The Grand Residences Mödling



Objektnummer: 1164902

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchengasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	1895
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,54 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	144,35 €
USt.:	15,63 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Susanne Funcke

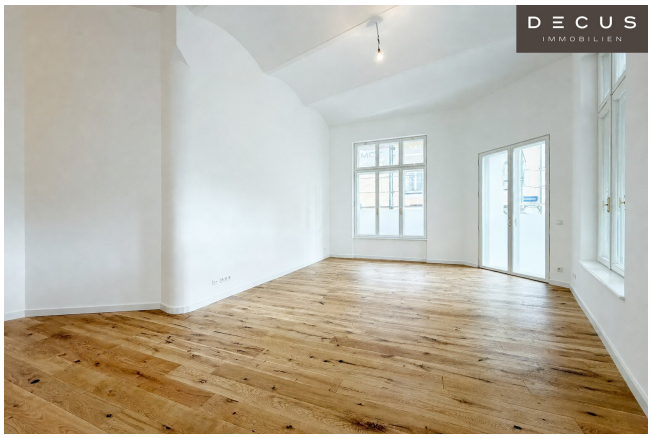
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12

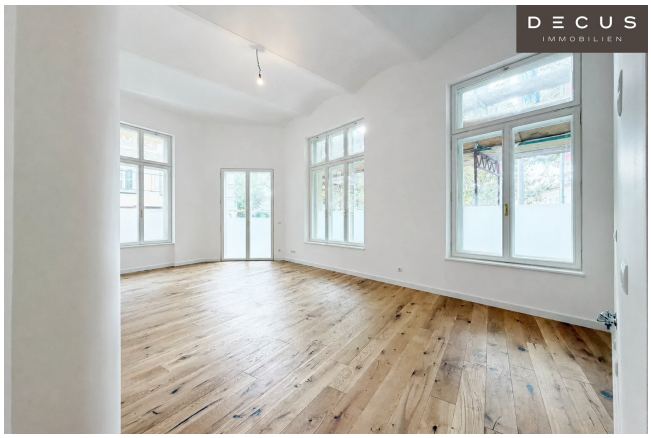

DECUS
IMMOBILIEN

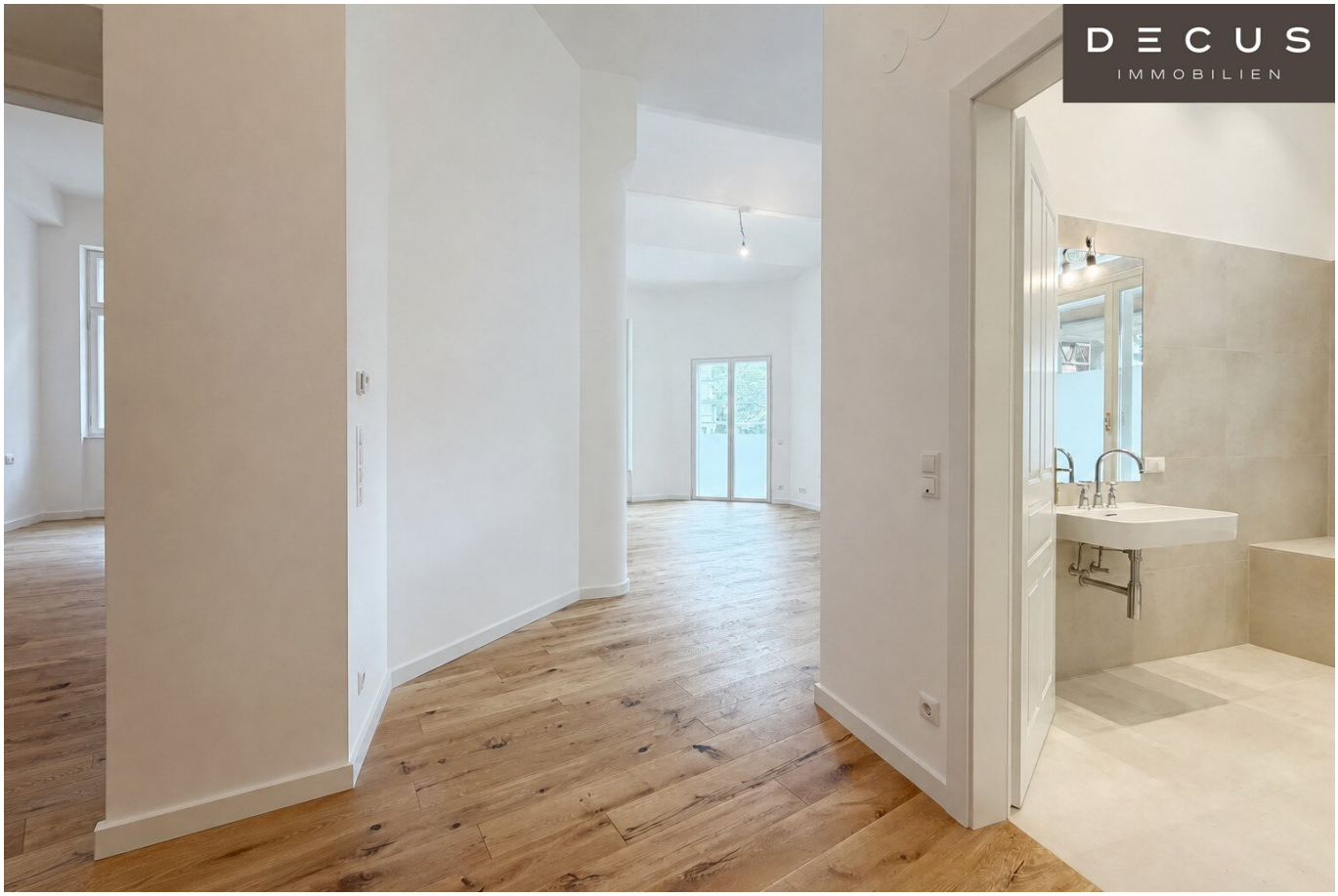

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

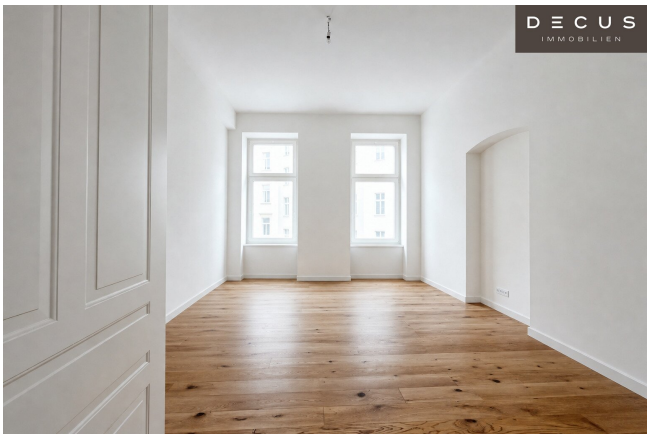

