

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

KEY FACTS

Adresse:	1220 Wien, Kaisermühlenstraße 8
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
verfügbare Einheiten:	4 von 264 verfügbar
Zimmer:	1 - 2
Beziehbar ab:	01.07.2026, ab sofort, 01.08.2026
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 21.7 kWh/m²a, 22.35 kWh/m²a
- 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

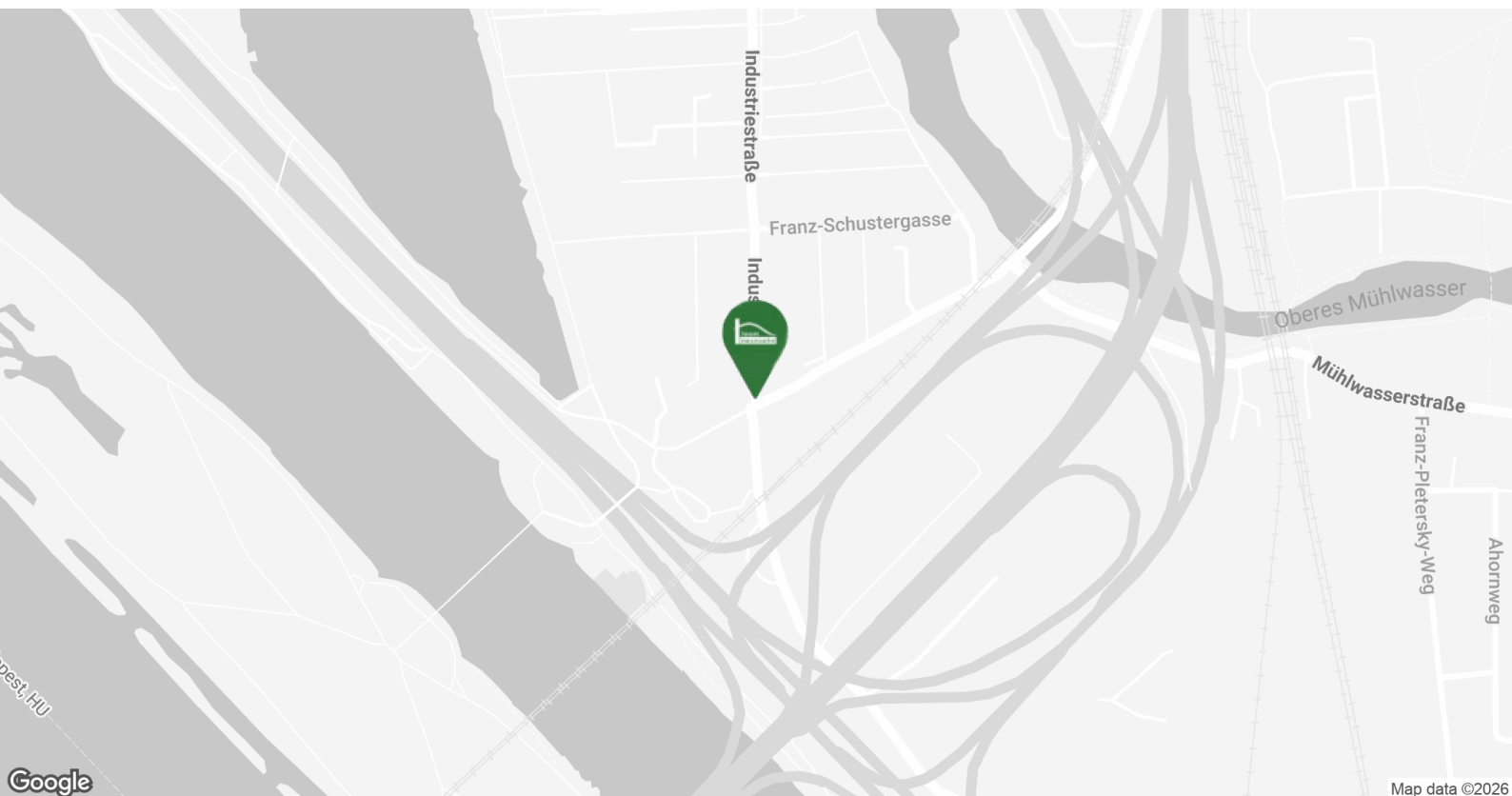
Bus	75 m
U-Bahn	175 m
Straßenbahn	1.625 m
Bahnhof	125 m
Autobahnanschluss	225 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

