

# EFFENBERGPLATZ – WOHNGENUSS NAHE DER DONAU

Kaisermühlenstraße 8 | 1220 Wien



T19-RE Real Estate GmbH & Co KG

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>	10 von 255 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	1 - 3
<b>Beziehbar ab:</b>	01.11.2025, ab sofort, 01.10.2025
<b>Befristung:</b>	10 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

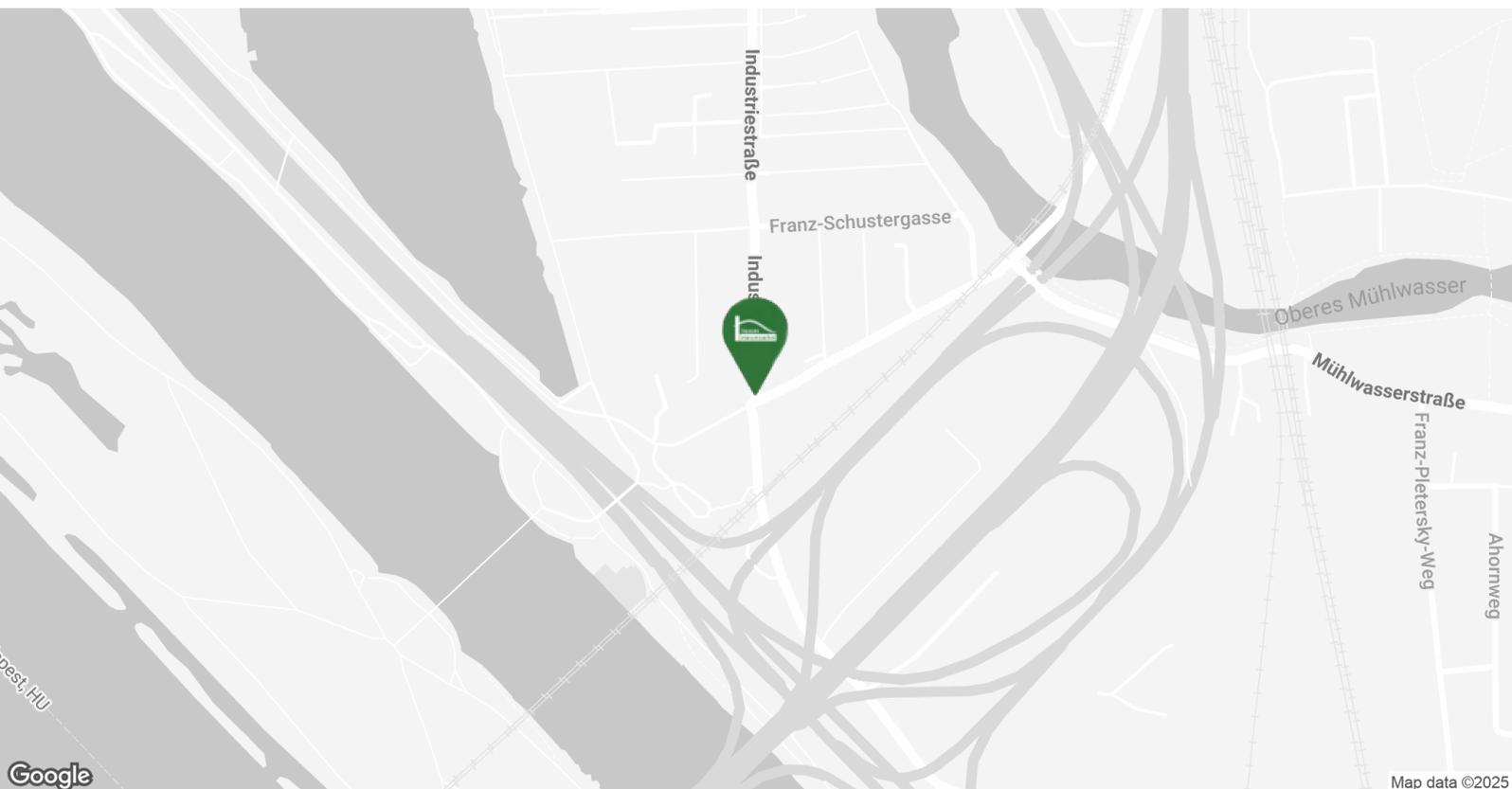
Bus	75 m
U-Bahn	175 m
Straßenbahn	1.625 m
Bahnhof	175 m
Autobahnanschluss	225 m

## 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











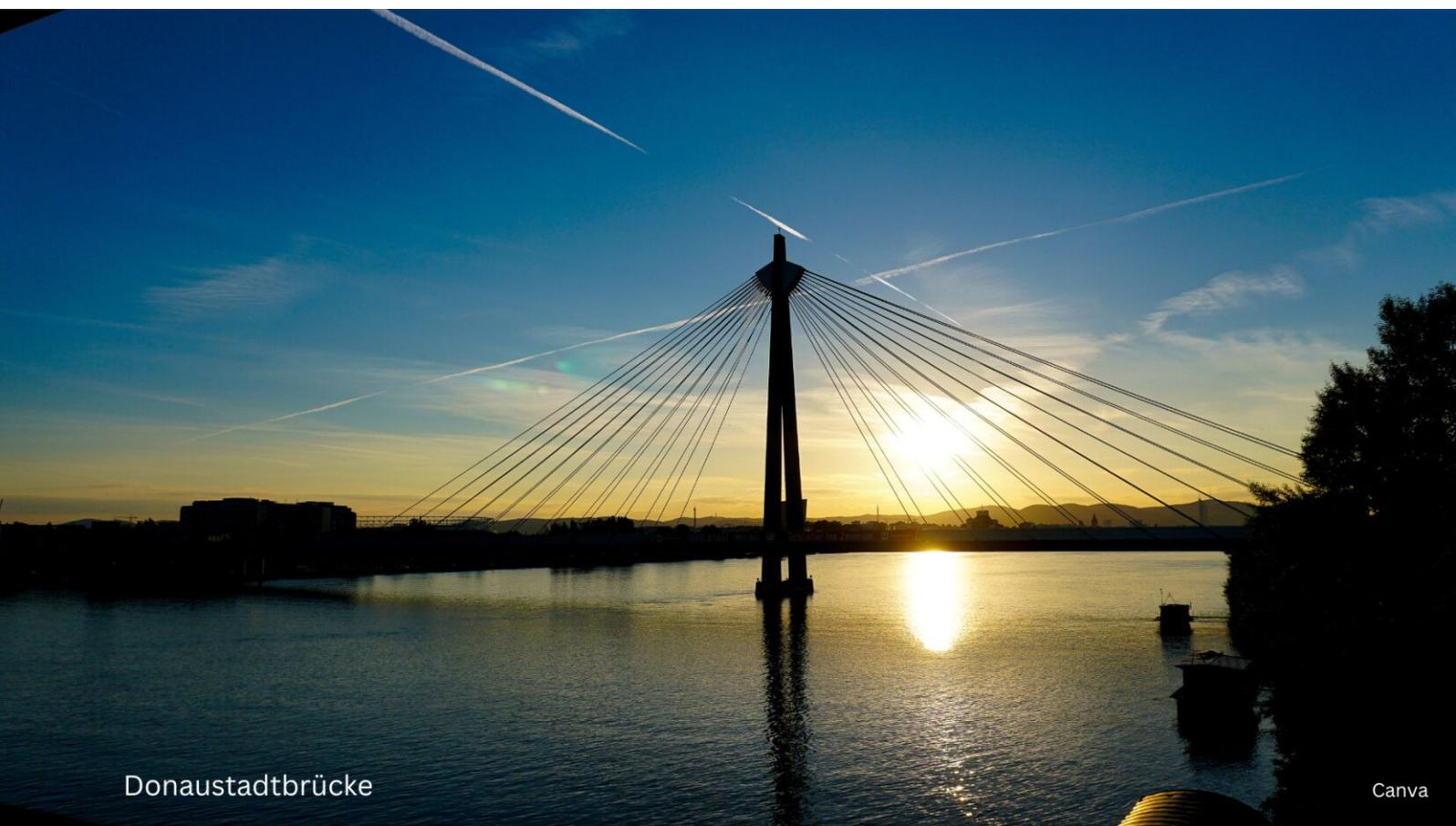


© Foto: Irene Schanda









# VERFÜGBARE EINHEITEN

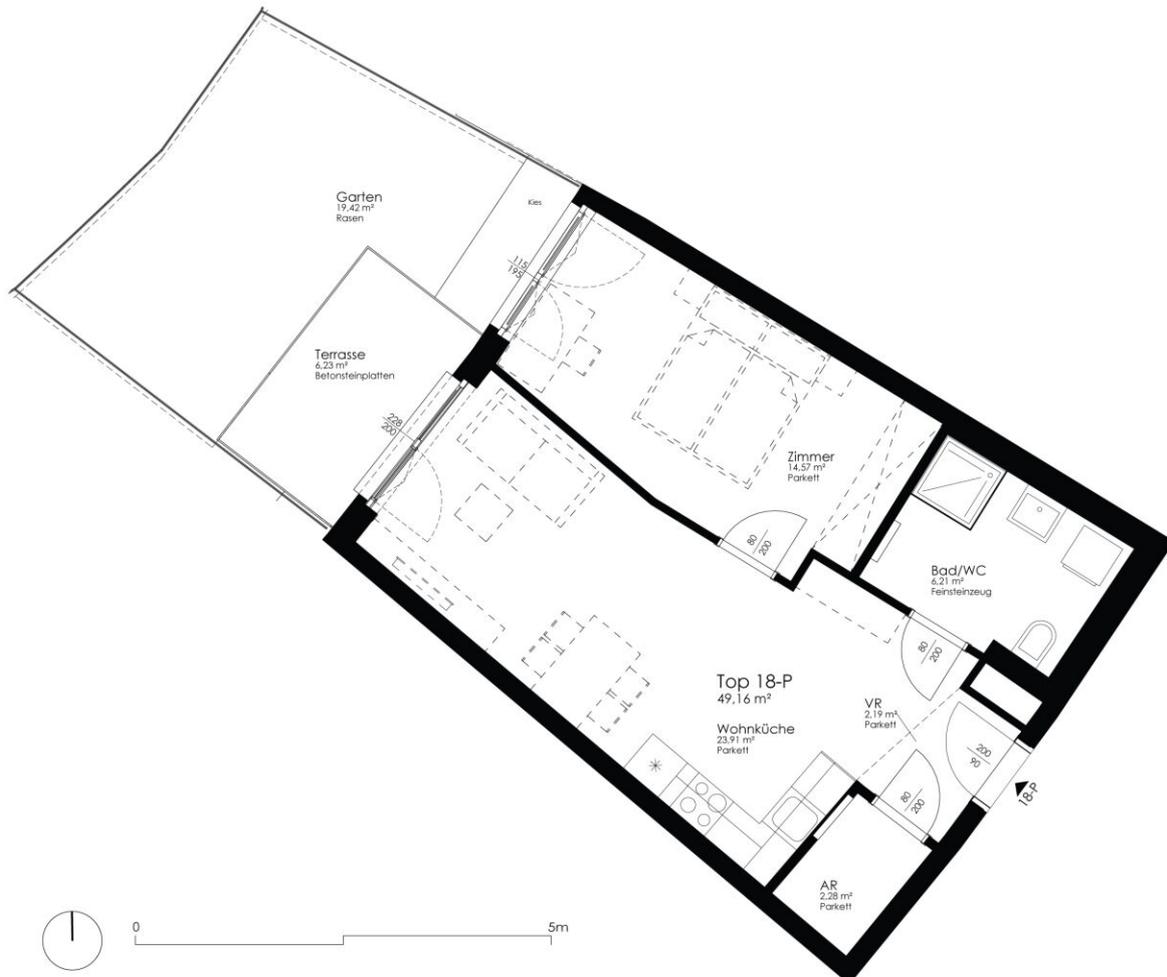


## Top 18 - Stiege 1

49,16 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 1.045,01

Kaution: 3.135,03



TOP	18-P
Stiege	1
Geschoß	1
WNFL	49,16 m <sup>2</sup>
ER	1,80 m <sup>2</sup>
Garten	19,42 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,23 m <sup>2</sup>

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 43 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 925,00

49,39 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.775,00

**Bank Austria Real Invest**  
Member of **UniCredit**

### WOHNHAUSANLAGE

1220 WIEN AM KAISERMÜHLENDAMM 128,  
KAISERMÜHLENSTRASSE 8

**TOP 43-P**  
**Stiege 1**  
**Geschoß 3**

WNFL 49,39 m<sup>2</sup>

Balkon 6,17 m<sup>2</sup>  
ER 1,80 m<sup>2</sup>

### 3. STOCK



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%

Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche  
Abstimmung vorbehalten

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet

Fenstermaße sind Architekturlinien

Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur  
Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung

Details zu Installation und zur Möblierung sind der Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

Stand: 26.01.2023



0 1 2 5m



# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 21 - Stiege 2

Gesamtmietzins: € 1.004,68

43,89 m<sup>2</sup>

Kaution: 3.014,04

**Bank Austria Real Invest**  
Member of **UniCredit**

### WOHNHAUSANLAGE

1220 WIEN AM KAISERMÜHLENDAMM 128,  
KAISERMÜHLENSTRASSE 8

**TOP** 21-A  
**Stiege** 2  
**Geschoß** 1

WNFL 43,89 m<sup>2</sup>

ER 1,80 m<sup>2</sup>  
Garten 9,80 m<sup>2</sup>  
Terrasse 6,63 m<sup>2</sup>

### 1. STOCK



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%

Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche  
Abstimmung vorbehalten

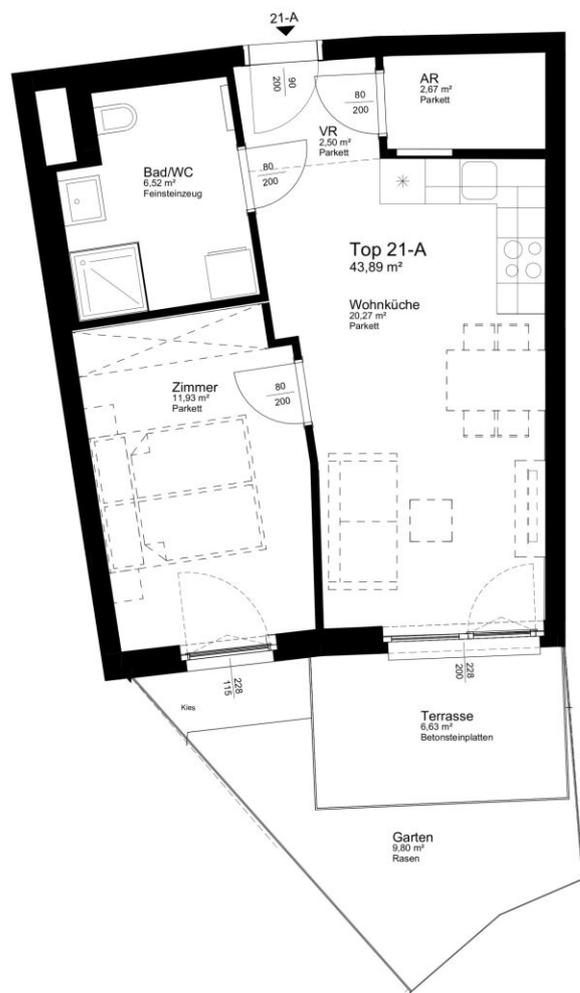
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet

Fenstermaße sind Architekturlinien

Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur  
Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung

Details zu Installation und zur Möblierung sind der Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

Stand: 26.01.2023



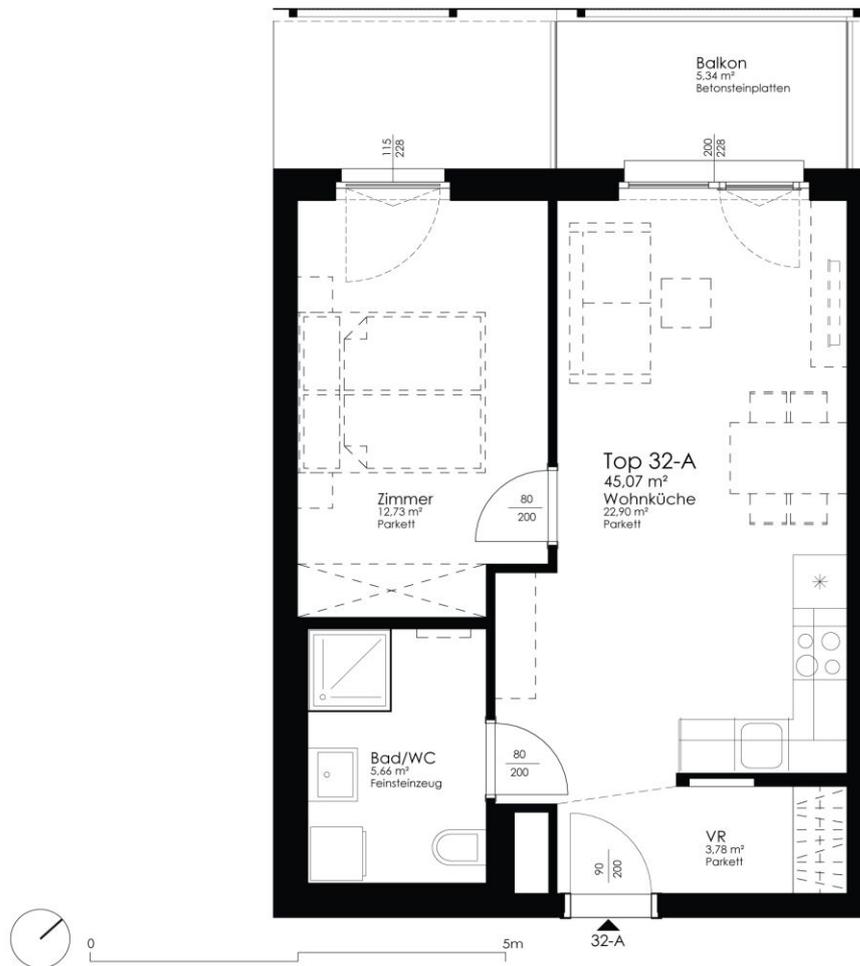
0 1 2 5m

## Top 32 - Stiege 2

Gesamtmietzins: € 915,01

45,07 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.745,03



TOP	32-A
Stiege	2
Geschoß	2
WNFL	45,07 m <sup>2</sup>
Balkon	5,34 m <sup>2</sup>
ER	2,00 m <sup>2</sup>

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 74 - Stiege 2

Gesamtmietzins: € 1.195,00

62,80 m<sup>2</sup>

Kaution: 3.585,00

**Bank Austria Real Invest**  
Member of **UniCredit**

### WOHNHAUSANLAGE

1220 WIEN AM KAISERMÜHLENDAMM 128,  
KAISERMÜHLENSTRASSE 8

**TOP 74-A**  
**Stiege 2**  
**Geschoß 3**

WNFL 62,80 m<sup>2</sup>

Balkon 5,00 m<sup>2</sup>  
ER 1,81 m<sup>2</sup>

### 3. STOCK



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%

Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten

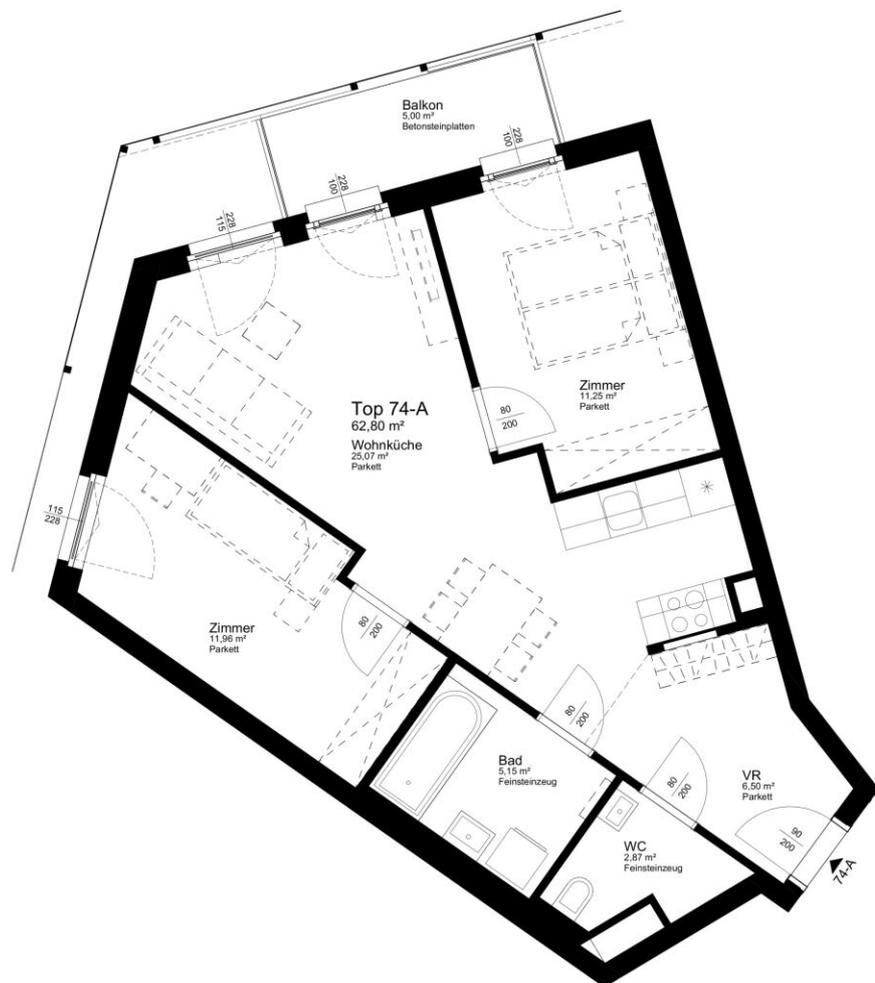
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet

Fenstermaße sind Architekturlinien

Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung

Details zu Installation und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

Stand: 26.01.2023



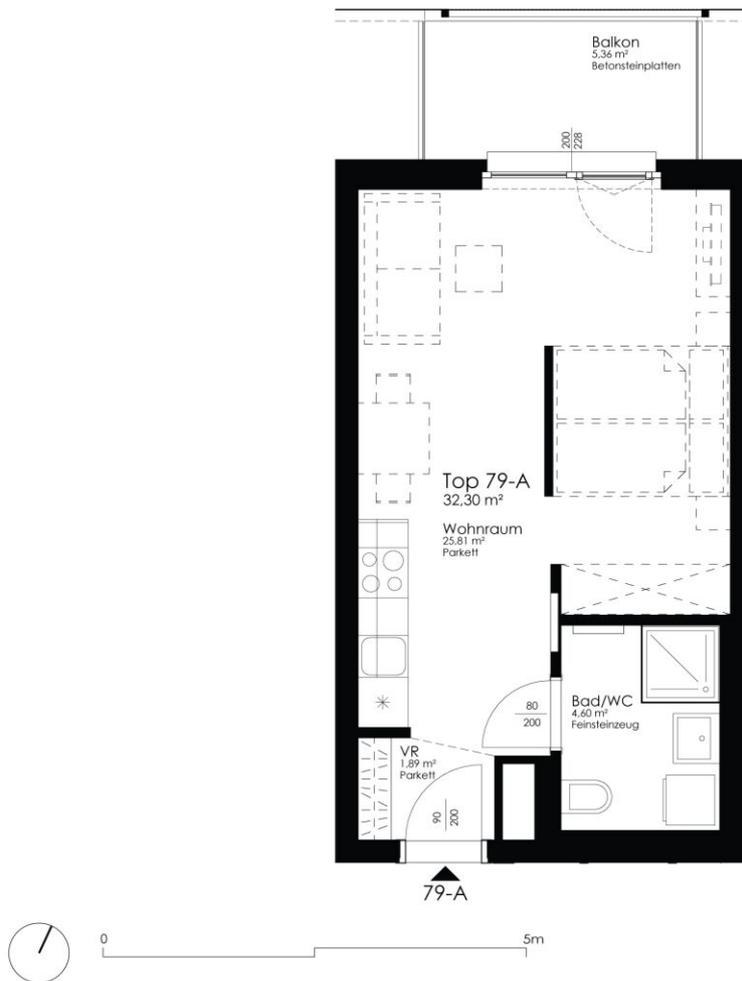
0 1 2 5m

## Top 79 - Stiege 2

Gesamtmietzins: € 775,00

32,30 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.325,00



TOP	79-A
Stiege	2
Geschoß	4
WNFL	32,30 m <sup>2</sup>
Balkon	5,36 m <sup>2</sup>
ER	1,81 m <sup>2</sup>

## Top 90 - Stiege 2

43,45 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 825,00

Kaution: 2.475,00



TOP	90-A
Stiege	2
Geschoß	4
WNFL	43,45 m <sup>2</sup>
Balkon	6,12 m <sup>2</sup>
ER	2,00 m <sup>2</sup>

# VERFÜGBARE EINHEITEN

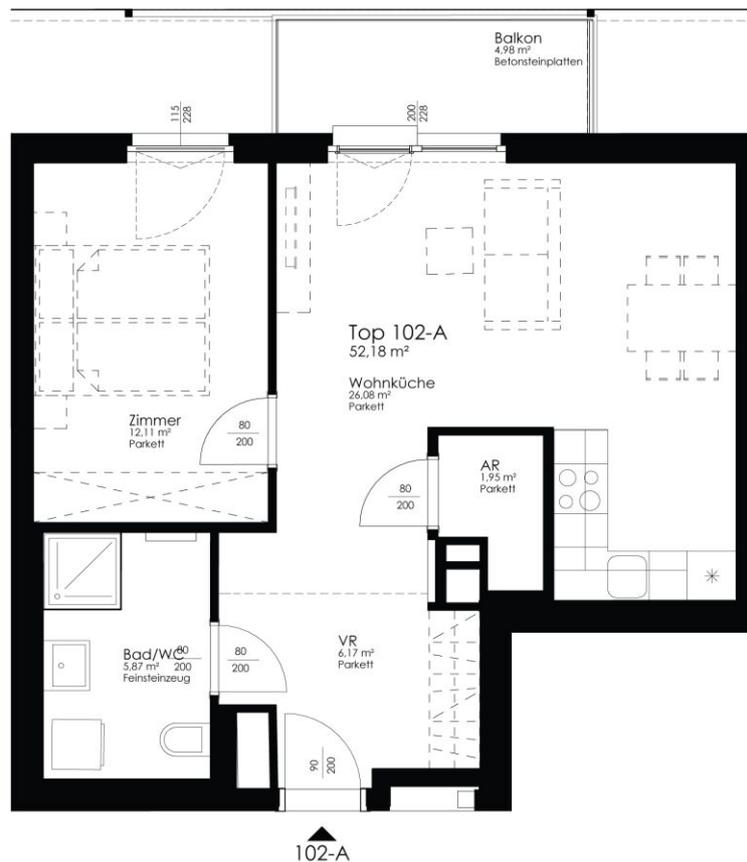


## Top 102 - Stiege 2

Gesamtmietzins: € 1.045,00

52,18 m<sup>2</sup>

Kautions: 3.135,00



TOP	102-A
Stiege	2
Geschoß	4
WNFL	52,18 m <sup>2</sup>
Balkon	4,98 m <sup>2</sup>
ER	2,01 m <sup>2</sup>

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 138 - Stiege 2

Gesamtmietzins: € 1.148,00

50,11 m<sup>2</sup>

Kaution: 3.444,00

**Bank Austria Real Invest**  
Member of **UniCredit**

### WOHNHAUSANLAGE

1220 WIEN AM KAISERMÜHLENDAMM 128,  
KAISERMÜHLENSTRASSE 8

**TOP 138-A**  
**Stiege 2** 2  
**Geschoß** 6

WNFL 50,11 m<sup>2</sup>

Balkon 5,83 m<sup>2</sup>  
ER 1,75 m<sup>2</sup>

### 6. STOCK



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%

Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet

Fenstermaße sind Architekturlinien

Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung

Details zu Installation und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

Stand: 26.01.2023



0 1 2 5m