MDCCCXCV

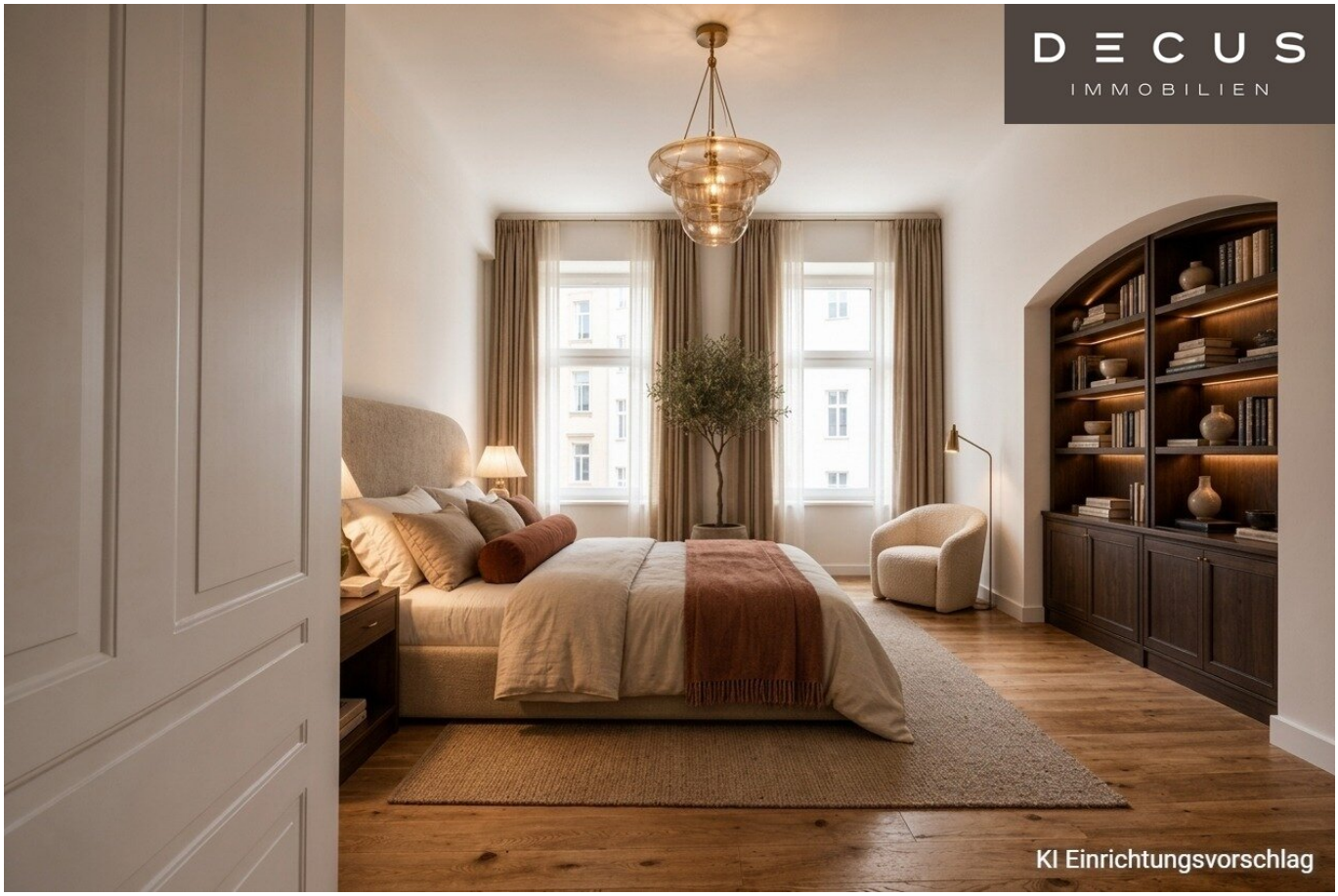


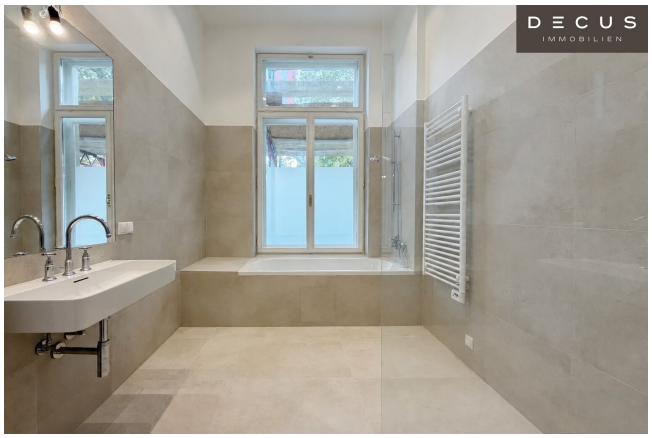


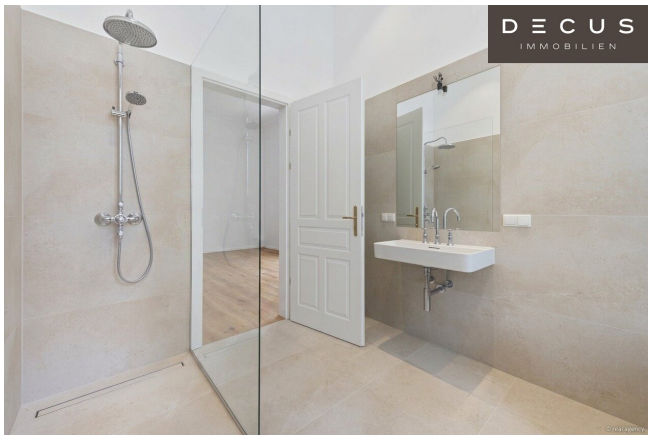







DECUS
IMMOBILIEN
KI Einrichtungsvorschlag

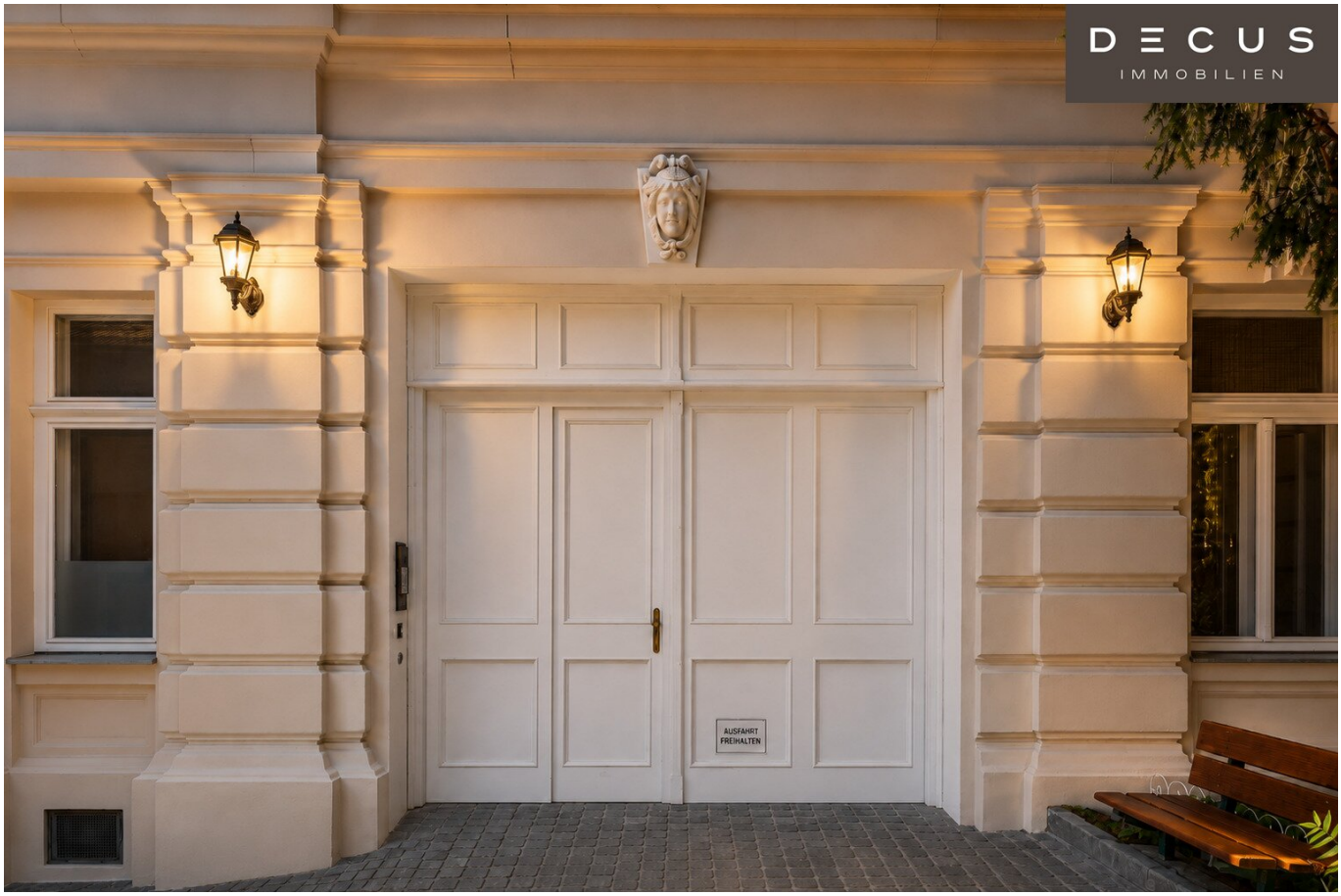

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


AUSFAHRT
FREIHALTEN



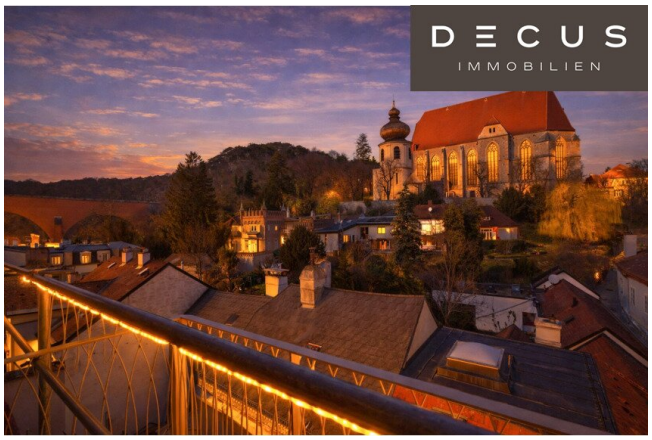



