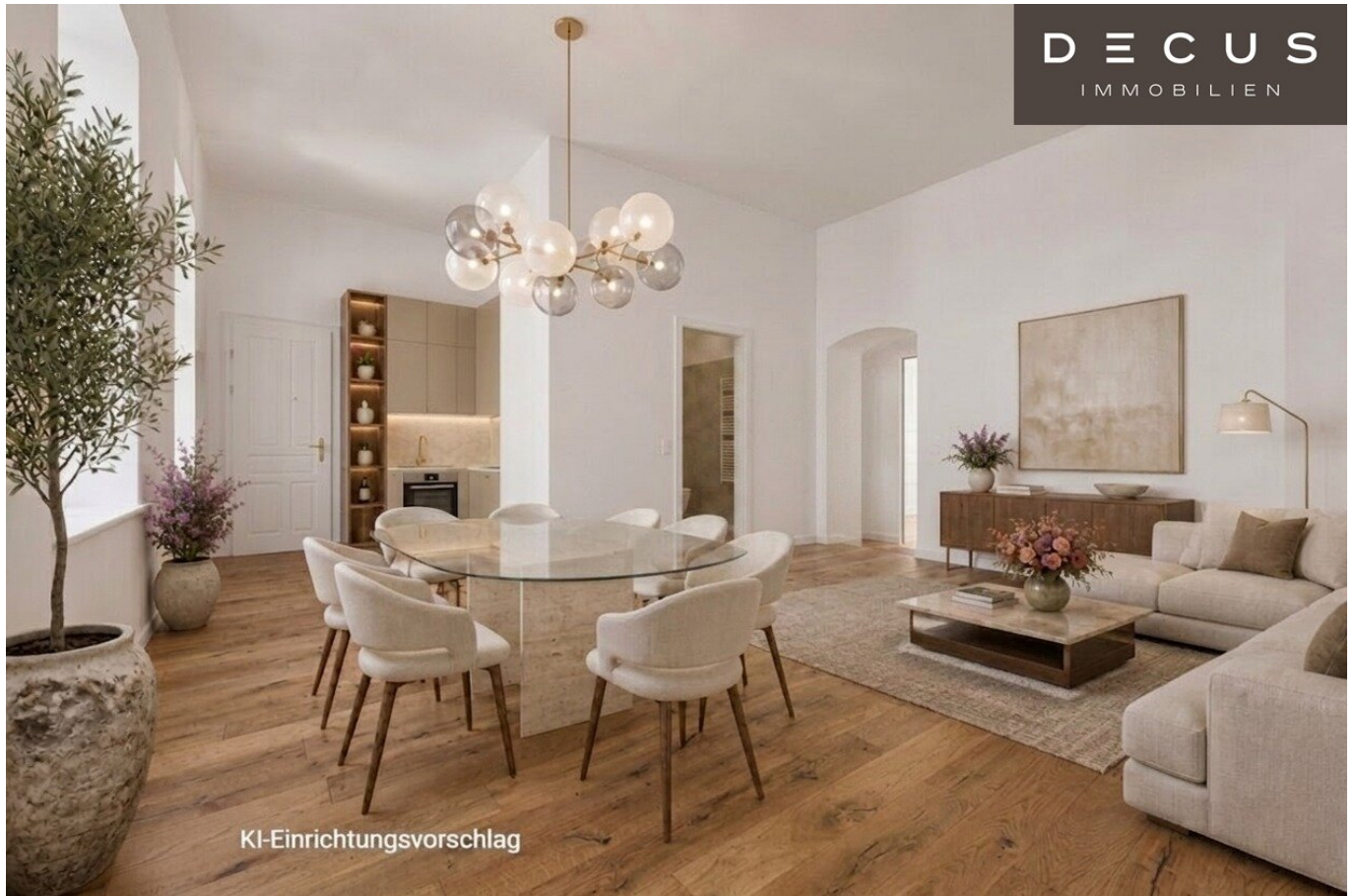


## The Grand Residences Mödling



**Objektnummer: 1164897**

**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:                   | 59,83 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 101,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,65                            |
| Kaufpreis:                    | 390.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 107,30 €                                 |
| USt.:                         | 11,61 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Susanne Funcke**

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



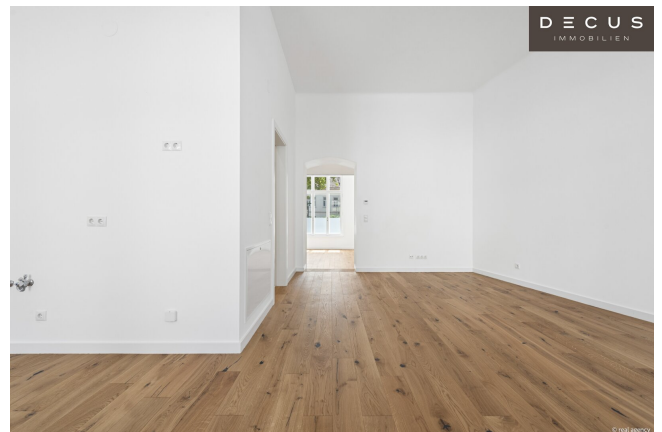
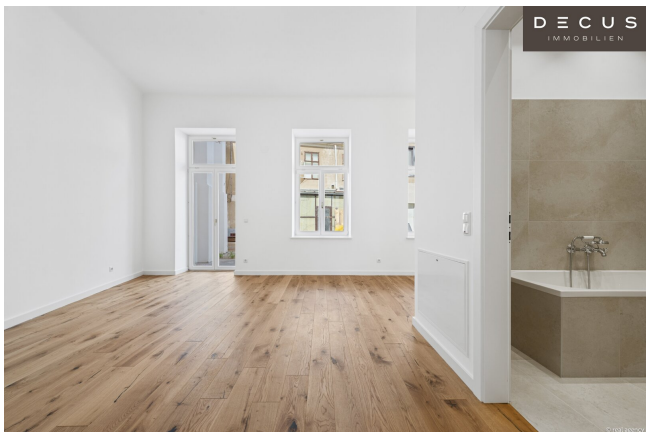
DECUS  
IMMOBILIEN

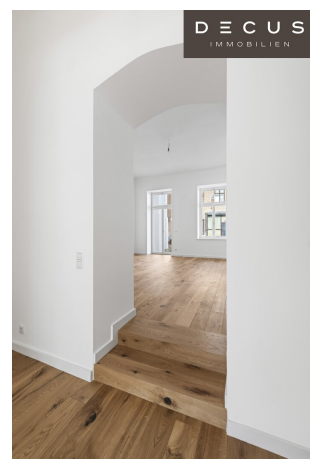
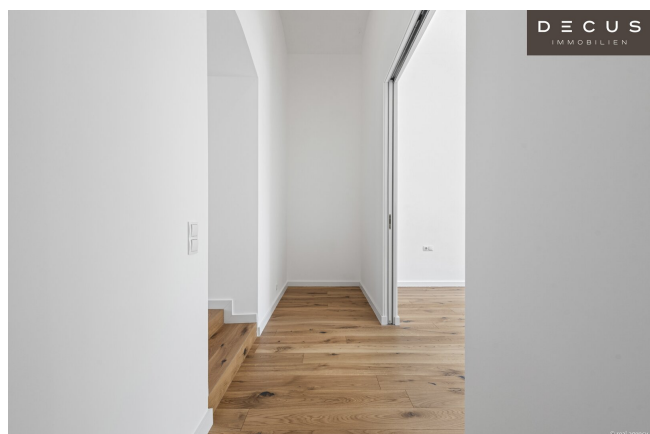
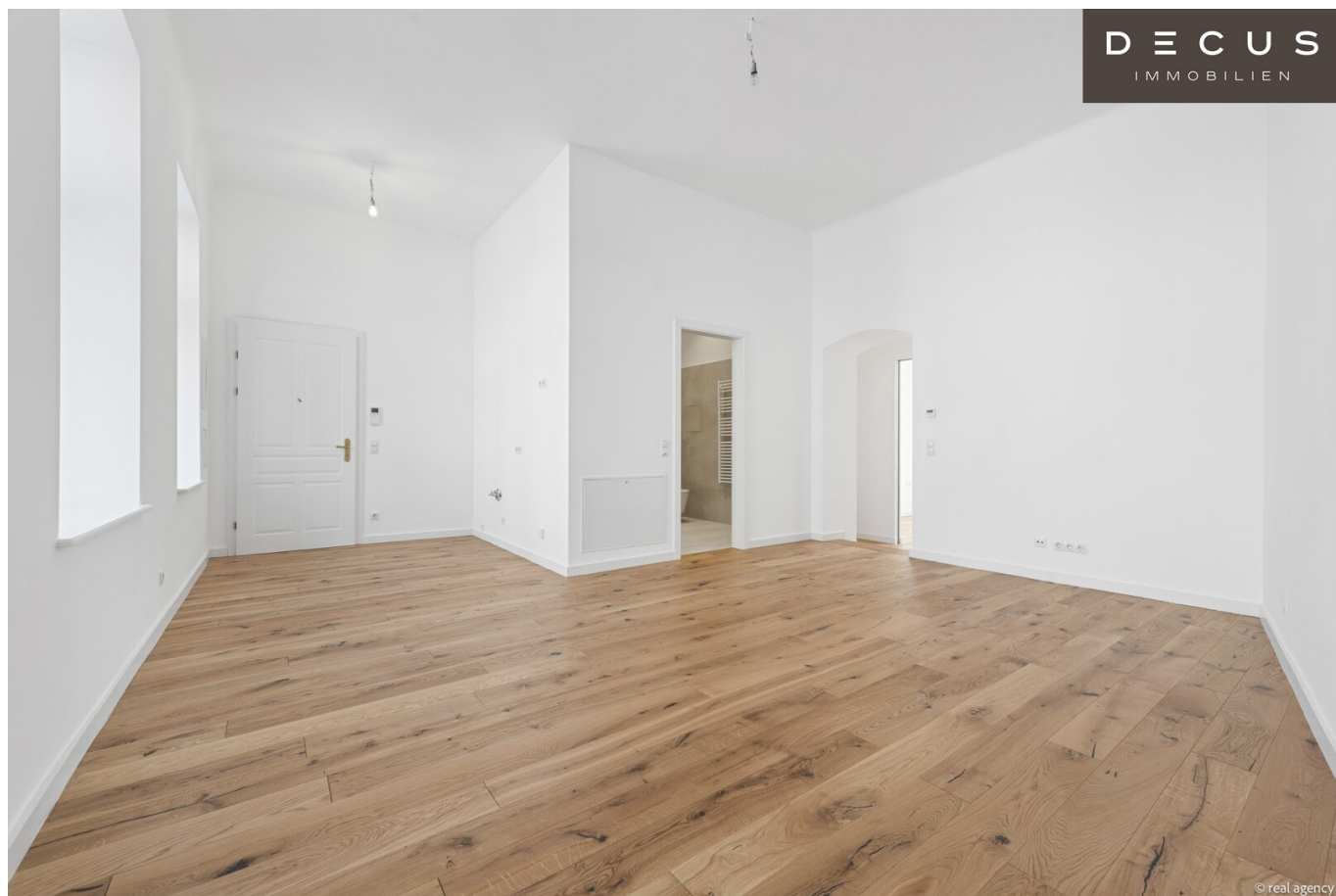


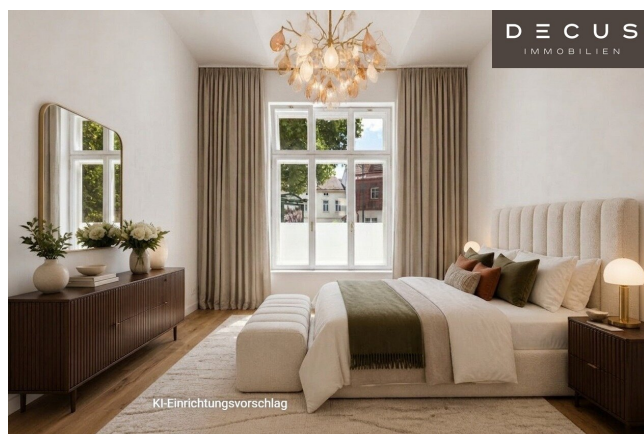
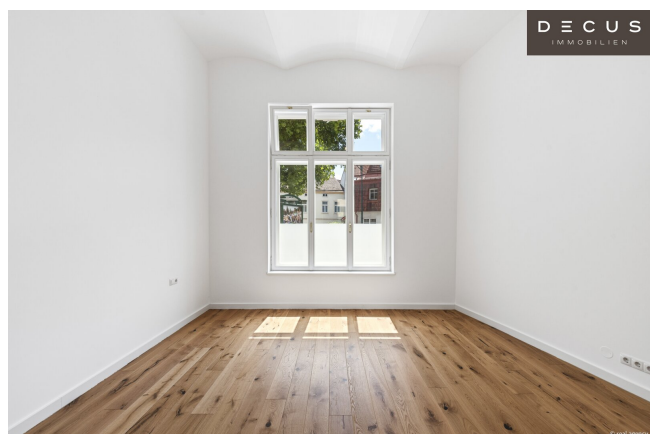
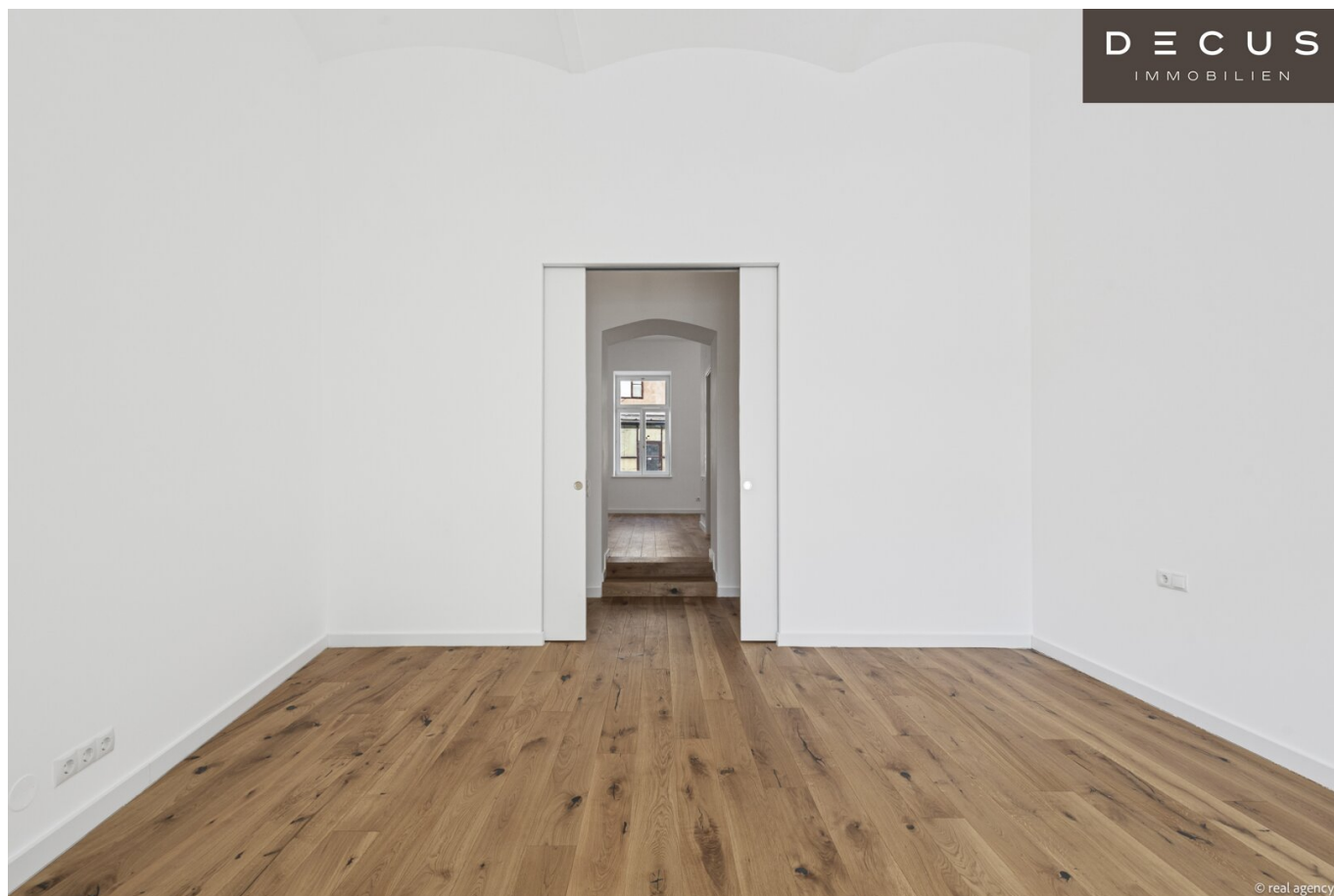
DECUS  
IMMOBILIEN

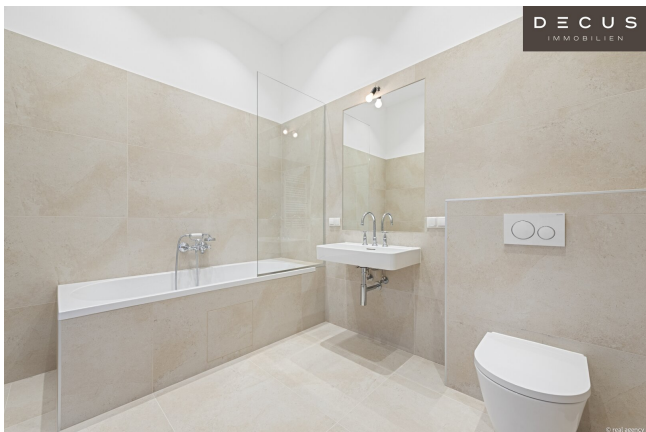


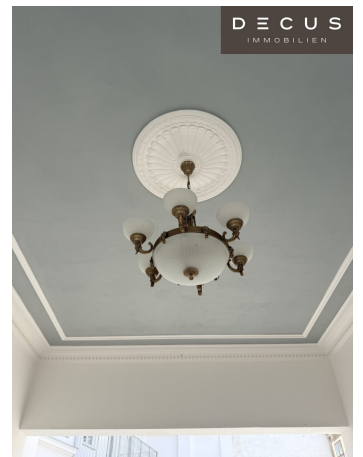
DECUS  
IMMOBILIEN

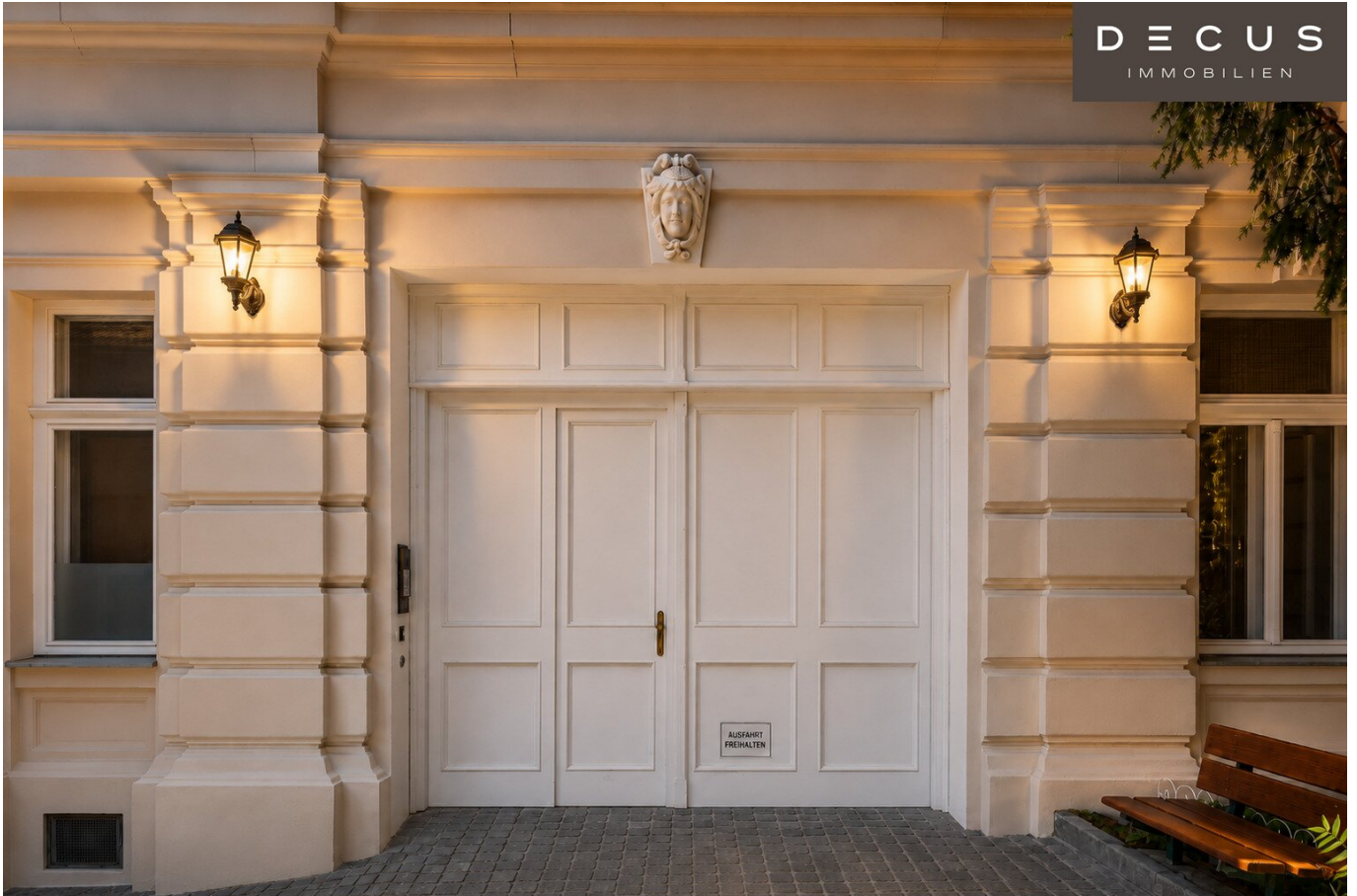




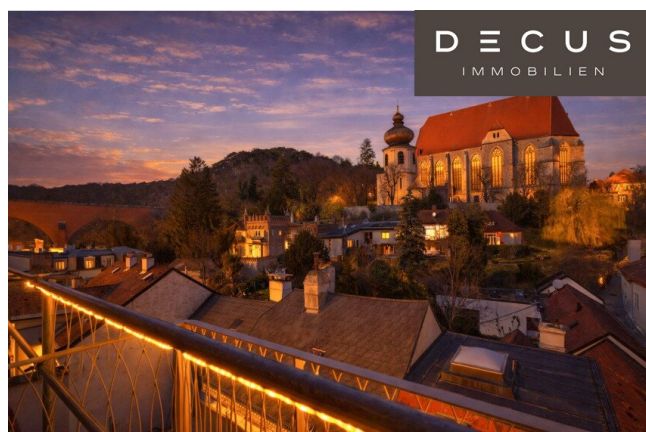












Stand: 12.08.2026

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

Anmerkung: Der Kaufvertragsrichter ist vom Verkäufer vorgegeben.

DECUS  
IMMOBILIEN

DECUS  
IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN

Terrasse  
7.20 m<sup>2</sup>

Wohnkü.  
28.72 m<sup>2</sup>

Bad  
7.30 m<sup>2</sup>

SN  
5.89 m<sup>2</sup>

Zimmer  
17.92 m<sup>2</sup>

TOP 17/01

194  
275

# DECUS

IMMOBILIEN



# 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 m<sup>2</sup> bis 266 m<sup>2</sup> 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 Mödliner 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 Mödliner Fußgängerzone
- Unmittelbare Nähe zum Aquädukt, Schranenplatz, 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-/Werkwohnungen. 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](http://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