

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, Erstbezug
verfügbare Einheiten:	3 von 265 verfügbar
Zimmer:	2 - 2
Beziehbar ab:	2026-12-01, 2026-11-01
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, 21.7 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

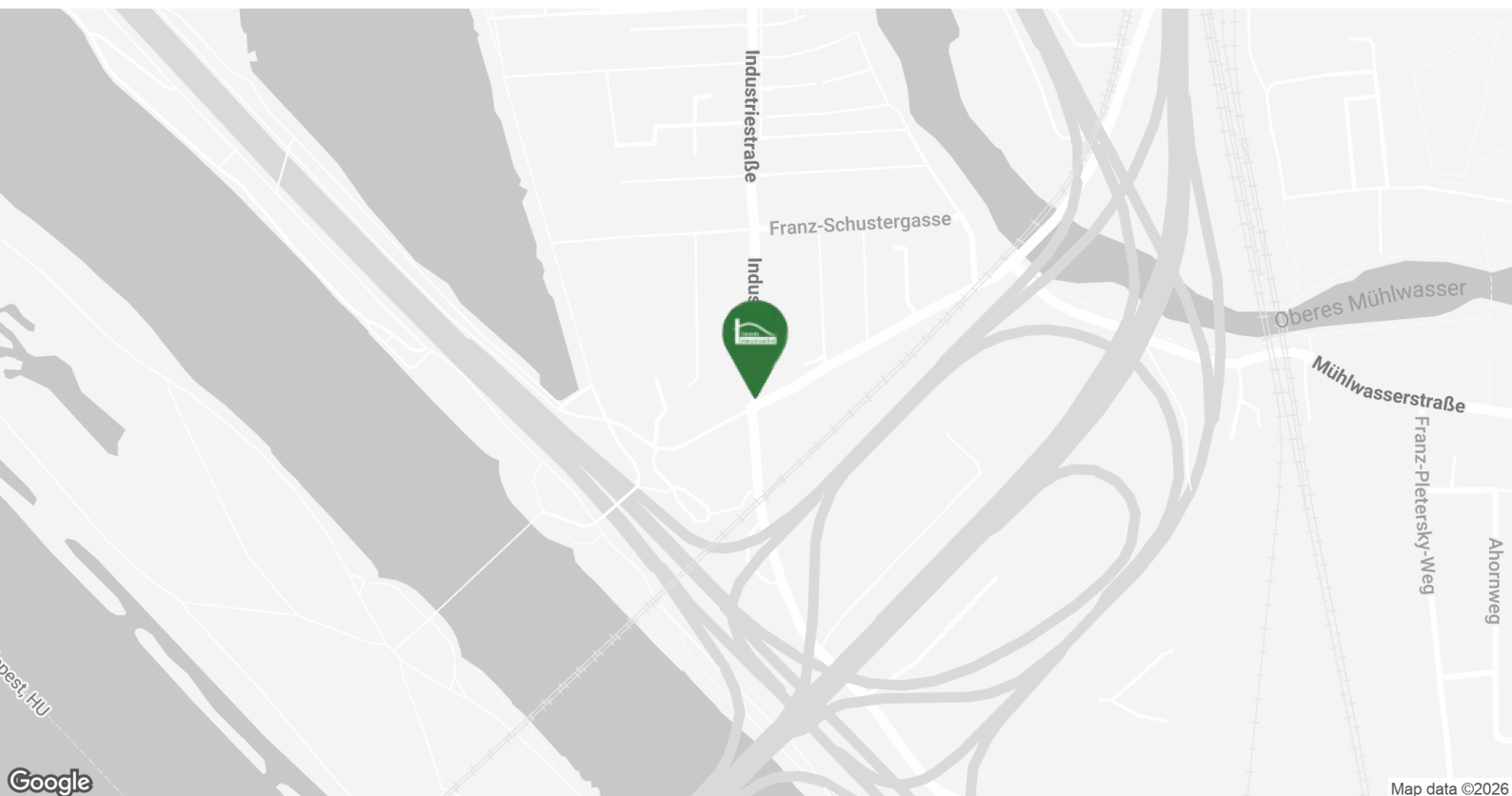
Bus	75 m
U-Bahn	175 m
Straßenbahn	1.350 m
Bahnhof	125 m
Autobahnanschluss	225 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

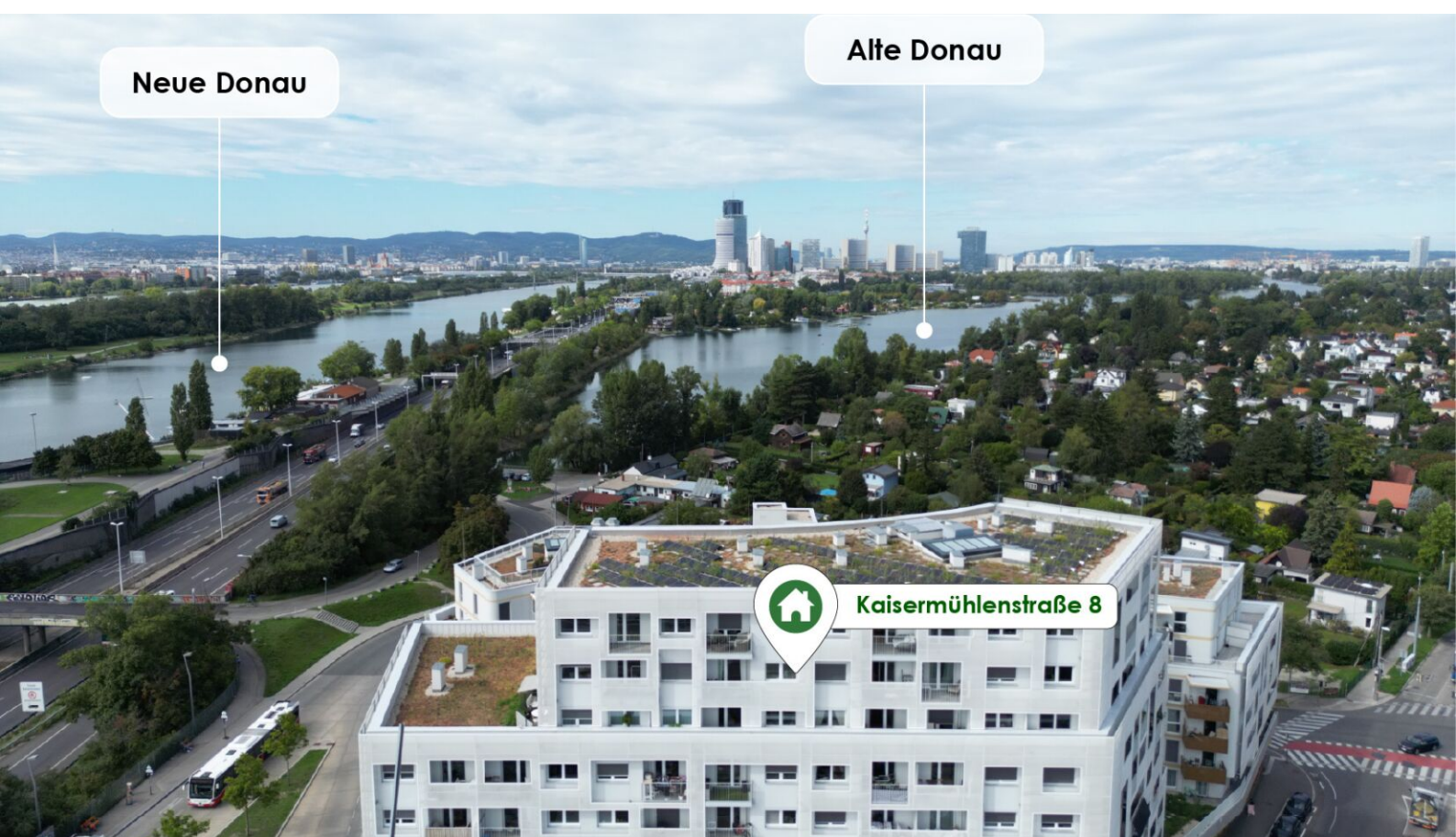
Geldautomat	1.100 m
Bank	1.100 m
Post	1.100 m
Polizei	1.675 m

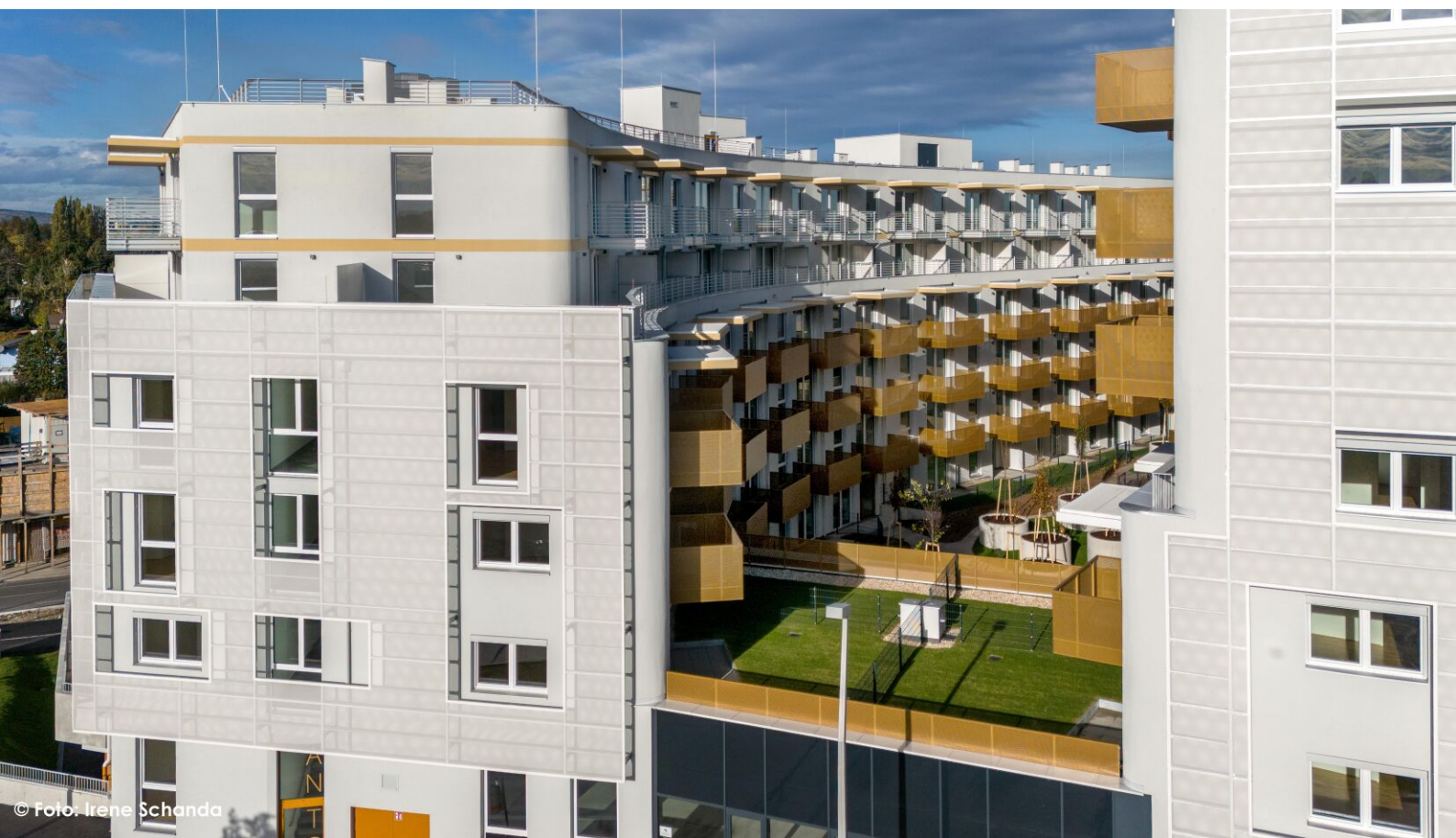




Neue Donau

Alte Donau





VERFÜGBARE EINHEITEN

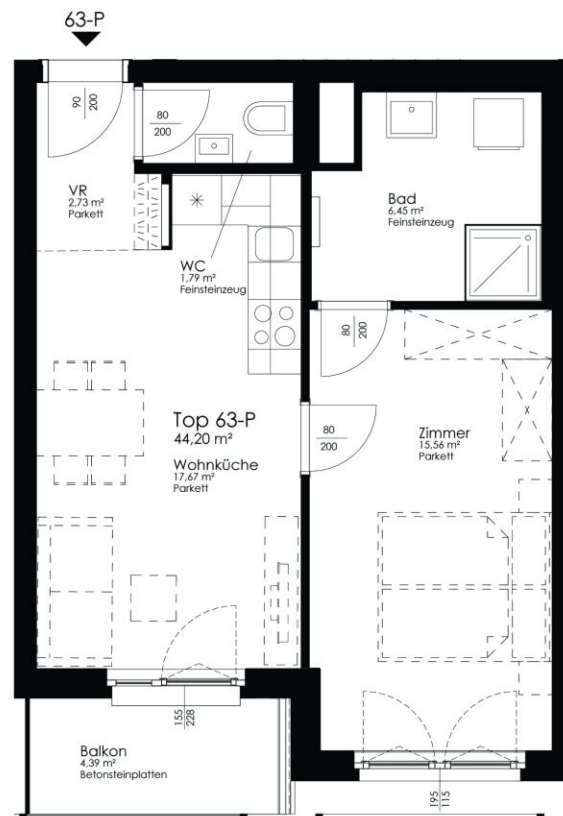


Top 63 - Stiege 1

44,20 m²

Gesamtmietzins: € 929,38

Kautions: 2.788,14



TOP	63-P
Stiege	1
Geschoß	4
WNFL	44,20 m ²
Balkon	4,39 m ²
ER	2,47 m ²

Top 91 - Stiege 1