DECUS
IMMOBILIEN
MDCCCXCV


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN





The Grand Residences

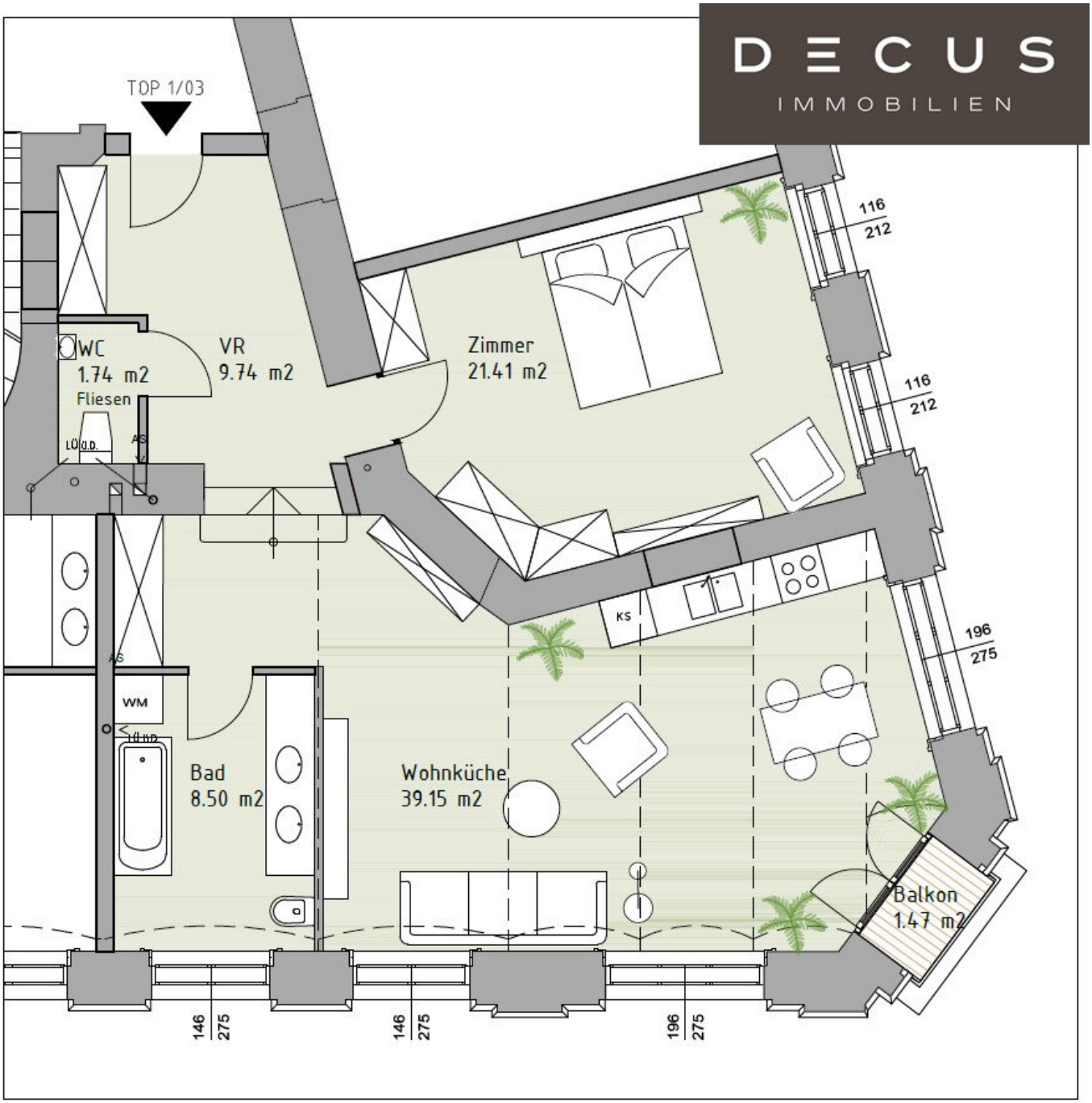
Stand: 12.08.2026

Etage	Top	WNF	Zimmer	Balko				
EG	1/01	59,83 m²	2					
EG	1/02	62,88 m²	2			62,88 m²	395.000,00	verfügbar
EG	1/03	80,54 m²	2	1,47 m²		81,28 m²	580.000,00	verfügbar
EG	1/04	48,47 m²	2			48,47 m²	360.000,00	reserviert
1. OG	1/05	59,03 m²	2	8,14 m²		63,10 m²	449.000,00	verfügbar
1. OG	1/06	62,74 m²	2			62,74 m²	449.000,00	verfügbar
1. OG	1/07	139,69	4				1.250.000,00	reserviert
2. OG	1/08							verkauft
2. OG	1/09	63,22 m²	2			63,22 m²	469.000,00	verfügbar
2. OG	1/10	139,69 m²	4	6,82 m²		143,10 m²	1.150.000,00	verfügbar
DG	1/11	101,57 m²	3	8,14 m²	26,99 m²	113,74 m²	1.150.000,00	verfügbar
DG	1/12	124,15 m²	3	6,82 m²	25,10 m²	135,09 m²	1.250.000,00	verfügbar
DG	11+12	244,94 m²	5	14,96 m²	42,91 m²	265,29 m²	2.400.000,00	verfügbar

Anmerkung: Der Kaufvertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben.


