ENNA - The Work-Life Building

Objektnummer: 6935

Eine Immobilie von Spiegelfeld

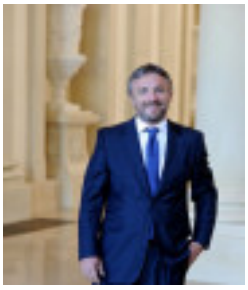
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	856,00 m²
Terrassen:	1
Stellplätze:	168
Kaltmiete (netto)	15.408,00 €
Kaltmiete	18.660,80 €
Miete / m²	18,00 €
Betriebskosten:	3.252,80 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-33
H +43 664 3012545

Gerne steh
Verfügung.

Objektbeschreibung

Entdecke Urbanität, moderne Bürokonzepte und einen einzigartigen Service-Mix am Standort mitten im Grünen!

ENNA ist das Work-Life-Building, wo Arbeit und Leben miteinander sein können, ohne ineinander zu verschmelzen. Der Arbeitsplatz, an dem Freizeit gelebt wird, um die Arbeit zu lieben.

Mit ENNA entsteht ein Bürokomplex, welcher ein nachthaltiges und innovatives Wertekonzept verfolgt, das den Menschen in allen Belangen in den Mittelpunkt stellt.

Das Areal der ehemaligen Postbuswerkstätten im 3. Wiener Gemeindebezirk hat sich in den letzten Jahren zu einem spannenden Stadtentwicklungsgebiet entwickelt. So wurden auf dem rund 32.000 m² großen Areal 10 Bauplätze für modernen und nachhaltigen Wohnbau geschaffen.

Zusätzlich entstand eine ca. 7.000 m² große Parkfläche. Direkt angrenzend befindet sich ENNA.

ENNA wurde von dem Grazer Architekturbüro Hohensinn entworfen. Im Zuge der Planung wurde besonders auf den behutsamen Umgang mit dem Gebäudebestand geachtet.

Der CO2 Verbrauch im Vergleich zu einem Abbruch und Neubau wird dadurch stark reduziert. Die bestehende Gebäudestruktur wird in weiten Teilen übernommen und einem neuen Lebenszyklus zugeführt.

Herzstück des Work-Life-Buildings ist die Kombination aus modernen Büroflächen, welche attraktive Außenflächen aufweisen, mit Kollaborationsflächen im Erdgeschoss.

Die Haupterschließung des Gebäudes erfolgt zukünftig über den angrenzenden Leonie-Rysanek-Park mit einem repräsentativen Eingangsbereich. Eine Mieterlounge lädt zum entspannten Netzwerken und Austausch ein. Zusätzlich bieten das inkludierte Fitnesscenter,

die Funzone, eine Mieterlounge, ein Auditorium, Showrooms und der angrenzende Leonie-Rysanek-Park Möglichkeiten aus dem Arbeitsalltag auszubrechen und den Kopf freizumachen.

Highlights:

- Mietpreis: 18,50 – 20,00 EUR/m²
- ca. 22.500 m² Bürofläche verteilt auf 6 Bürogeschoße
- flexible Mieteinheiten zwischen 300 - 5.300 m²
- exklusive Balkone für jede Mieteinheit
- 5 großzügige Dachterrassen, 3 Innenhöfe
- 7.000 m² Parkfläche
- Büros, Gastronomie, Showrooms, Auditorium, Mieterlounge, Conferencing Area, Funzone und Fitness
- Basketballplatz & Fußballplatz der Stadt Wien befinden sich direkt gegenüber
- großartiger Ausblick über den Donaukanal und das Naherholungsgebiet Prater
- 168 PKW Stellplätze
- 150 Fahrradabstellplätze (Fahrradraum mit Duschen)

- Zertifizierung: ÖGNI Gold - wird angestrebt

- voraussichtlich verfügbar ab Mitte 2025

ENNA liegt in prominenter Lage unmittelbar an der Erdberger Lände. Aufgrund der direkten Lage an dieser Hauptverkehrsachse verfügt das Gebäude über eine sehr gute Visibilität bei gleichzeitiger Nähe zur Innenstadt.

In unmittelbarer Nähe finden sich für alle Lebenslagen passende und unterschiedliche Optionen. Die Nähe zum Donaukanal und zum Prater und die Nahversorgung mit Geschäften, Lokalen, Schulen und Kindergärten garantieren urbane Lebensqualität mit idyllischem Flair. So kann nicht nur ENNA selbst mit lebensnaher Vielfalt punkten, sondern auch sein direktes Umfeld.

Nur wenige Schritte entfernt finden sich viele öffentliche Verkehrsmittel, die Sie jederzeit von A nach B bringen: die U3 Haltestelle Kardinal-Nagl-Platz ist fußläufig erreichbar. Das Gebäude ist zudem optimal mit dem Fahrrad erreichbar. Allen Fahrradfahrern steht im Erdgeschoss ein Fahrradraum mit Duschen zur Verfügung. Der Donaukanal lädt zu Spaziergängen oder Lauftraining in der Mittagspause ein.

Verfügbare Flächen / Miete:

3. OG:

- Top 3.1.: 1.153,00m² zzgl. 73m² Terrasse --- € 18,50/m²

- Top 3.2.-Top 3.3.: 856,00m² + 326,00m² Terrasse --- € 18,50/m²

- Top 3.4.-Top 3.5.: 858,00m² + 236,00m² Terrasse --- € 18,50/m²

- Top 3.6.: 345,00m² + 236,00m² Terrasse --- € 18,50/m²

4. OG:

- Top 4.1.: 1.147,00m² + 70,00m² Terrasse --- € 18,00/m²
- Top 4.2.-Top 4.3.: 856,00m² + 67,00m² Terrasse --- € 18,00/m²
- Top 4.4.-Top 4.5.: 857,00m² + 54,00m² Terrasse --- € 18,00/m²
- Top 4.6.: 345,00m² --- € 18,00/m²

5. OG:

- Top 5.1.: 1.145,00m² + 63,00 Terrasse --- € 19,00/m²
- Top 5.3.: 556,00m² + 93,00 Terrasse --- € 19,00/m²
- Top 5.5.: 514,00m² + 82,00 Terrasse --- € 19,00/m²
- Top 5.6.: 281,00m² + 70,00 Terrasse --- € 19,00/m²

6. OG:

- Top 6.1.: 1.140,00m² + 318,0m² Terrasse --- € 19,50/m²
- Top 6.3.: 502,00m² --- € 19,50/m²
- Top 6.5.: 518,00m² --- € 19,50/m²

Flächen zzgl. 7% Allgemeinflächenanteil.

Betriebskosten: € 3,80/m² (inkl. Lift, Heizung und Kühlung)

Stellplätze: € 125,00 – € 150,00 / mtl.

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Engergieausweises aufgefordert haben, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch noch nicht nachgekommen ist.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 77A, 78M, 80A
- Straßenbahn Linie 71, D
- U-Bahn Linie 3

Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Lechnerstraße

- Erdbergstraße
- Dietrichgasse
- A4
- A23

Copyright für die Renderings: „beyond visual arts GmbH“

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.