Gesamtmietzins: € 1.143,09

46,75 m²

Kaution: 3.429,27



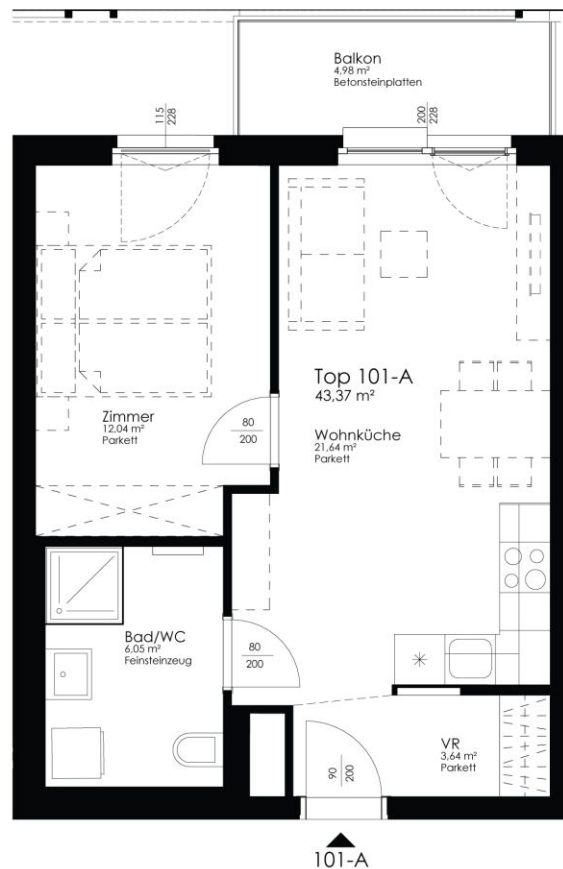
TOP	91-P
Stiege	1
Geschoß	6
WNFL	46,75 m ²
Balkon	5,20 m ²
ER	1,80 m ²

Top 101 - Stiege 2

43,37 m²

Gesamtmietzins: € 1.098,18

Kaution: 3.294,54



TOP	101-A
Stiege	2
Geschoß	4
WNFL	43,37 m ²
Balkon	4,98 m ²
ER	1,80 m ²