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN




DECUS
IMMOBILIEN
Kreuzweg Station 14
Teilgemeinde Mödling-St. Othmar
Pfarrgasse
Pfarrkirche Mödling-St. Othmar
Kirchengasse
Karner
Anita Neuhold Bewusstsein &...
Theater im Bunker
Aquädukt Mödling
Phil's time / Cocktailbar
Kursalon Mödling
Brühler Straße
Weisleinmühle
NÖ Landeskindergarten Brühlerstraße
Babenbergerhof C. Breyer
Bodega Lopez Tapas
Spielplatz Kurpark
Mödling
Basketballplatz Kursalon
Barai Nuad Thai Massage
Ralf Wedl
Europaplatz
Kurpark
Neuweg
Frauensteingasse
Spitalmühlgasse
Sin hua China Restaurant Mödling
Chinesisch
Raum Nussbaum Yoga, Yogatherapie...
Dr. Langeder Immobilien
Immobilienverwaltung
Hausverwaltung
Neunkirchner Straße
Energetik Schule

Objektbeschreibung

THE GRAND RESIDENCES

Historische Eleganz. Zeitloses Wohnen im Herzen von Mödling.

Mit den **The Grand Residences** entsteht in einem der schönsten denkmalgeschützten Gebäude Mödlings ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das Geschichte und zeitgemäße Architektur auf einzigartige Weise vereint. Das repräsentative Eckhaus aus dem Jahr 1895 wurde mit viel Liebe zum Detail revitalisiert und verbindet den unverwechselbaren Charme historischer Bausubstanz mit hochwertiger Ausstattung, modernster Haustechnik und durchdachten Grundrissen.

Die zehn exklusiven Eigentumswohnungen bieten Wohnflächen von rund 49 m² bis 266 m² und erfüllen unterschiedlichste Wohnbedürfnisse – vom stilvollen City-Apartment bis zur großzügigen Familienresidenz. Balkone, Terrassen oder private Gärten schaffen wertvolle Freiräume und erweitern den Wohnraum ins Grüne.

Den krönenden Abschluss bildet eine exklusive Roh-Dachgeschosswohnung mit spektakulärem Ausblick, die wahlweise als außergewöhnliches Penthouse oder als zwei eigenständige Wohneinheiten realisiert werden kann.

Direkt am Beginn der Mödlinger Fußgängerzone gelegen, genießen Sie die besondere Atmosphäre der historischen Altstadt mit ihren charmanten Cafés, Restaurants und Boutiquen sowie die unmittelbare Nähe zum Wienerwald. Hier verbindet sich urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und naturnaher Erholung – eine seltene Kombination an einer der begehrtesten Wohnadressen der Region.

The Grand Residences stehen für stilvolles Wohnen mit Charakter, außergewöhnliche Architektur und nachhaltige Wertbeständigkeit – ein Zuhause, das Vergangenheit und Zukunft auf elegante Weise miteinander verbindet.

- Denkmalgeschütztes Jahrhundertwendehaus aus dem Jahr 1895 – liebevoll und hochwertig revitalisiert
- Prestigeträchtige Wohnadresse in der Kirchengasse 1, direkt am Eingang der Mödlinger Fußgängerzone
- Unmittelbare Nähe zum Aquädukt, Schrannenplatz, Kurpark und Wienerwald – urbanes Leben und Natur perfekt vereint

- Großzügige Altbau-Raumhöhen und stilvolle Architektur mit historischem Charakter
- Elegante Fischgrät- bzw. hochwertige Parkettböden und großformatige Designfliesen
- Wiener Sockelleiste
- Komfortable Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, betrieben über eine energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Originalgetreu rekonstruierte Holzfenster in Kombination mit moderner Haustechnik
- Personenlift vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Aufwendig restaurierte und stilvoll beleuchtete historische Fassade
- Durchdachte Grundrisse mit optimaler Raumnutzung und lichtdurchfluteten Wohnbereichen
- Kellerabteil zu jeder Wohnung sowie Fahrradabstellplätze im Innenhof

Anmerkung: Die Fotos wurden teilweise bearbeitet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Klinik <500m
Apotheke <250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <5.750m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap