

Attraktive, großzügige Bürofläche im enna



Objektnummer: 7438

**Eine Immobilie von Colourfish Real Estate Immobilienmakler
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Nutzfläche:	916,00 m ²
Kaltmiete (netto)	17.404,00 €
Kaltmiete	20.060,40 €
Miete / m²	19,00 €
Betriebskosten:	2.656,40 €
USt.:	4.012,08 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttonomontsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Fiedler

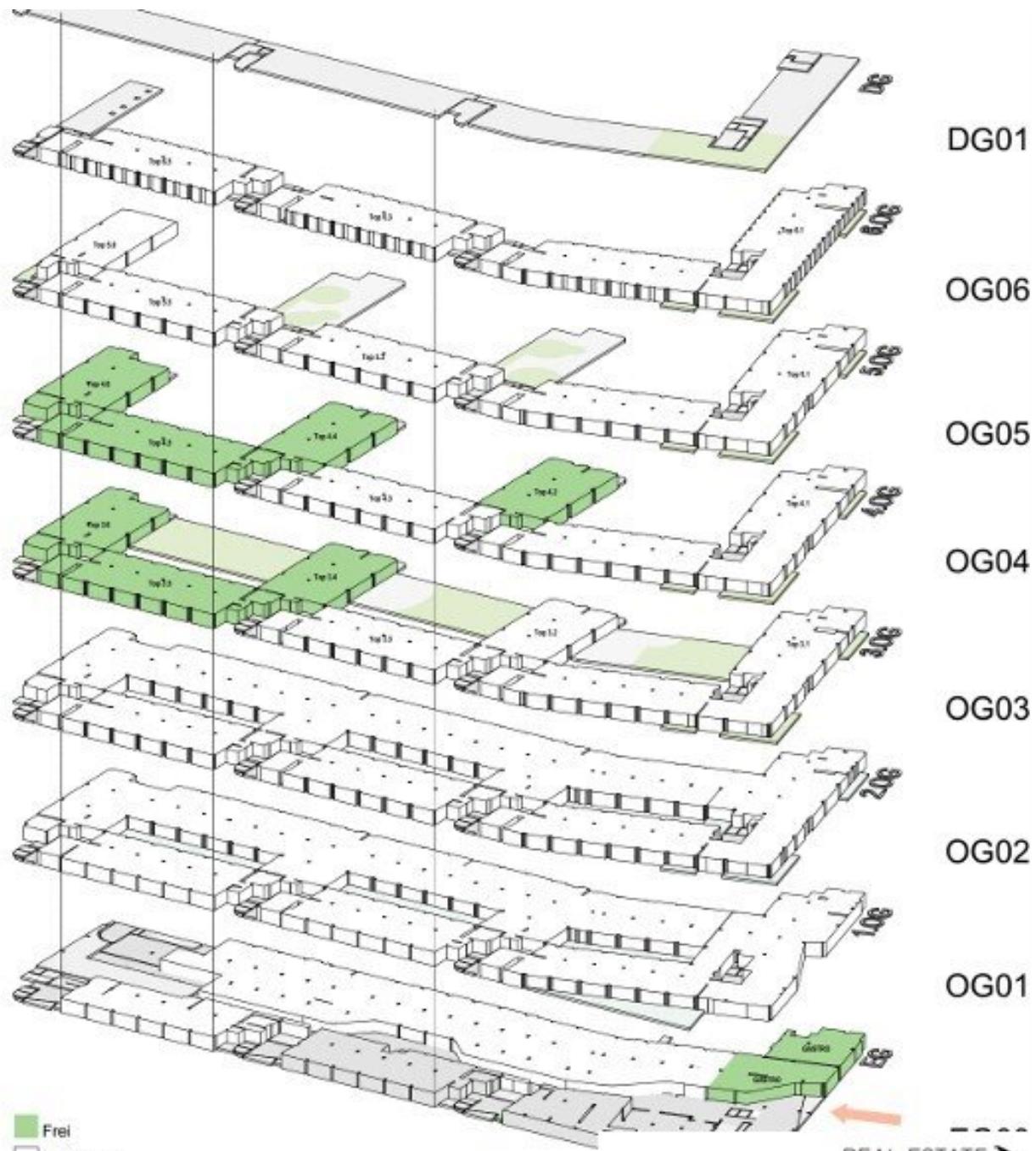
Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH
Akademiestraße 2/4
1010 Wien

T +43 664 468 56 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



REAL ESTATE
colourfish 



REAL ESTATE
colourfish 

enna

Das Work-Life-Building

Objektbeschreibung

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 nachhaltiges 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.

verfügbare Flächen/Konditionen:

3.OG, Top 3.4-3.5: ca. 916 m²

3.OG, Top 3.6: ca. 370 m²

4.OG, Top 4.2: ca. 364 m²

4.OG, Top 4.4-4.5: ca. 916 m²

4.OG, Top 4.6: ca. 370 m²

Nettomiete: ab € 19,00/m²/Monat

Betriebskosten: netto € 2,90/m²/Monat

Heizkosten: netto ca. € 1,00/m²/Monat

Alle Preise zzgl. 20% USt.

Highlights:

- Mietpreis: 16,50 – 19,50 €/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
- verfügbar ab 2026

Ausstattung:

- Lichte Raumhöhe: 2,85 - 3,08 m
- Beheizung über FernwärmeverSORGUNG
- Klimatisierung der Büroflächen mittels Kühlsegeln
- Flächendeckende mechanische Be- und Entlüftung
- Energiesparende LED-Beleuchtung gem. aktuellen Anforderungen
- Teppichboden

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U-Bahn: U3 (Kardinal-Nagl-Platz)

Bus: 77A, 80A

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap