

# EFFENBERGPLATZ – WOHNGENUSS NAHE DER DONAU

Kaisermühlenstraße 8 | 1220 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

## KEY FACTS

---

<b>Adresse:</b>	1220 Wien, Kaisermühlenstraße 8
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	neuwertig
<b>verfügbare Einheiten:</b>	8 von 261 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 2
<b>Beziehbar ab:</b>	01.07.2026, 01.05.2026, 01.09.2026, 01.06.2026
<b>Befristung:</b>	5 Jahre

## NEBENKOSTEN

---

<b>Kaution:</b>	3 Bruttomonatsmieten
<b>Provision:</b>	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.





## AUSSTATTUNG

- tolle Lage nahe der Donau
- hervorragende öffentliche Anbindung
- Vollwärmeschutzfassade (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- Hochwertige Sanitäreinrichtung
- Ausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- Alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche (Balkon/Terrasse/Garten)
- Beheizung mittels Geothermie in Kombination mit einer Luftwärmepumpe
- Energieverteilung mittels Betonkernaktivierung
- Parkettböden Eiche
- Fenster mit Wärme- und Schallschutzverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz mit elektrischer Bedienung

- Aufzug
- Tiefgarage (bei einigen ist eine E-Tankstelle ausgeführt)
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsküche
- Kinderspielplatz
- Kellerabteil

## **ENERGIEAUSWEIS**

---

- HWB 21.7 kWh/m<sup>2</sup>a, 22.35 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse A

## Gesundheit

Arzt	950 m
Apotheke	950 m
Klinik	1.875 m
Krankenhaus	1.775 m

## Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	1.100 m
Einkaufszentrum	1.425 m

## Verkehr

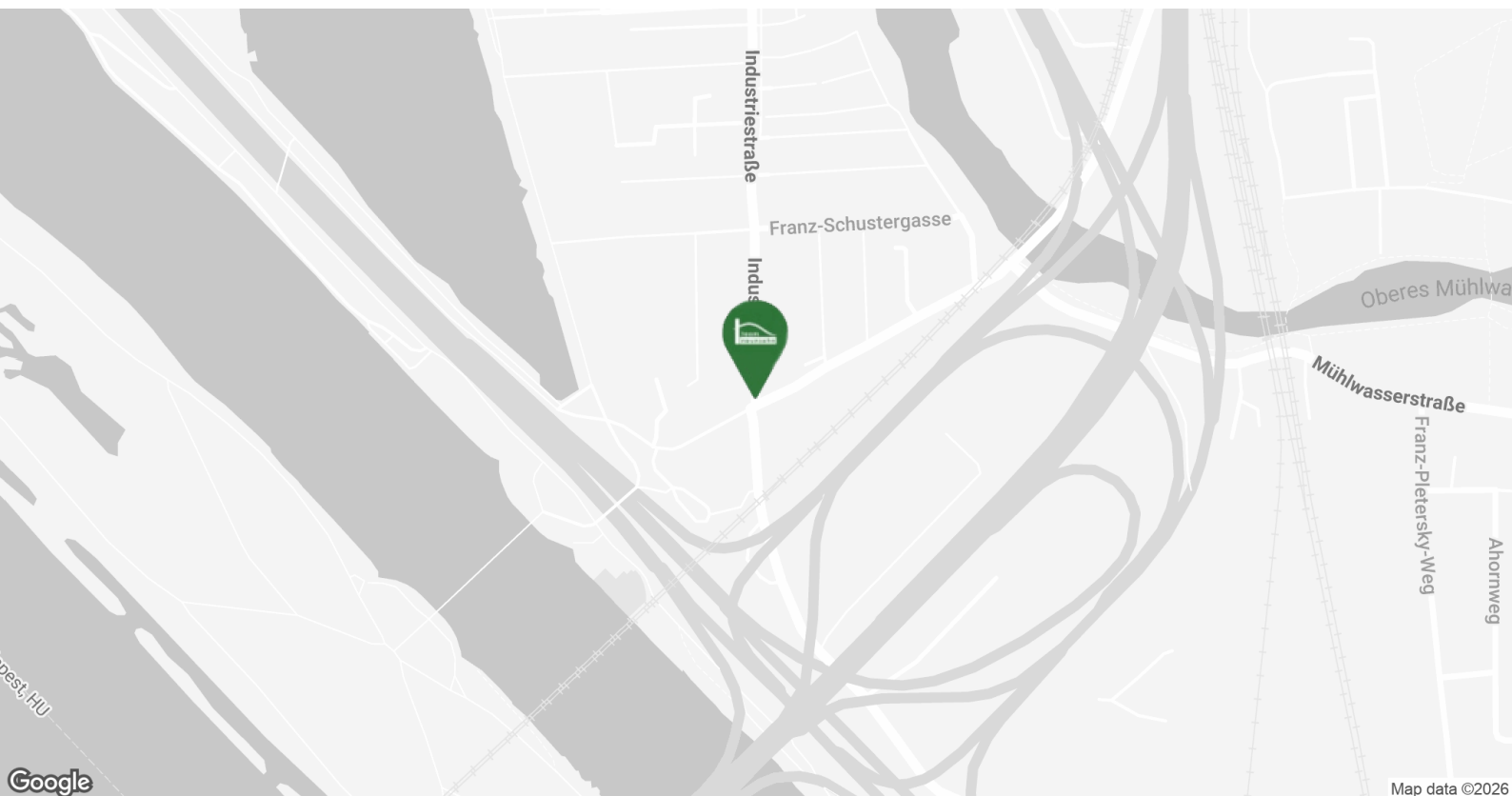
Bus	75 m
U-Bahn	175 m
Straßenbahn	1.625 m
Bahnhof	125 m
Autobahnanschluss	225 m

## Kinder & Schulen

Schule	925 m
Kindergarten	1.250 m
Universität	1.400 m
Höhere Schule	3.650 m

## Sonstige

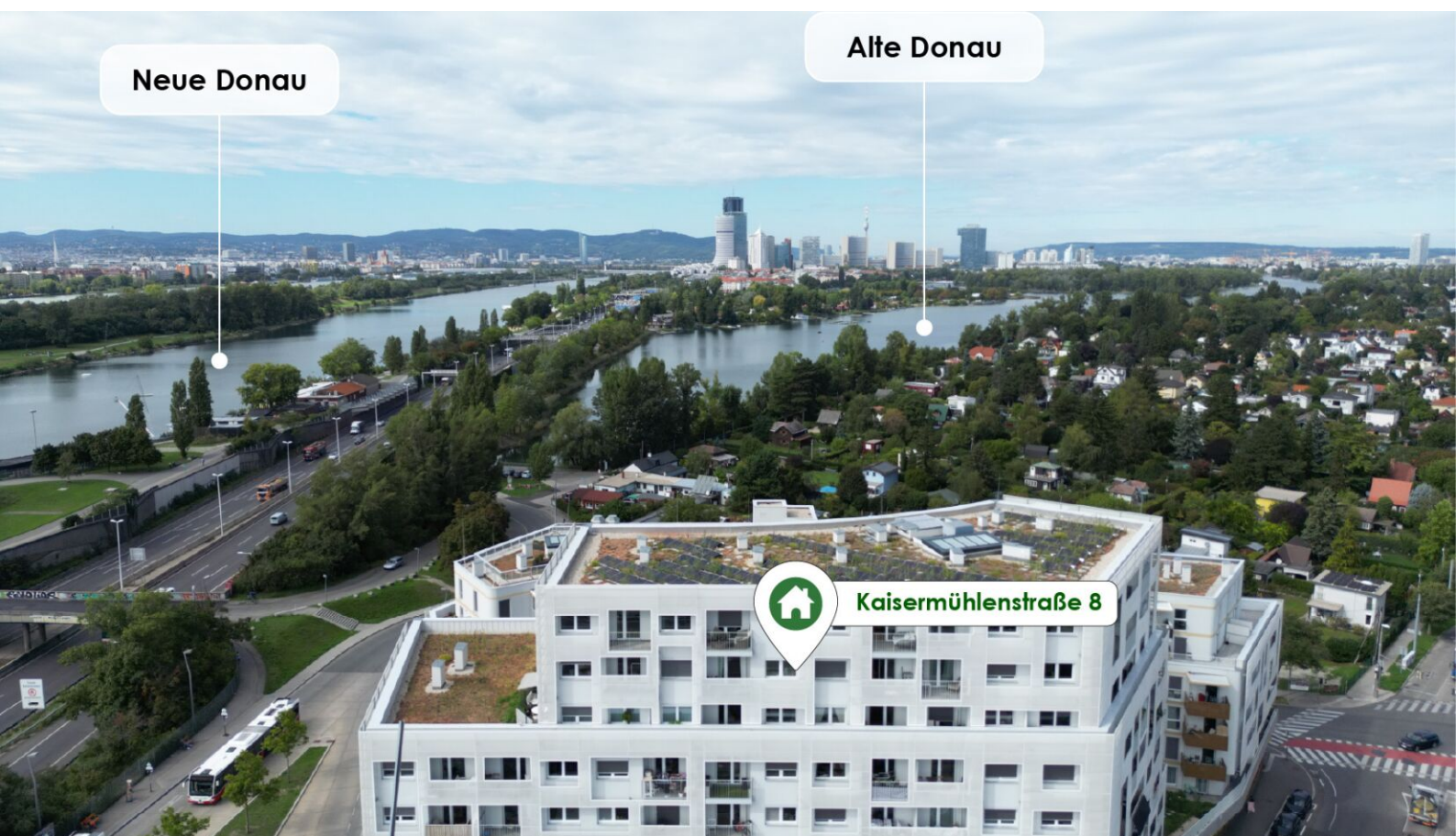
Geldautomat	1.100 m
Bank	1.100 m
Post	1.100 m
Polizei	1.675 m

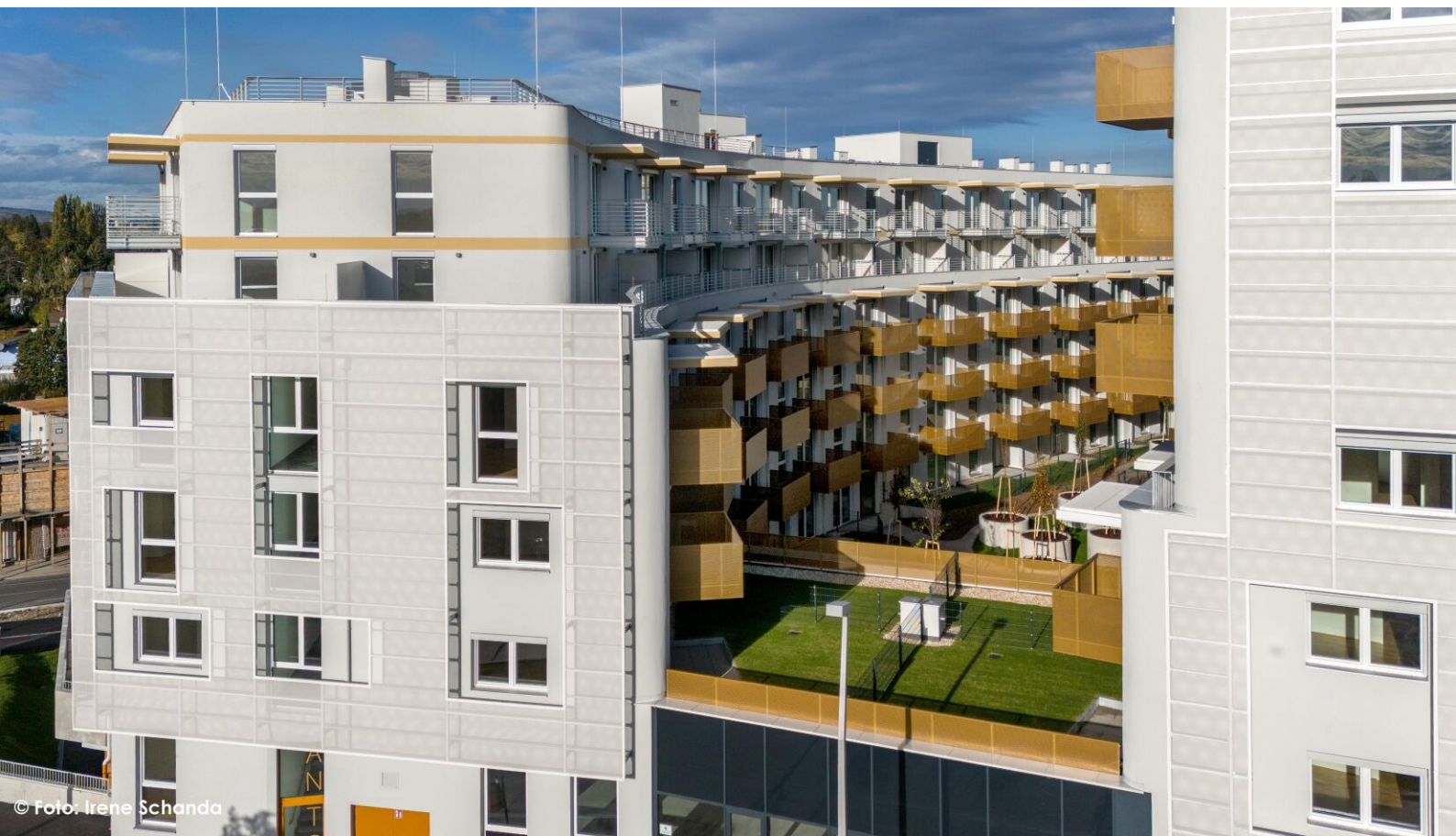




Neue Donau

Alte Donau





# VERFÜGBARE EINHEITEN

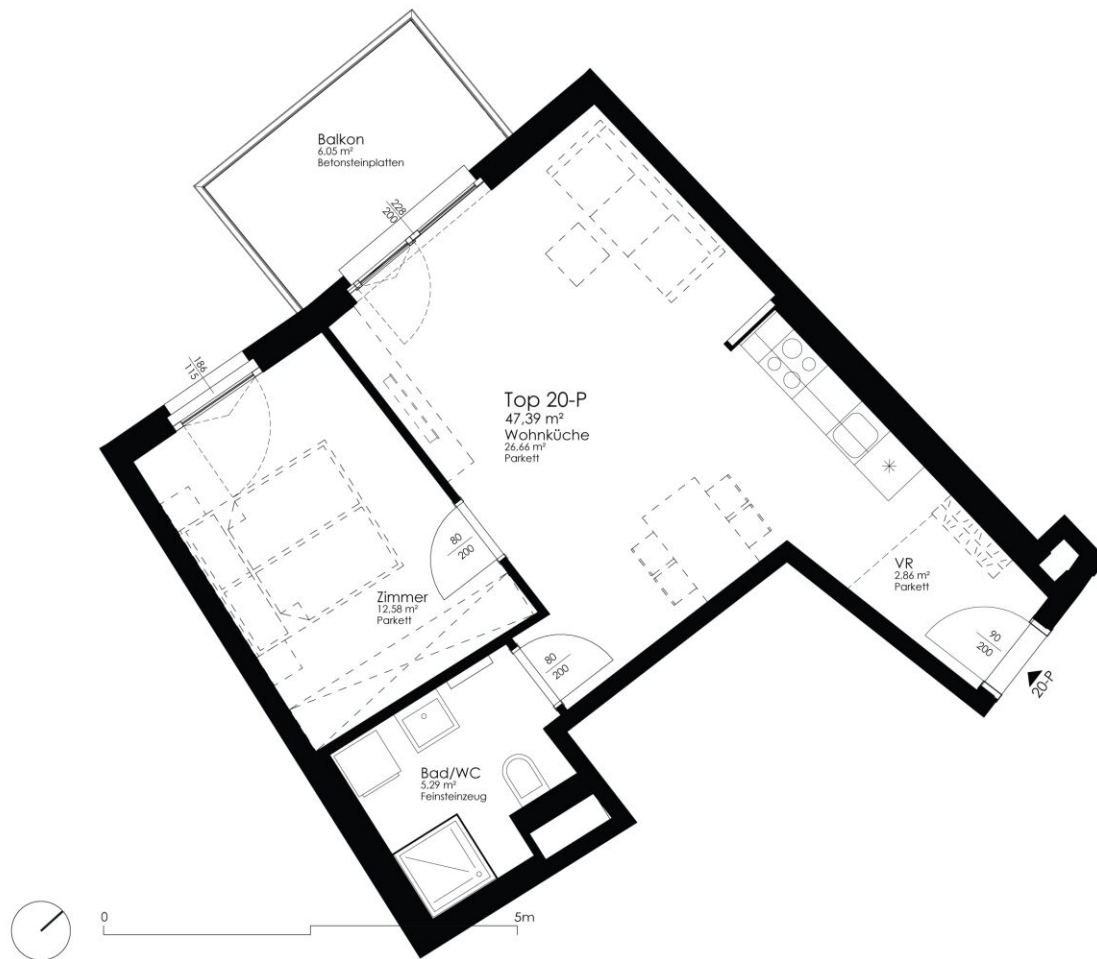


## Top 20 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 1.104,02

47,39 m<sup>2</sup>

Kaution: 3.312,06



TOP	20-P
Stiege	1
Geschoß	2
WNFL	47,39 m <sup>2</sup>
Balkon	6,05 m <sup>2</sup>
ER	1,80 m <sup>2</sup>

# VERFÜGBARE EINHEITEN

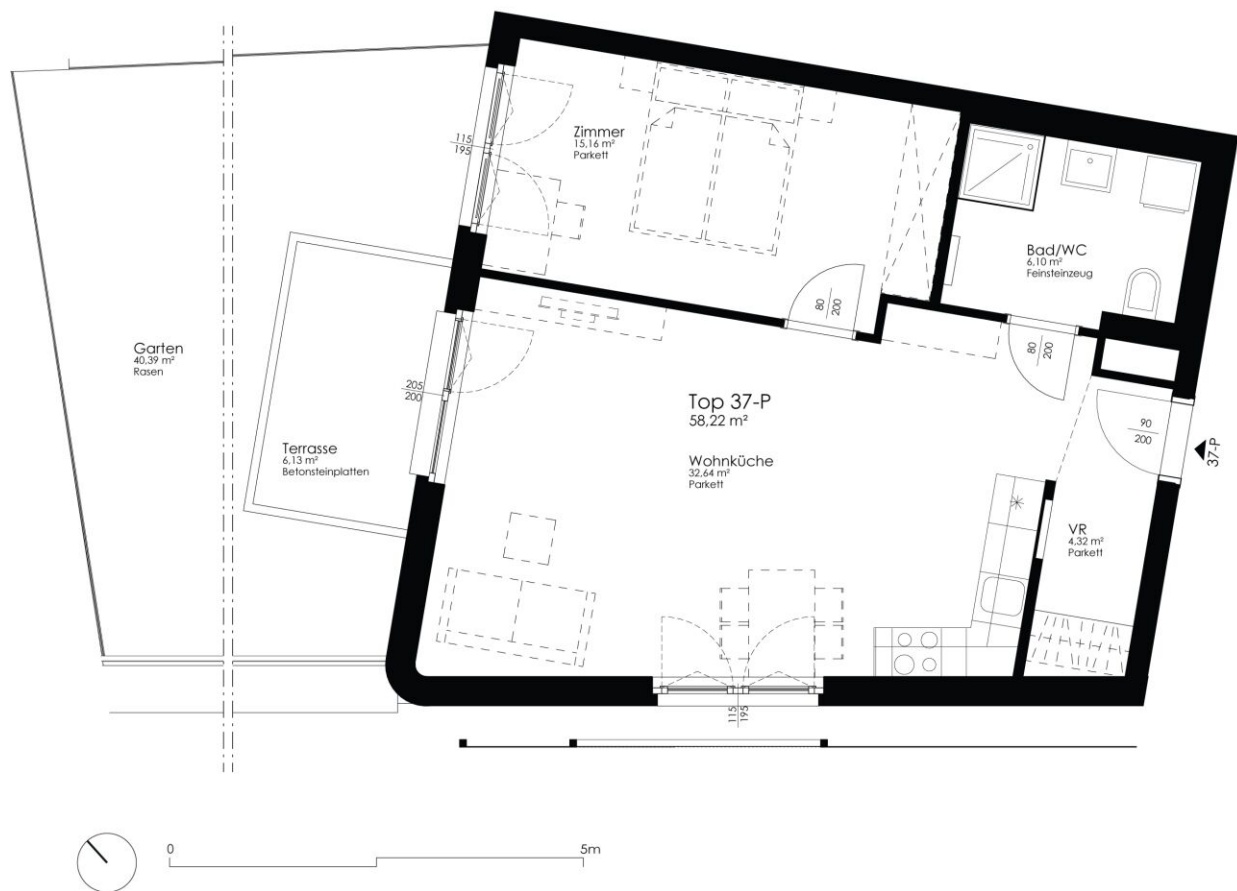


## Top 37 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 1.449,81

58,22 m<sup>2</sup>

Kaution: 4.349,43



# VERFÜGBARE EINHEITEN

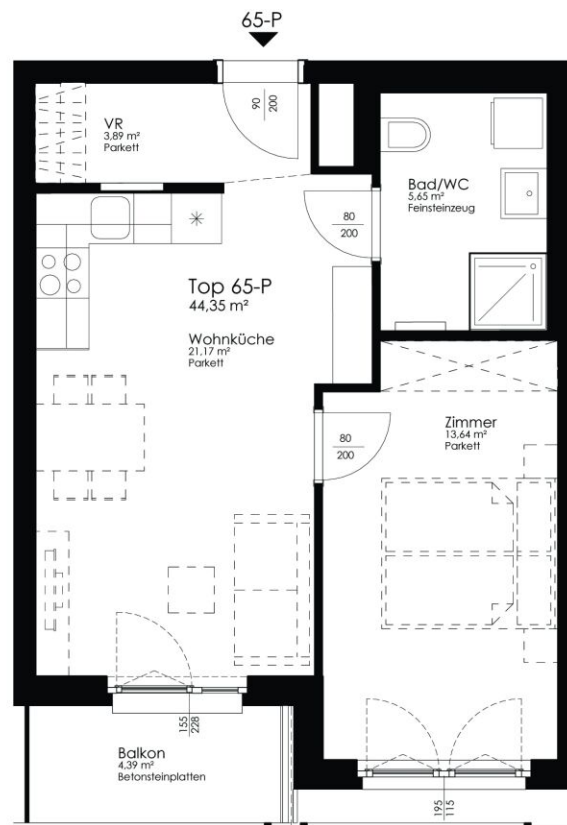


## Top 65 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 929,60

44,35 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.788,80



TOP	65-P
Stiege	1
Geschoß	4
WNFL	44,35 m <sup>2</sup>
Balkon	4,39 m <sup>2</sup>
ER	1,85 m <sup>2</sup>

# VERFÜGBARE EINHEITEN

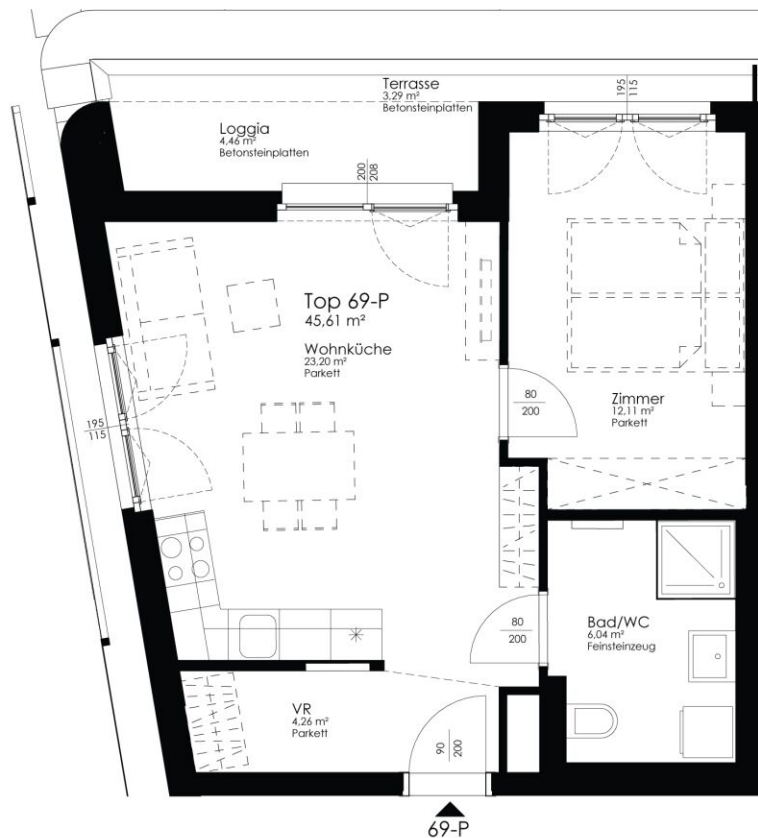


## Top 69 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 1.017,92

45,61 m<sup>2</sup>

Kaution: 3.053,76



TOP	69-P
Stiege	1
Geschoß	4
WNFL	45,61 m <sup>2</sup>
ER	2,00 m <sup>2</sup>
Loggia	4,46 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,29 m <sup>2</sup>

# VERFÜGBARE EINHEITEN

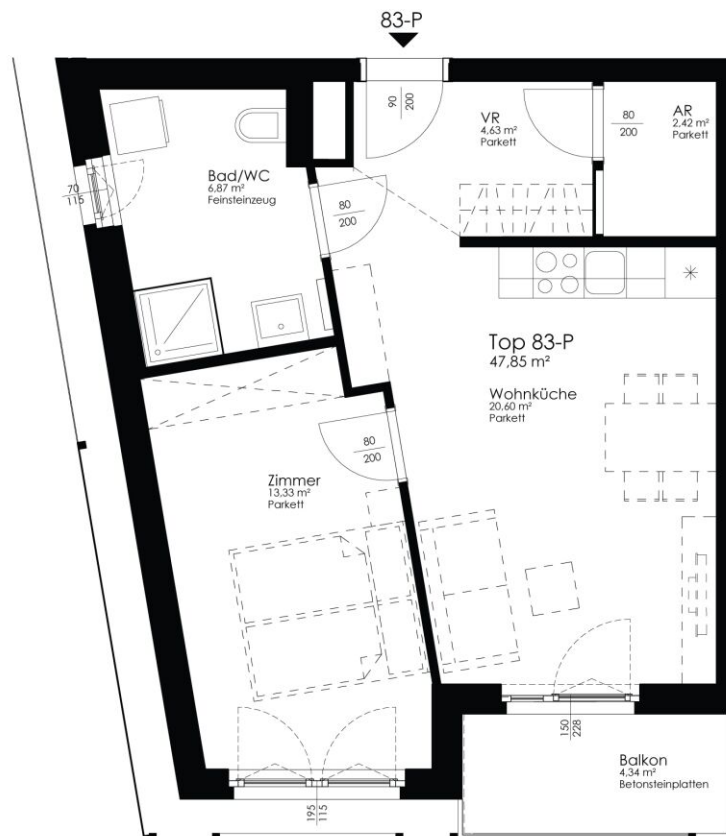


## Top 83 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 954,70

47,85 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.864,10



TOP	83-P
Stiege	1
Geschoß	5
WNFL	47,85 m <sup>2</sup>
Balkon	4,34 m <sup>2</sup>
ER	2,19 m <sup>2</sup>

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 97 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 939,20

44,07 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.817,60



TOP	97-P
Stiege	1
Geschoß	6
WNFL	44,07 m <sup>2</sup>
Balkon	4,39 m <sup>2</sup>
ER	2,18 m <sup>2</sup>



## Top 33 - Stiege 2

45,12 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 1.030,72

Kautions: 3.092,16



TOP	33-A
Stiege	2
Geschoß	2
WNFL	45,12 m <sup>2</sup>
Balkon	5,34 m <sup>2</sup>
ER	2,00 m <sup>2</sup>