöldterület: (új, zöldített felületek 50 % -os növelése) 1 fűd vastagság > 20 cm		1.124,98 m ² (nő)
• Zöldterületi fedettség:	>75 %	67,60 % (nő)
• Garázs építménymagassága:	<7,5 m	3,00 m

DR. NEMETH ATTILA
SOPRON, HÁRSFA SOR 7/B.

helyszínrajz

E-0

m=1:500

Sopron, 2008.
Július 10.

ARC

ÉPÍTÉSZ MŰTEREM KFT.

Mentési Gábor
60-06-06-06-06
Sopron, Kossuth 28. sz. u.
tel./fax: +36 99 524 133
e-mail: arc.muhendisseg@arc.hu

A 10.000 szint, a pince meglevő padlómagassága.

kieveve építészeti munkák

villamos kapocs
garázs
módosított épített támfalgarázs
védenő tiszta
új, létesítmény alatti terület
csapadékvíz szikkasztó

Ez a terv Sopron Megyei Községi Polgármesteri Hivatalánál (Sopron, Hársfa sor 7/B.) nyilvántartott és a 2008. 11. 18. napján a 742/03 JÓGÉRŐS EMELETFEJEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓVAL egyetemesen megállapított.

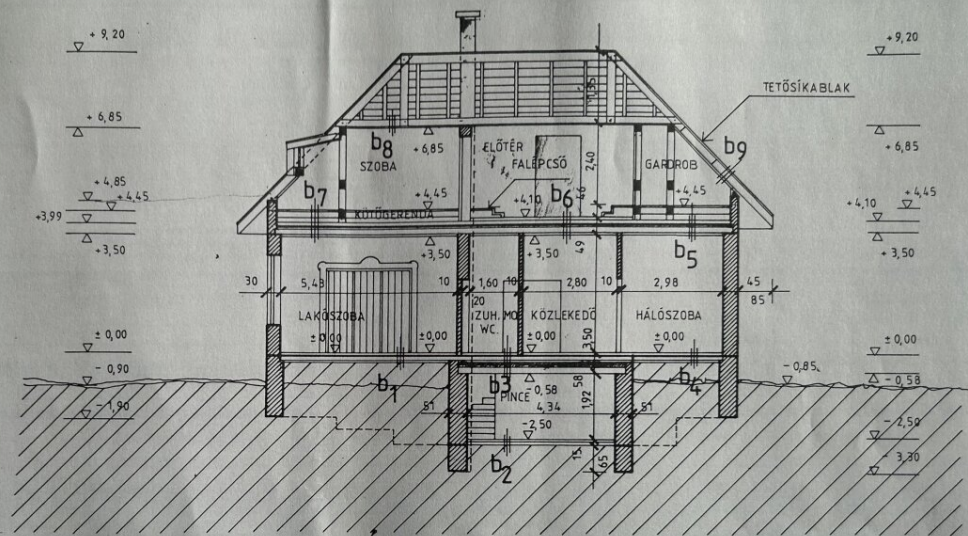
1896-3 2008-11-18
2008-11-18
Sopron

VELEMÉRŐK:

