

EFFENBERGPLATZ – WOHNGENUSS NAHE DER DONAU

Kaisermühlenstraße 8 | 1220 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

KEY FACTS

Adresse:	1220 Wien, Kaisermühlenstraße 8
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	3 von 258 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	01.01.2026, 01.12.2025
Befristung:	5 Jahre

NEBENKOSTEN

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	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 22.35 kWh/m²a
- Klasse A

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	50 m
Bäckerei	1.100 m
Einkaufszentrum	1.425 m

Verkehr

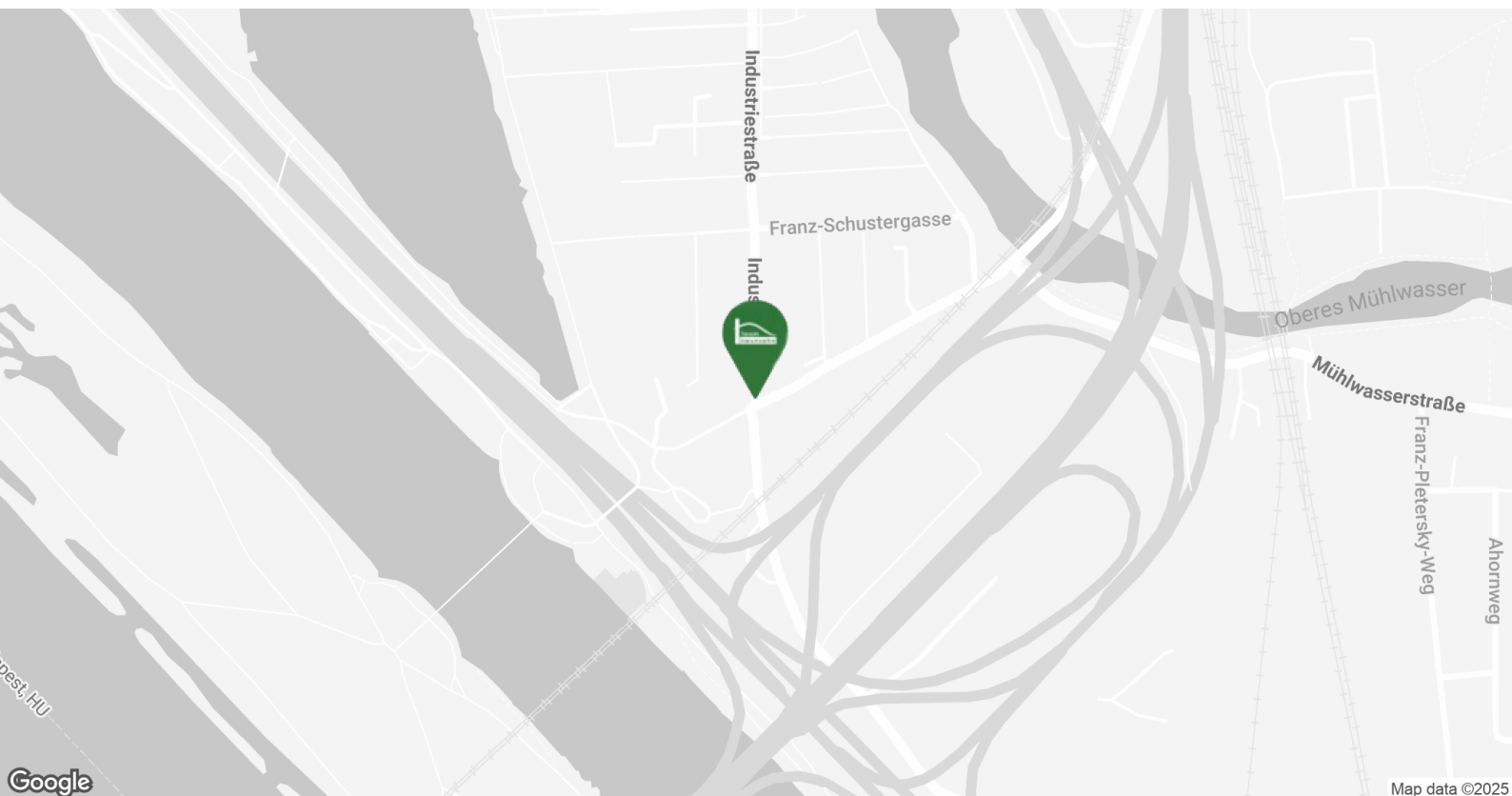
Bus	75 m
U-Bahn	175 m
Straßenbahn	1.625 m
Bahnhof	175 m
Autobahnanschluss	225 m

Kinder & Schulen

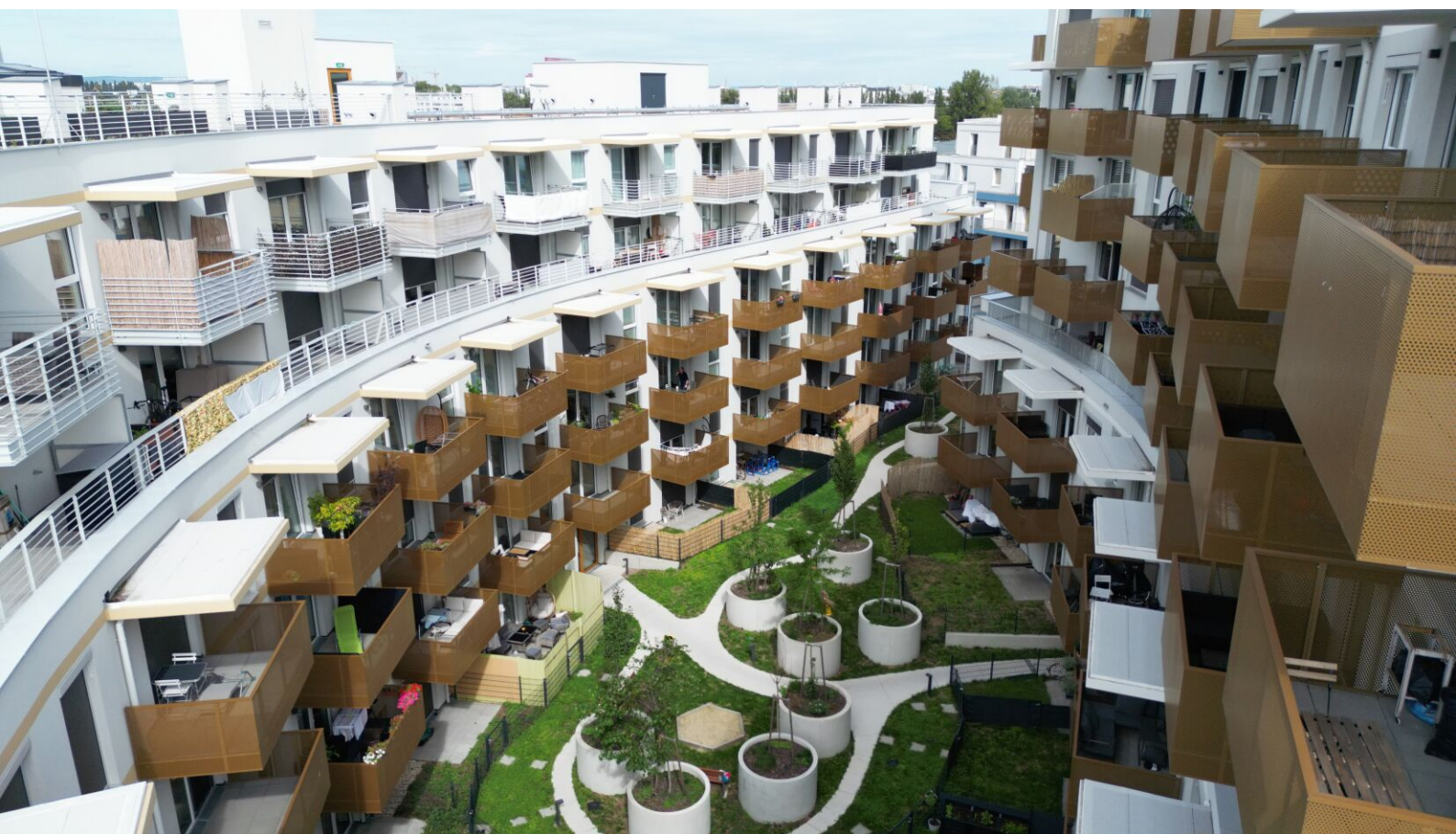
Schule	925 m
Kindergarten	1.250 m
Universität	1.400 m
Höhere Schule	3.650 m

Sonstige

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











VERFÜGBARE EINHEITEN

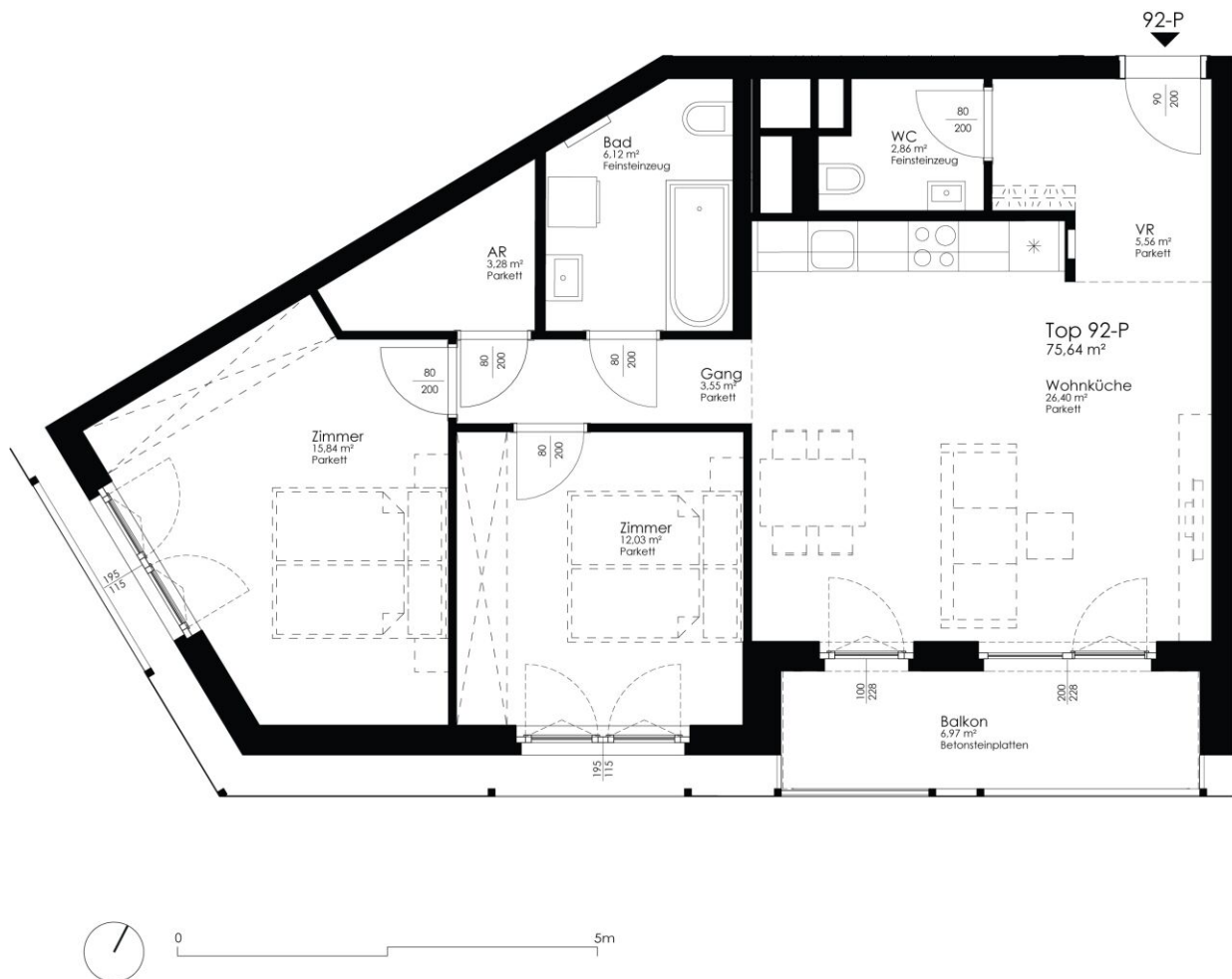


Top 92 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 1.559,25

75,64 m²

Kaution: 4.677,75



TOP	92-P
Stiege	1
Geschoß	6
WNFL	75,64 m ²
Balkon	6,97 m ²
ER	2,43 m ²

VERFÜGBARE EINHEITEN

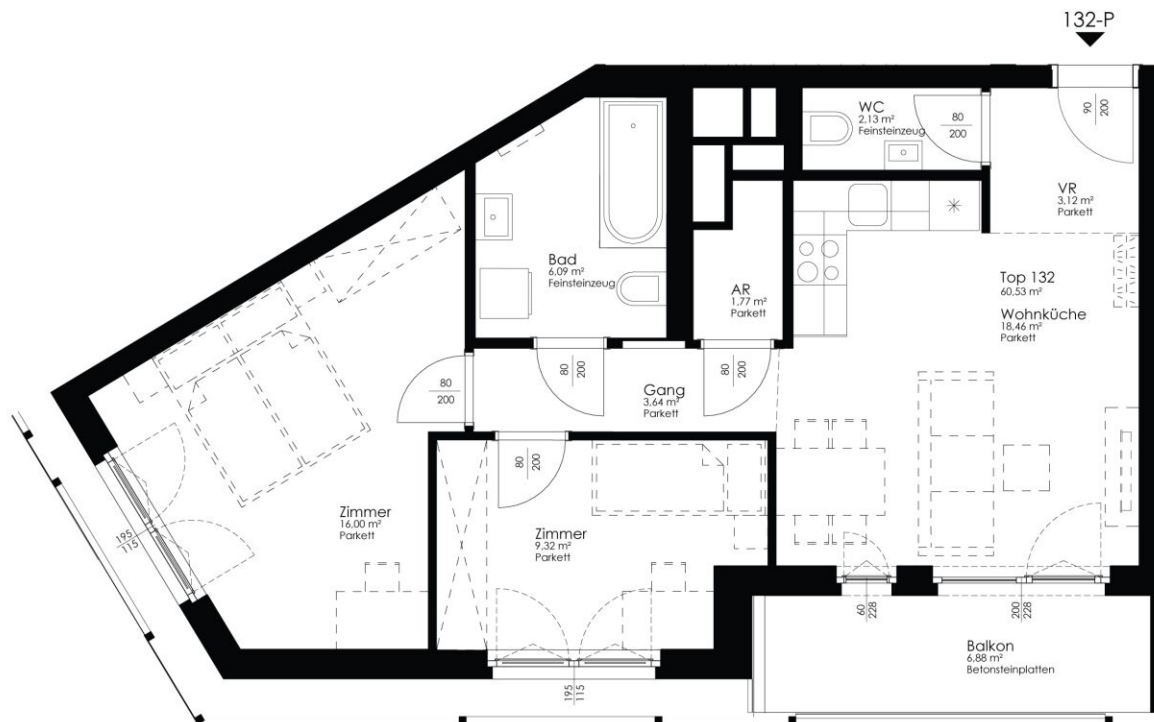


Top 132 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 1.386,19

60,53 m²

Kaution: 4.158,57



TOP	132-P
Stiege	1
Geschoß	9
WNFL	60,53 m ²
Balkon	6,88 m ²
ER	2,18 m ²

Top 20 - Stiege 2

43,62 m²

Gesamtmietzins: € 1.062,55

Kaution: 3.187,65



TOP	20-A
Stiege	2
Geschoß	1
WNFL	43,62 m ²
ER	1,80 m ²
Garten	9,48 m ²
Terrasse	6,89 m ²