

EFFENBERGPLATZ – WOHNGENUSS NAHE DER DONAU

Kaisermühlenstraße 8 | 1220 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.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:	4 von 260 verfügbar
Zimmer:	1 - 2
Beziehbar ab:	01.05.2026, 01.04.2026, 01.06.2026
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 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

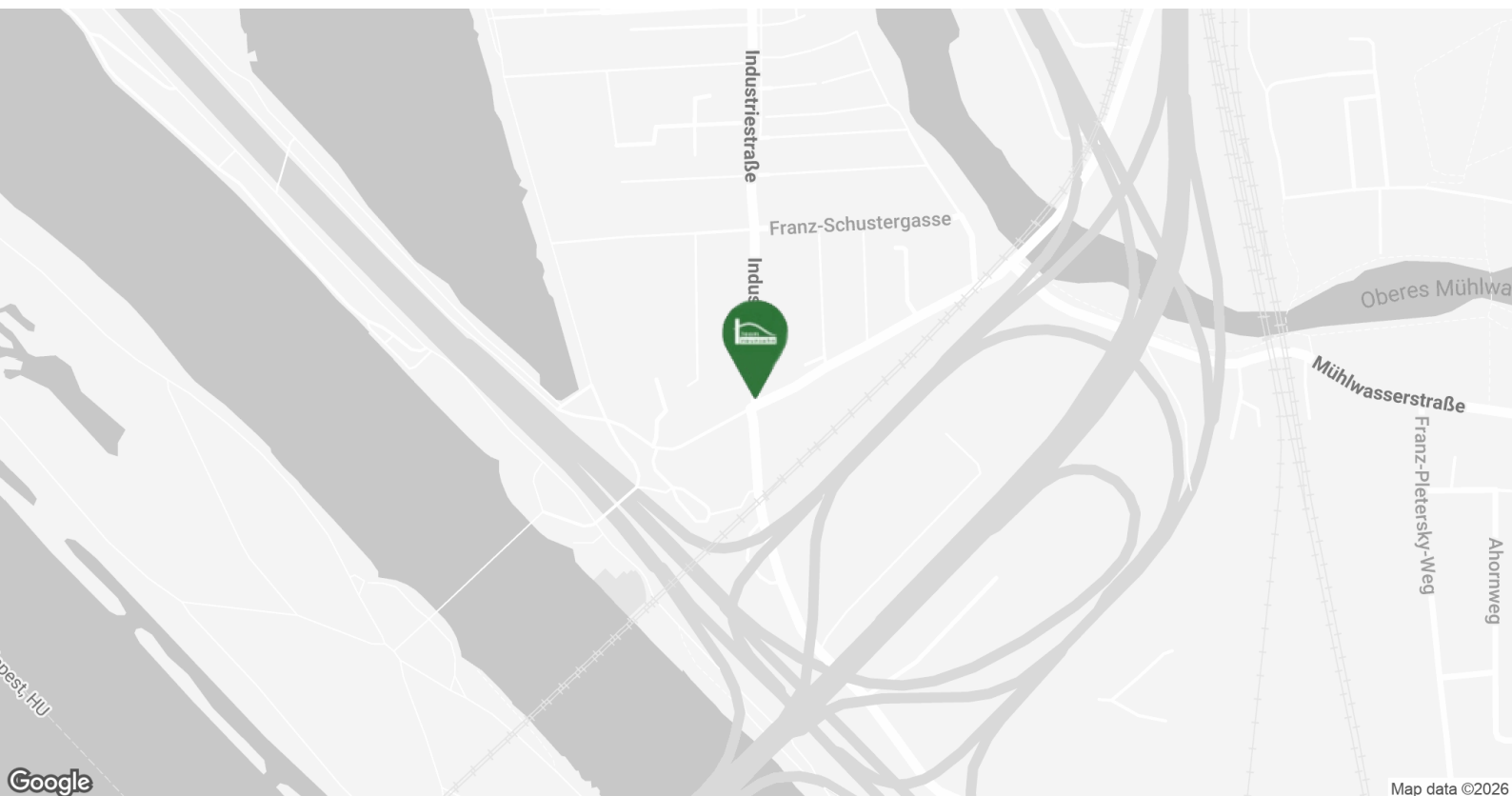
Bus	75 m
U-Bahn	175 m
Straßenbahn	1.625 m
Bahnhof	125 m
Autobahnanschluss	225 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

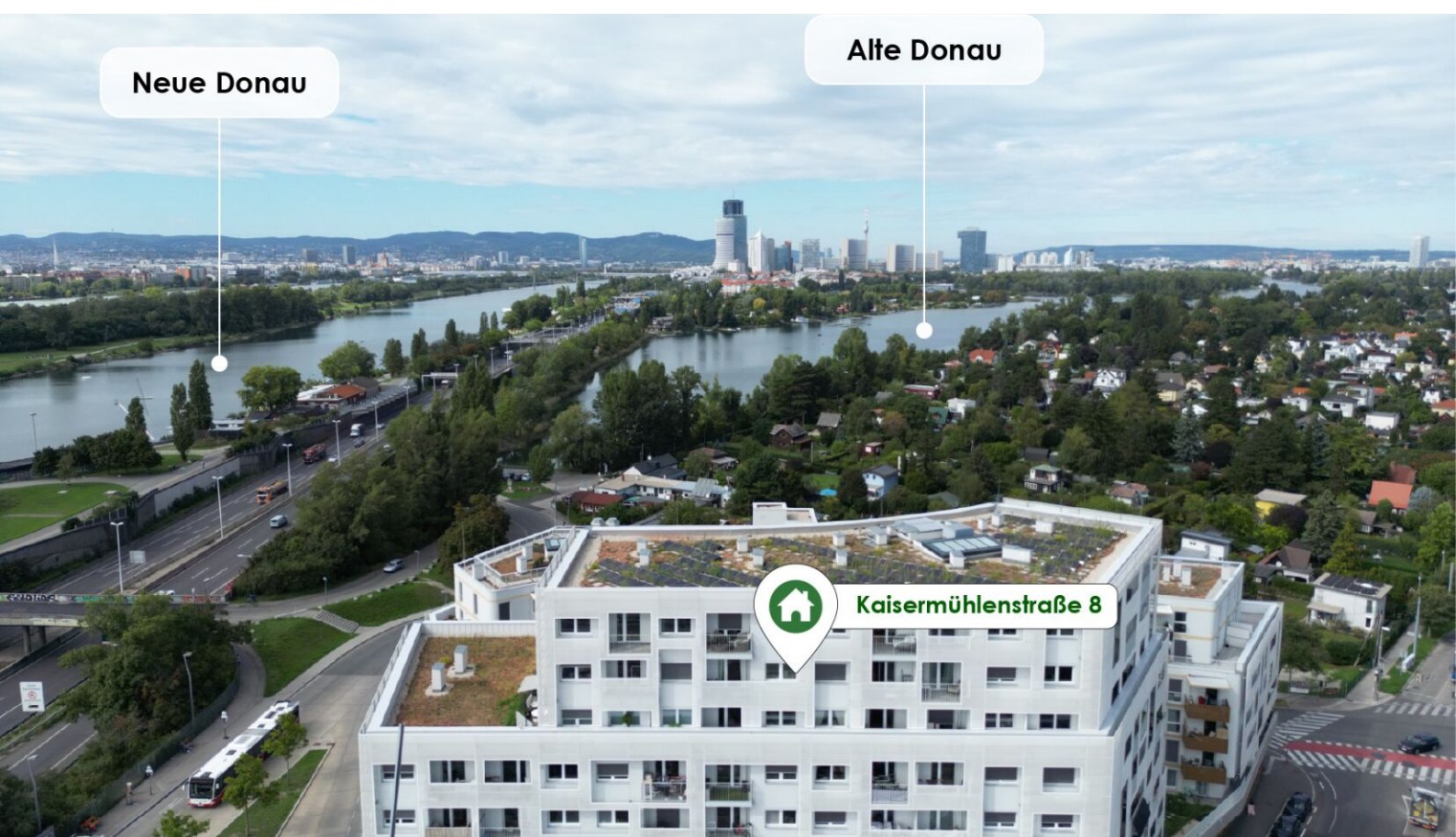
Geldautomat	1.100 m
Bank	1.100 m
Post	1.100 m
Polizei	1.675 m

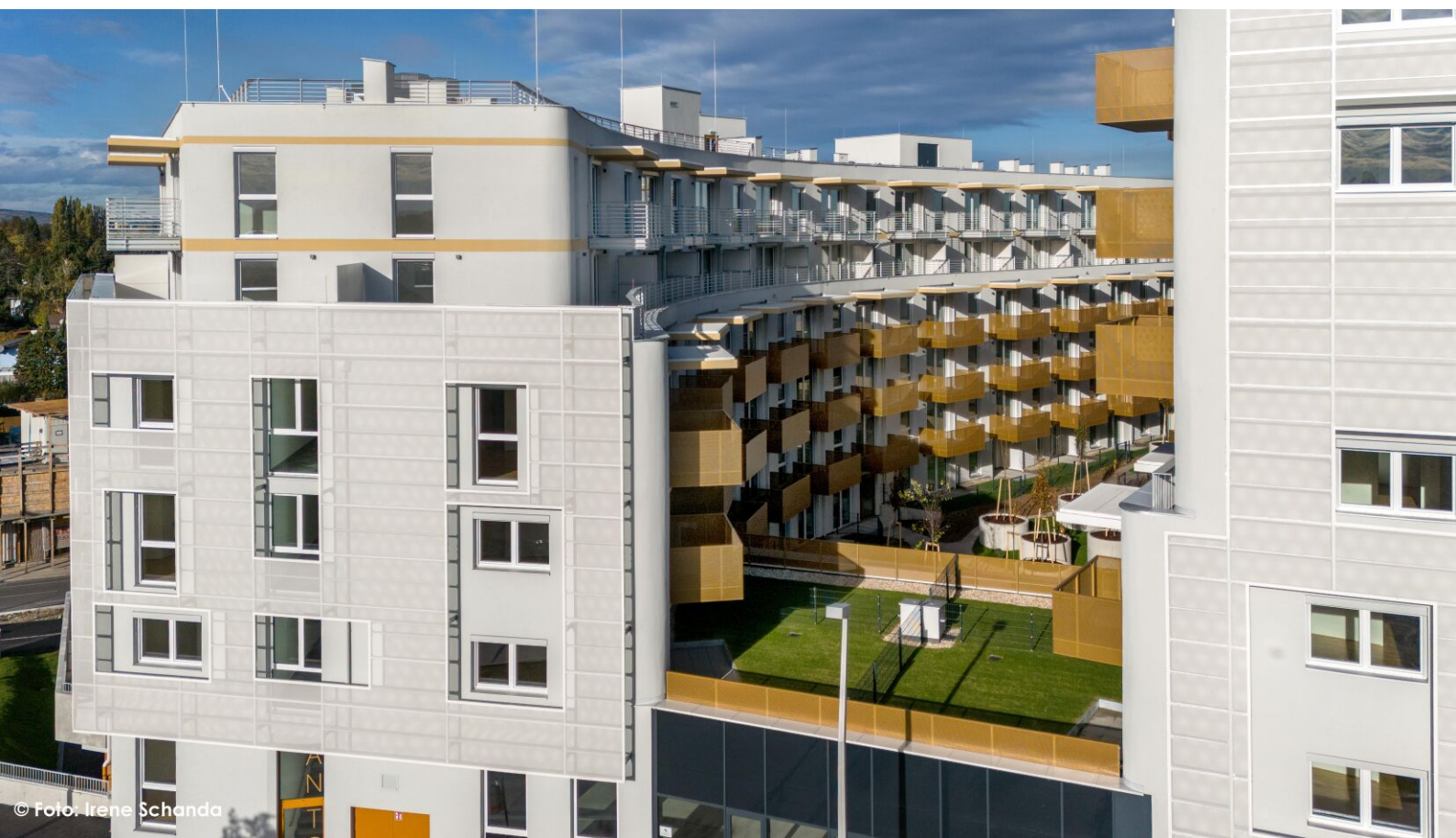




Neue Donau

Alte Donau



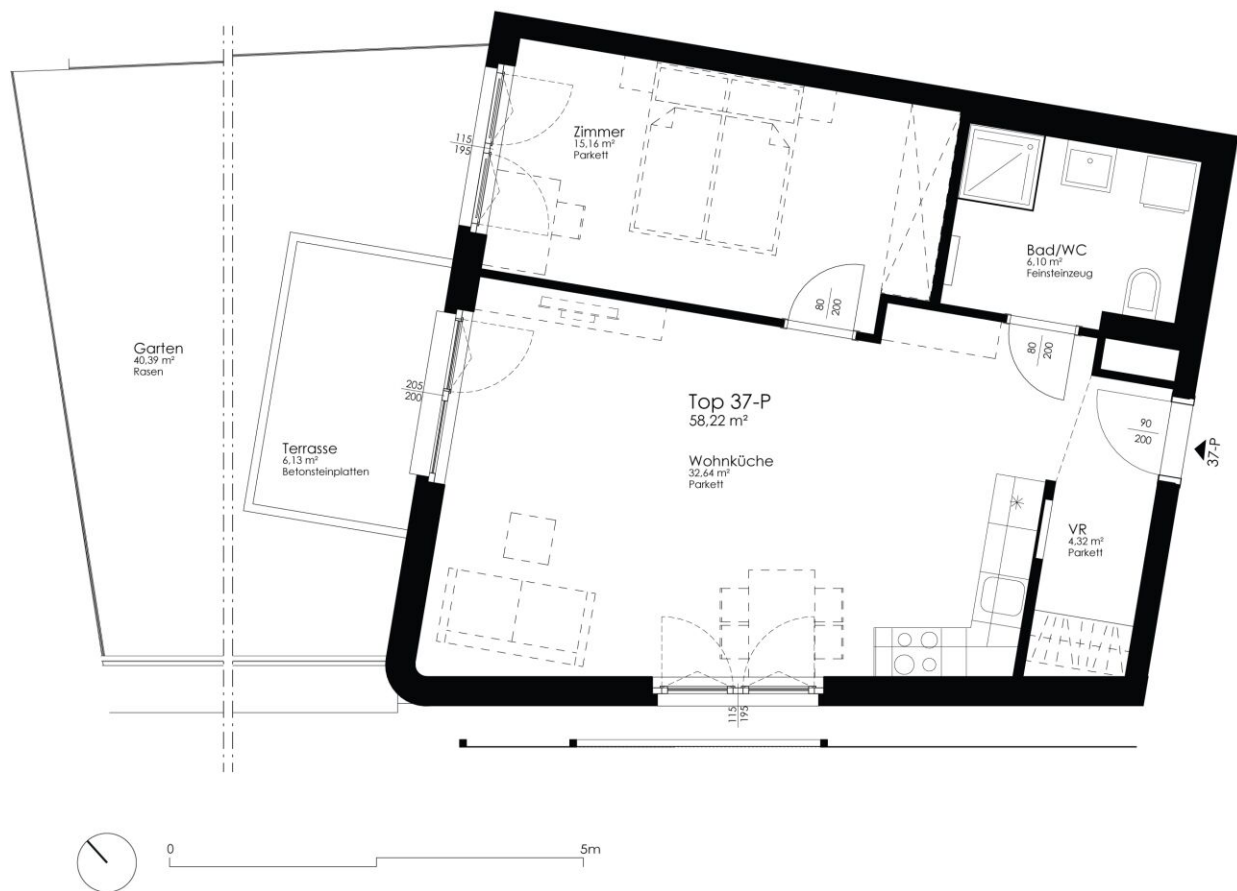


Top 37 - Stiege 1

58,22 m²

Gesamtmietzins: € 1.449,81

Kaution: 4.349,43



TOP	37-P
Stiege	1
Geschoß	2
WNFL	58,22 m ²
ER	1,76 m ²
Garten	40,39 m ²
Terrasse	6,13 m ²

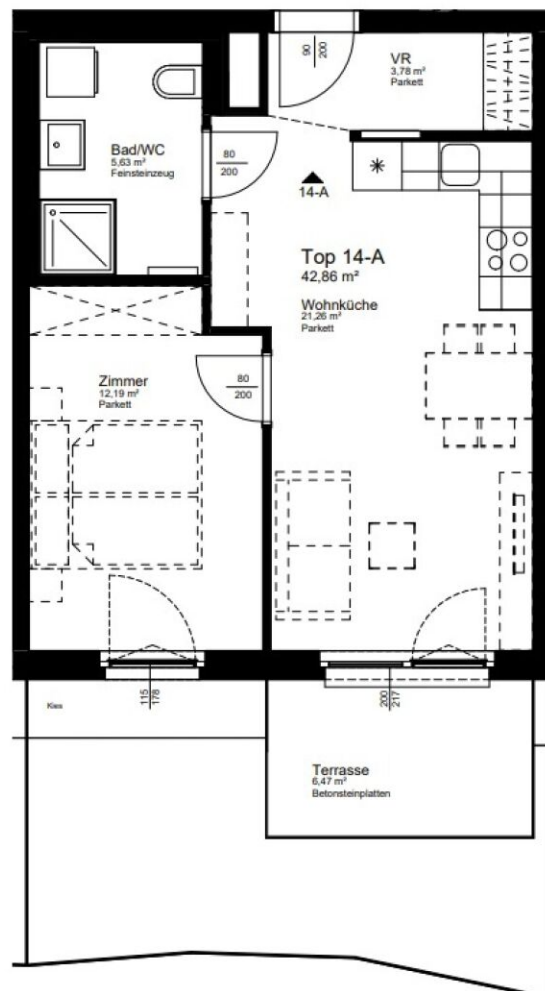
Top 14 - Stiege 2

42,86 m²

Gesamtmietzins: € 1.077,42

Kaution: 3.232,26

TOP	14-A
Stiege	2
Geschoß	1
WNFL	42,86 m ²
ER	1,80 m ²
Garten	15,91 m ²
Terrasse	6,47 m ²



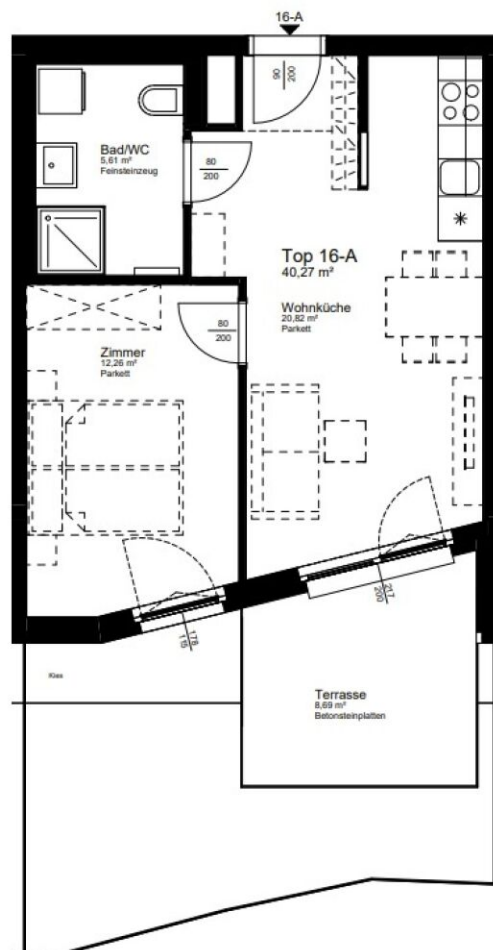
Top 16 - Stiege 2

40,27 m²

Gesamtmietzins: € 1.023,66

Kaution: 3.070,98

TOP	16-A
Stiege	2
Geschoß	1
WNFL	40,27 m ²
ER	1,80 m ²
Garten	16,69 m ²
Terrasse	8,69 m ²

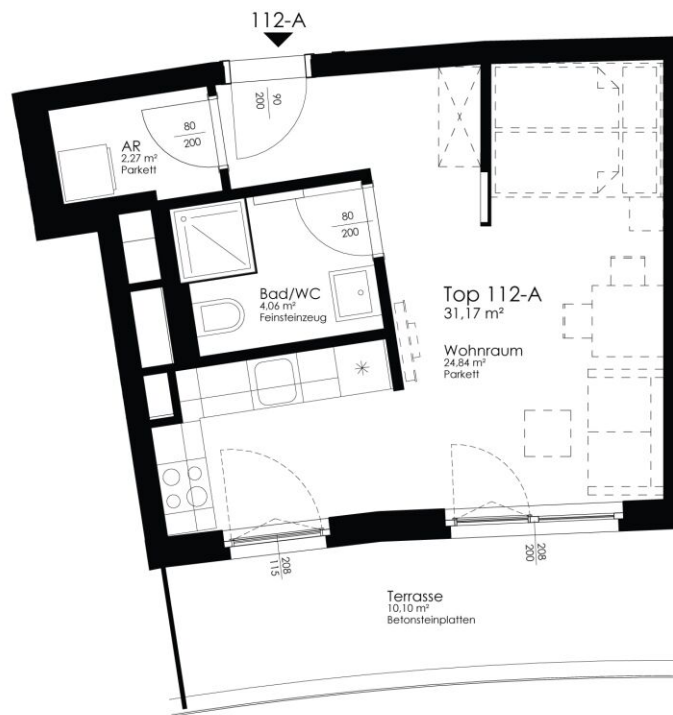


Top 112 - Stiege 2

31,17 m²

Gesamtmietzins: € 810,39

Kaution: 2.431,17



TOP	112-A
Stiege	2
Geschoß	5
WNFL	31,17 m ²
ER	1,75 m ²
Terrasse	10,10 m ²