

## Moderne Bürofläche im enna



**Objektnummer: 7571**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete (netto)</b>	7.215,00 €
<b>Kaltmiete</b>	8.269,50 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.054,50 €
<b>USt.:</b>	1.653,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andrea Fiedler**

Colourfish Real Estate Immobilienmakler GmbH  
Akademiestraße 2/4  
1010 Wien

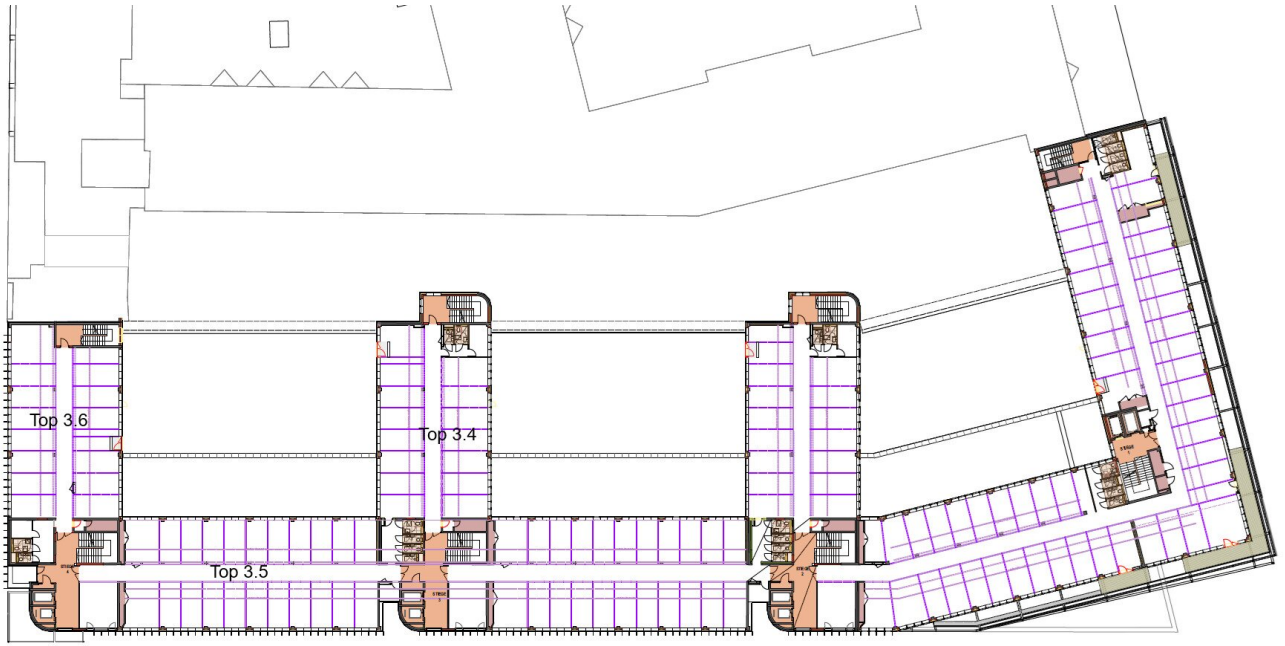
T +43 664 468 56 10  
H +43 664 468 56 10

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





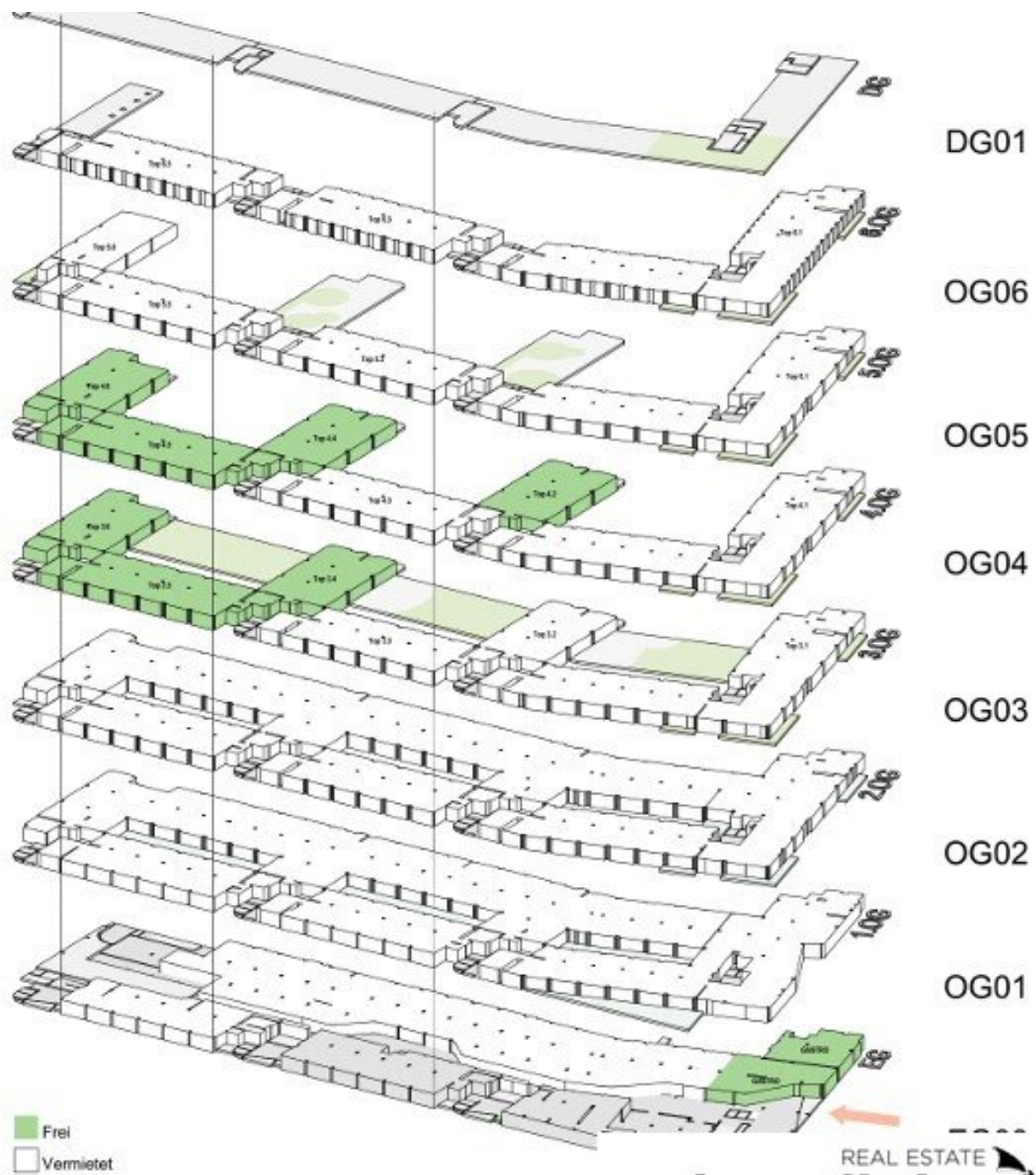




3.OG

Erberger Lände

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 m<sup>2</sup> großen Areal 10 Bauplätze für modernen und nachhaltigen Wohnbau geschaffen. Zusätzlich entstand eine ca. 7.000 m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub> 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 Haupteinfahrt 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 m<sup>2</sup>

3.OG, Top 3.6: ca. 370 m<sup>2</sup>

4.OG, Top 4.4-4.5: ca. 916 m<sup>2</sup>

4.OG, Top 4.6: ca. 370 m<sup>2</sup>

Nettomiete: ab € 19,00/m<sup>2</sup>/Monat

Betriebskosten: netto € 2,90/m<sup>2</sup>/Monat

Heizkosten: netto ca. € 1,00/m<sup>2</sup>/Monat

*Alle Preise zzgl. 20% USt.*

## **Highlights:**

- Ca. 22.500 m<sup>2</sup> Bürofläche verteilt auf 6 Bürogeschoße
- 5 großzügige Dachterrassen, 3 Innenhöfe
- 7.000 m<sup>2</sup> 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
- Portier
- 168 PKW Stellplätze
- 150 Fahrradabstellplätze (Fahrradraum mit Duschen)
- Zertifizierung: ÖGNI Gold – wird angestrebt

## **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.

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 <1.000m

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