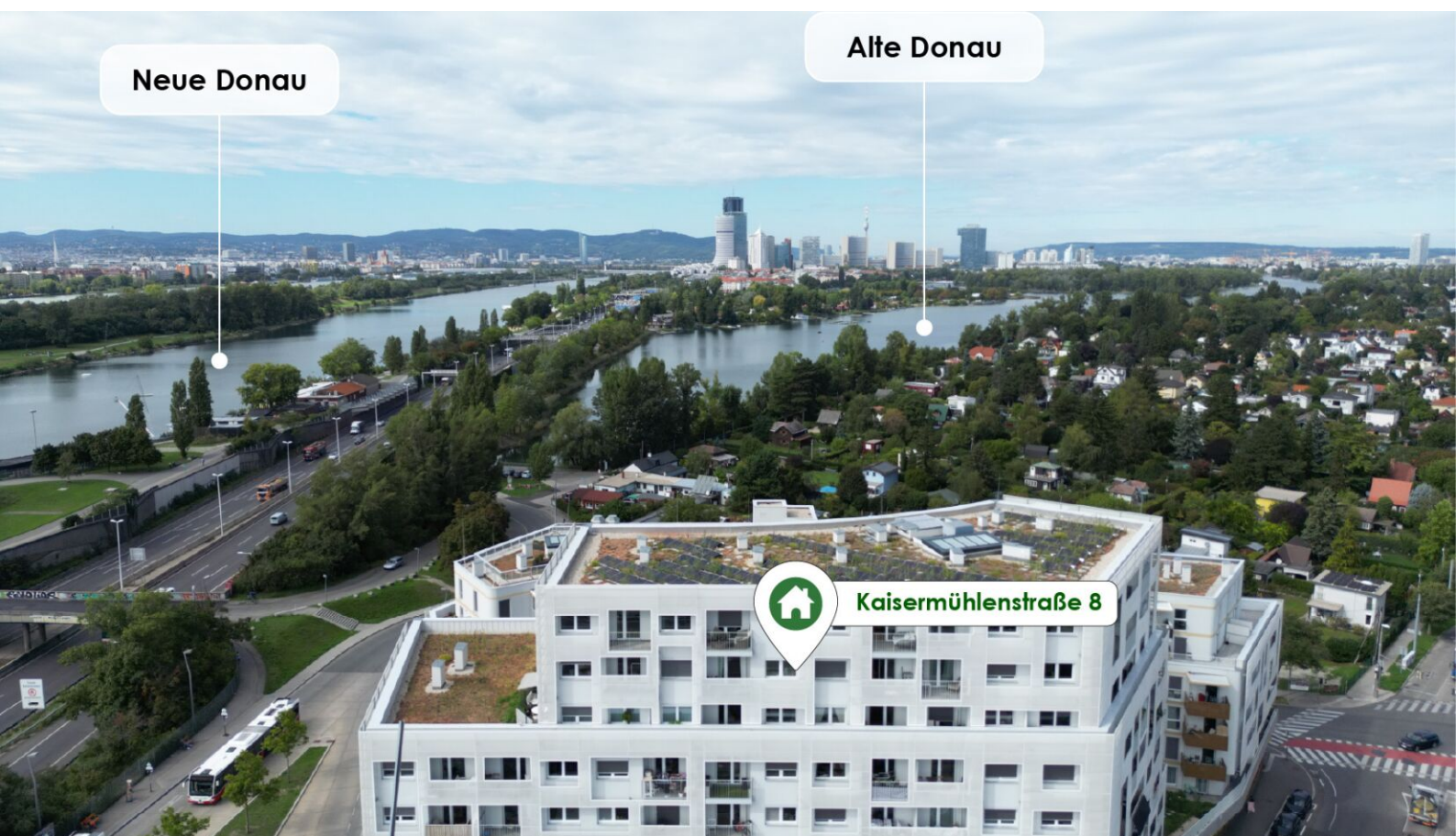
Geldautomat	1.100 m
Bank	1.100 m
Post	1.100 m
Polizei	1.675 m

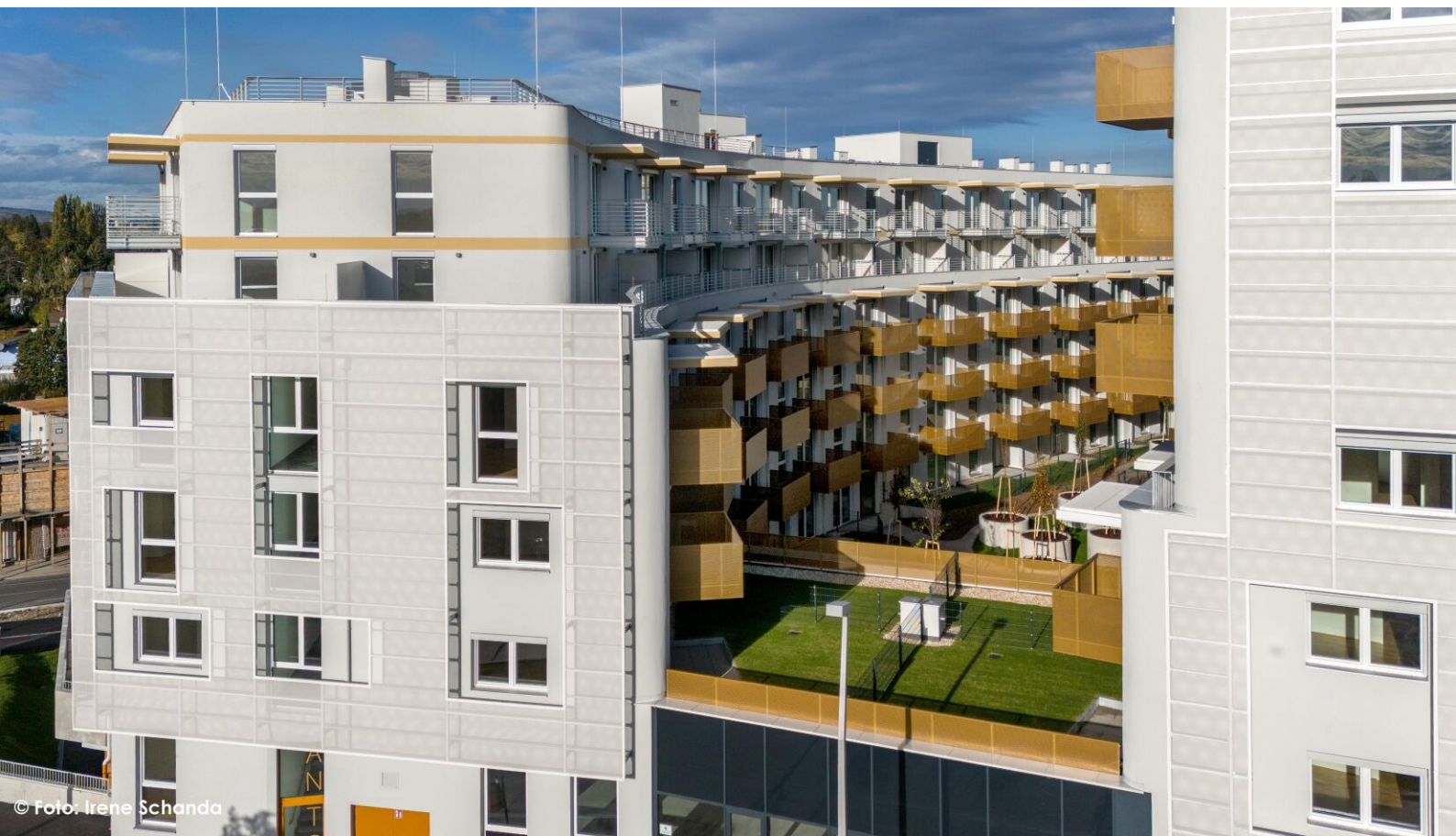




Neue Donau

Alte Donau





VERFÜGBARE EINHEITEN

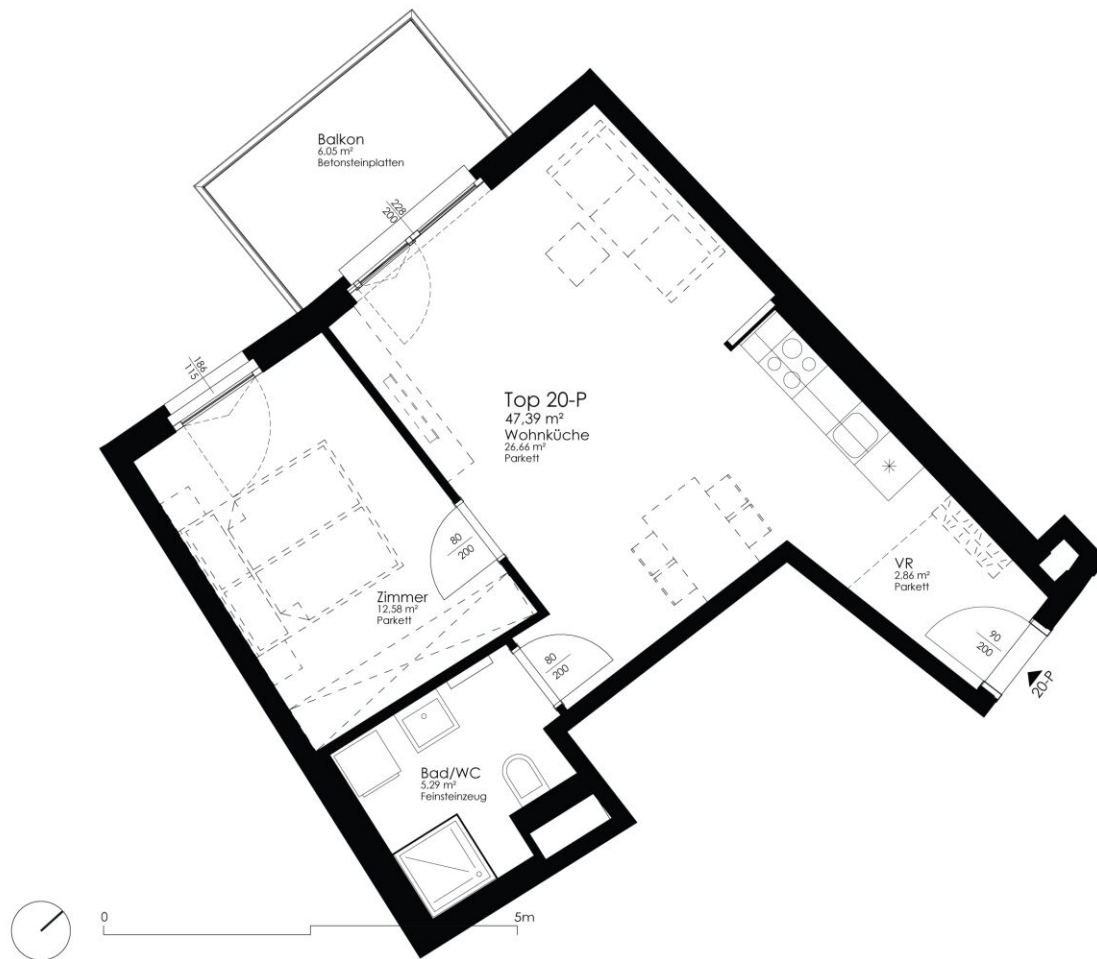


Top 20 - Stiege 1

47,39 m²

Gesamtmietzins: € 1.104,02

Kautions: 3.312,06



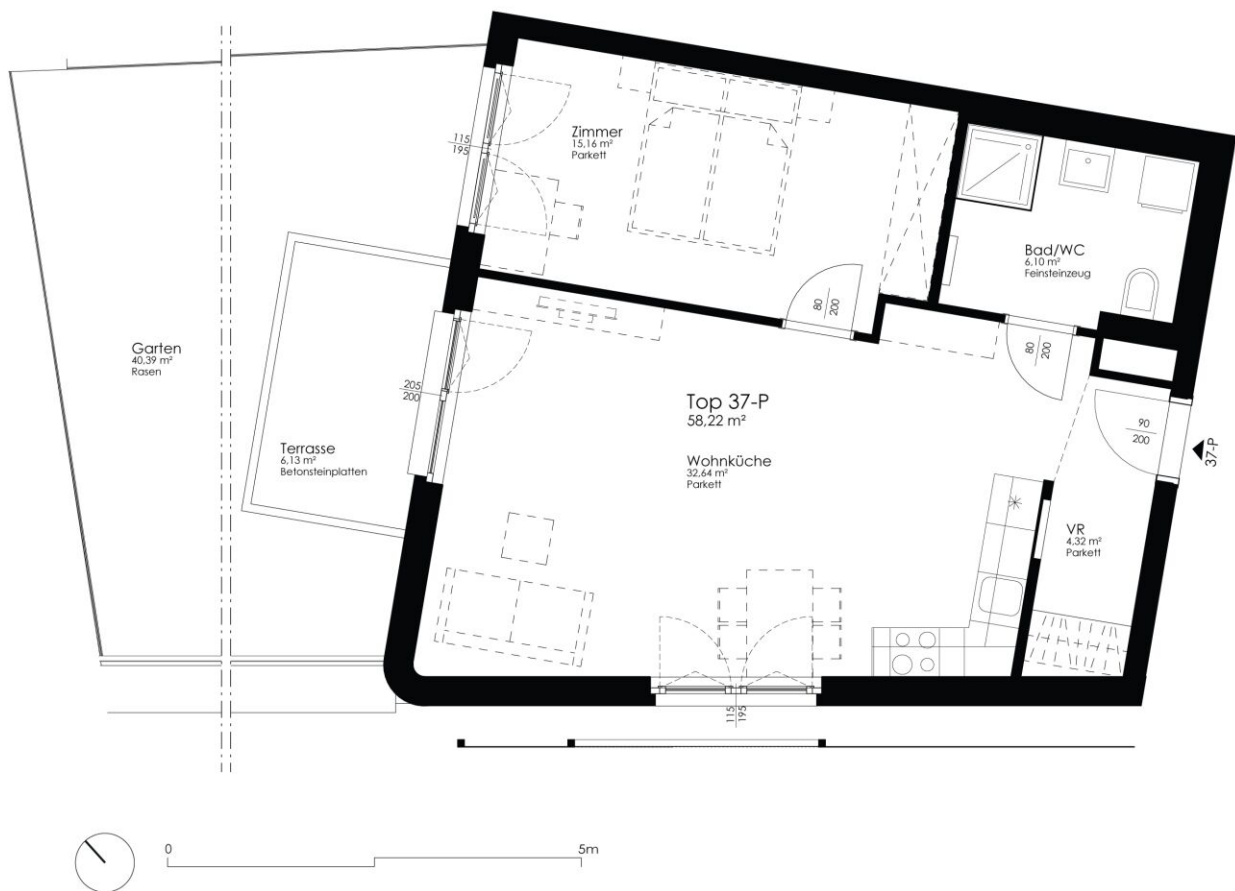
TOP	20-P
Stiege	1
Geschoß	2
WNFL	47,39 m ²
Balkon	6,05 m ²
ER	1,80 m ²

Top 37 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 1.449,81

58,22 m²

Kaution: 4.349,43



VERFÜGBARE EINHEITEN

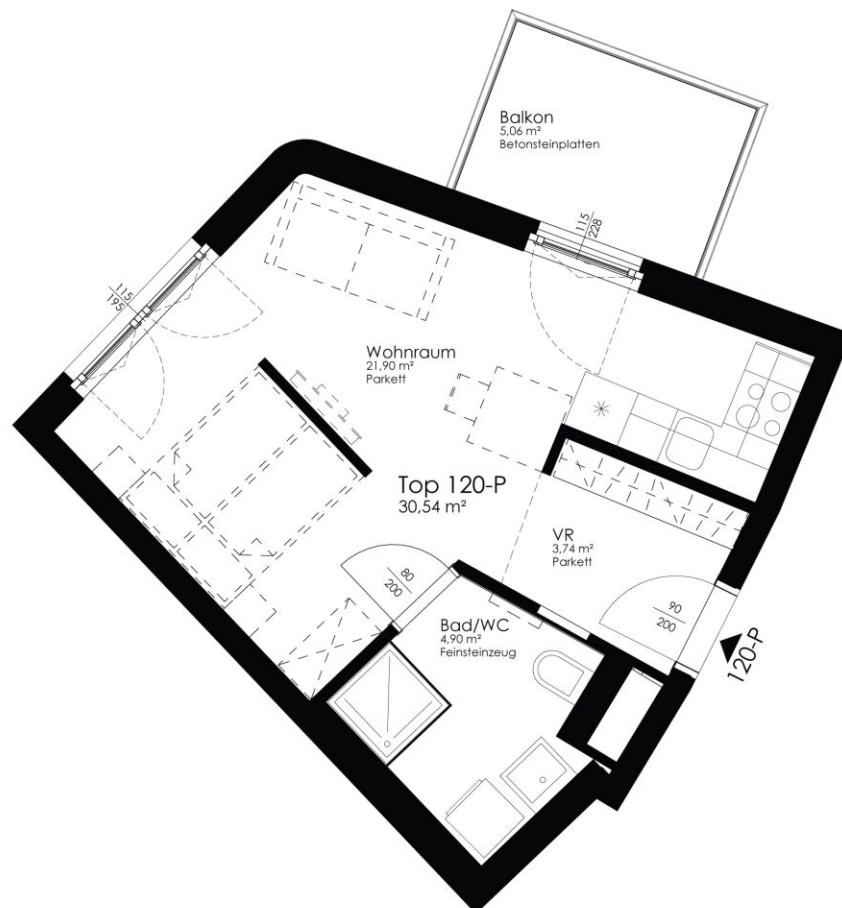


Top 120 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 869,48

30,54 m²

Kaution: 2.608,44



TOP	120-P
Stiege	1
Geschoß	8
WNFL	30,54 m ²
Balkon	5,06 m ²
ER	2,86 m ²

VERFÜGBARE EINHEITEN



Top 30 - Stiege 2

Gesamtmietzins: € 1.030,66

45,08 m²

Kautions: 3.091,98



TOP	30-A
Stiege	2
Geschoß	2
WNFL	45,08 m ²
Balkon	5,34 m ²
ER	2,05 m ²