szennyvízcsatlakozás
vezeték
elektronikus hálózati
gázvezeték

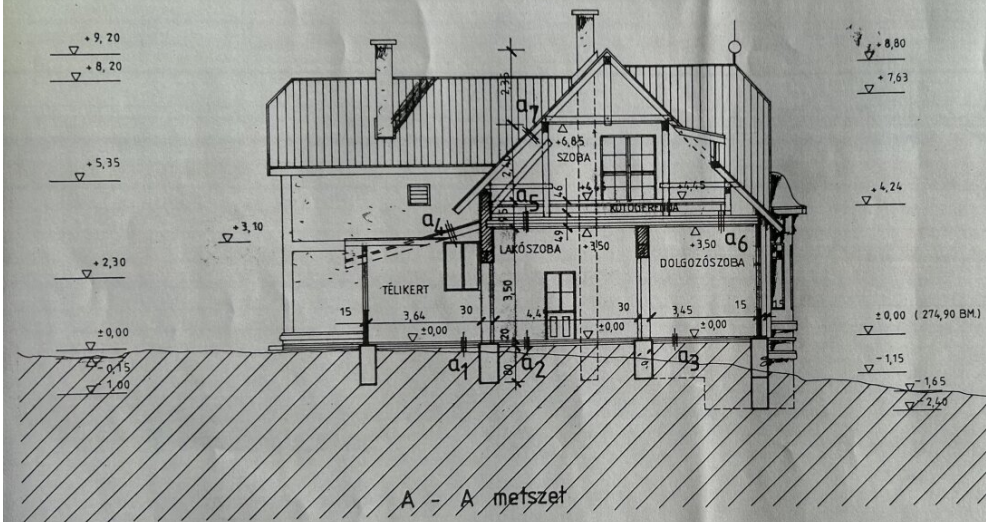
Építménymagasság számítás (garázs):

• homlokzati hossz (K-m):	DK
• homlokzati falvastagság (T-m):	5,70
• homlokzati magasság:	17,10
• belső homlokzati hossz:	3,00
• belső homlokzati falvastagság:	5,70 m
• belső homlokzati magasság:	17,10 m ²
• belső homlokzati falvastagság:	3,00 m



B - B metszet

megnevezése építvány:	LAKÓHAZ FELÚJÍTÁSA, BŐVÍTÉSE ÉS UTCAI KERÍTÉS
építvány címe:	RÉSZBENI ÁTÉPÍTÉSÉNEK TERVE.
érv. megnevezése:	9400 SOPRON FENYVES SOR 4. HRSZ. 7410/1
tervező:	ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ méretarány: M 1: 100
felad. tervező:	INVEX KFT. 9400 SOPRON ZSILIP U. 26.
tértervező:	KUBINSZKY ANDRÁS OTN: É 1 08 0054/99 aláírta:
építész neve:	TÓTH ISTVÁN OTN: É 3 19 0007/99 aláírta:
címe:	VÁMOSI TIBOR ÉS VÁMOSINÉ GÁL ERZSÉBET
	9400 SOPRON VADAS JENŐ U. 9. aláírta:



A - A metszet

- a1=a3
kerámiaburkolat
aljzatbeton
2 rtg GV3 jelű szig.lemez
aljzatbeton
tömörített kavics
- a2
hajópadló
stáfli fák
aljzatbeton
2 rtg GV3 jelű szig.lemez
aljzatbeton
tömörített kavics
- a4
piros hornyolt cserépfedés
tetőléc
bádoglemez borítás
szig.lemez
deszkaburkolat
therwolin hőszigetelés
párazáró fólia
deszkaburkolat
12x15 cm ker.fagerendák/szarufák/
95 cm-ként
- a5=a6
hajópadló
stáfli fák
meglévő kötőgerndák
THERWOLIN hőszigetelés
párazáró szig.lemez
padlásburkoló téglák
agyagtápasztás
deszkaburkolat
18x25 cm ker.farödémgerendák
95 cm-ként
nádszövet vakolat
- a7
piros hornyolt cserépfedés
tetőléc
ellenléc
bramac fólia
átszellőztetett légtér
THERWOLIN hőszigetelés
párazáró fólia
stáfli fák
gipszkartonburkolat

megnevezés	ÉPÍTÉSI TERV
építési cím	9400 SOPRON FENYVES SOR 4. HRSZ. 7410/1
terv megnevezése	ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
tervező	INVEX KFT. 9400 SOPRON ZSILIP U. 26.
feloldó tervező	KUBINSZKY ANDRÁS OTN: E 319 0007/99 aláírás:
alkalmazott	TÓTH ISTVÁN OTN: E 319 0007/99 aláírás:
építendő neve	VÁMOSI TIBOR ÉS VÁMOSINÉ GÁL ERZSÉBET
cím	9400 SOPRON VADAS JENŐ U. 9. aláírás:

Objektbeschreibung

+++ Elegante Jugendstilvilla mit Pool und traumhaften Garten in der besten Gegend von SOPRON +++

Diese exklusive Villa, die nur 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt liegt, verkörpert die zeitlose Eleganz und den unvergleichlichen Stil der Jahrhundertwende. Erbaut im Jahr 1909 nach den Plänen des berühmten Soproner Architekten Károly Schármár, ist dieses dreistöckige Gebäude nicht nur ein Zuhause, sondern ein Stück Geschichte, das darauf wartet, entdeckt zu werden.

Mit einer großzügigen Fläche von rund 350 m² bietet die Villa alle Annehmlichkeiten eines modernen Lebens, während sie gleichzeitig den Charme der Vergangenheit bewahrt. Die umfassenden Renovierungen in den Jahren 1999 und 2008 haben das ursprüngliche Design mit zeitgenössischen Elementen kombiniert, sodass sich alte und neue Stile harmonisch vereinen.

Die Fassade der Villa besticht durch ihre typischen Jugendstilelemente, die durch kunstvolle Verzierungen und elegante Linien gekennzeichnet sind. Die großen Fenster lassen viel Licht in die Innenräume strömen und bieten einen herrlichen Blick auf die Umgebung. Im Inneren finden sich hohe Decken, originale Stuckarbeiten und maßgefertigte Holzdetails, die die Geschichte des Gebäudes widerspiegeln.

Ein besonderes Merkmal dieser Villa ist ihre Lage in einem angesehenen Teil der Stadt, wo Immobilien dieser Art selten auf den Markt kommen. Der Käufer erhält nicht nur eine exquisite Immobilie, sondern auch die Möglichkeit, Teil einer reichen Geschichte zu werden, die eng mit der Architektur und Kultur von Sopron verbunden ist.

Details zum Objekt:

- Erdgeschoss ca.150m²
- Diele/Garderobe
- Gästezimmer

- Küche
- Wohnzimmer mit offenen Kamin
- Arbeitszimmer/Bücherei
- Spielzimmer(Billard)
- Bad mit Badewanne
- Esszimmer
- WC

- **Obergeschoss ca.95m²**

- Zimer I
- Zimer II
- Wohnbereich
- Bad I mit Dusche
- Wellness

Keller ca. 49,00m²

- exklusiver Weinkeller
- Flur
- Lagerraum
- Hobbyraum

Garage ca. 30m²

- Sektionaltor elektrisch für 2 PKW
- direkter Zugang ins Haus

Terrasse mit Pool:

- Überdacht
- Bar mit Outdoorküche

Baumaterial:

Massivbau, Holzfenster mit Insektenschutz, Massivholztüren und Türstöcke, Zimmer mit

Parkett, Bäder und WC mit Fliesen

sonst Steinboden.

Technik:

Heizung: Holz/Gas mit Fußbodenheizung und offenen Kamin, Klimaanlage in einigen Räumen, Alarmanlage

Lage des Objekts:

Das schöne Objekt liegt in einer sehr ruhigen und besten Gegend am Rande von SOPRON und ist direkt und einfach über die Schnellstraße M85 erreichbar!

Die Villa ist ein wahres Juwel, das sowohl für Liebhaber historischer Gebäude als auch für moderne Wohnansprüche ideal geeignet ist. Dank der sorgfältigen Renovierungen erstrahlt sie in neuem Glanz und wartet darauf, von neuen Bewohnern mit Leben gefüllt zu werden.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf, um Ihnen dieses einmalige Gewerbeobjekt vor Ort zeigen zu dürfen.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

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

www.grabner-immobilien.at

kneisz@grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Post <4.000m

Geldautomat <8.500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <3.500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap