

# 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](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>	2 von 258 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 3
<b>Beziehbar ab:</b>	01.02.2026
<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 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	50 m
Bäckerei	1.100 m
Einkaufszentrum	1.425 m

## Verkehr

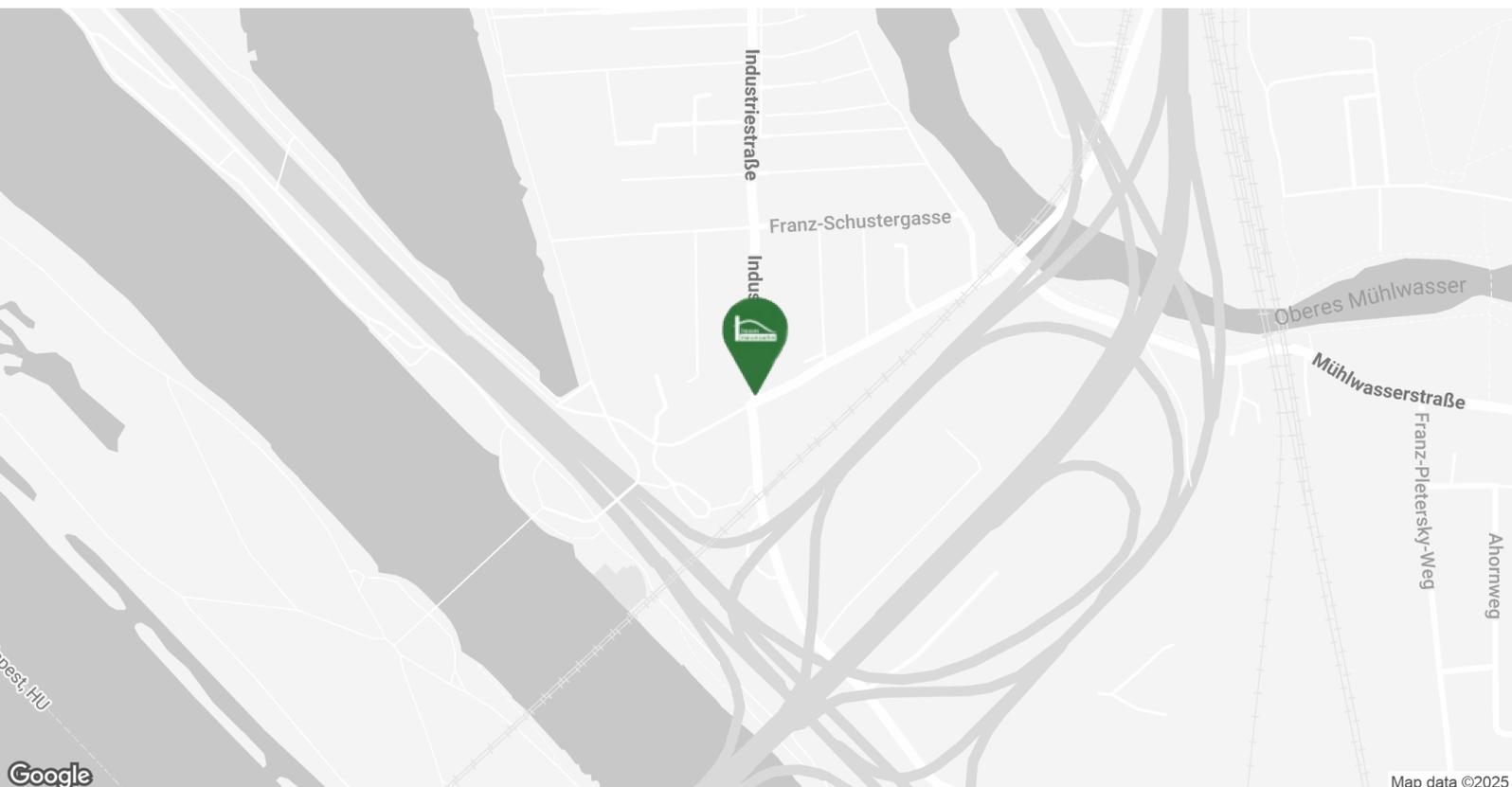
Bus	75 m
U-Bahn	175 m
Straßenbahn	1.625 m
Bahnhof	175 m
Autobahnanschluss	225 m

## 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

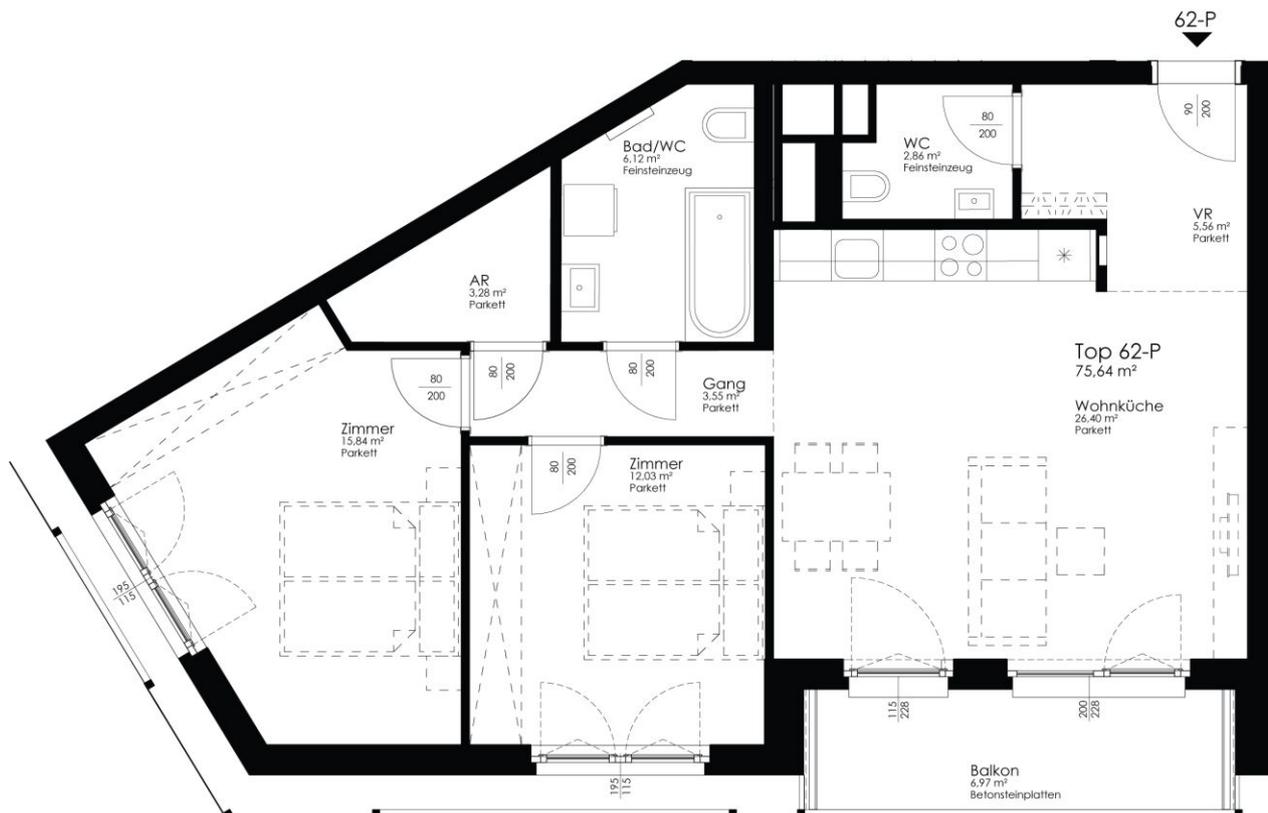


## Top 62 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 1.535,20

75,64 m<sup>2</sup>

Kaution: 4.605,60



TOP	62-P
Stiege	1
Geschoß	4
WNFL	75,64 m <sup>2</sup>
Balkon	6,97 m <sup>2</sup>
ER	2,26 m <sup>2</sup>

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 94 - Stiege 1

44,58 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 939,97

Kaution: 2.819,91



TOP	94-P
Stiege	1
Geschoß	6
WNFL	44,58 m <sup>2</sup>
Balkon	4,62 m <sup>2</sup>
ER	1,81 m <sup>2</sup>