

## **Moderne Büroflächen im Projekt "ENNA" in 1030 Wien zu mieten**



**Objektnummer: 10950092\_19**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Bürofläche:</b>	1.285,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,48
<b>Gesamtmiete</b>	36.087,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	25.061,01 €
<b>Kaltmiete</b>	28.788,03 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	19,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	3.727,02 €
<b>Heizkosten:</b>	1.285,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Brian Oremus**

Bankgasse 1  
1010 Wien

T 0043153473289  
H 004366488962120



## Objektbeschreibung

Moderne Büroflächen im Projekt "ENNA" in 1030 Wien zu mieten 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 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. 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 Highlights - ca. 22.500 m<sup>2</sup> Bürofläche verteilt auf 6 Bürogeschosse - flexible Mieteinheiten ab ca. 300 m<sup>2</sup> - Exklusive Balkone/Terrassen für jede Mieteinheit - 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 - 168 PKW Stellplätze - 150 Fahrradabstellplätze (Fahrradraum mit Duschen) - Zertifizierung: ÖGNI Gold – wird angestrebt Verfügbare Flächen: 3.OG, Top 3.4-3.5, ca. 916 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse ca. 236 m<sup>2</sup> 3.OG, Top 3.6, ca. 370 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse ca. 236 m<sup>2</sup> 3.OG GES, ca. 1.286 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassenfläche ca. 472 m<sup>2</sup> 4.OG, Top 4.2, ca. 364 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> GES, ca. 1.650 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 19,00 - € 19,50 Betriebskostenakonto/m<sup>2</sup>/Monat: € 2.90 zzgl. € 1,00/m<sup>2</sup> für Heizung & Kühlung Aktuell stehen im Gebäude bis zu 150 (E-)Stellplätze zur Verfügung (1 Stellplatz / 80,00 m<sup>2</sup> angemieteter Gesamtfläche inkl. anteiliger Nebenfläche), zusätzlich können bis zu 70 weitere Stellplätze im benachbarten Gebäude angemietet werden. Die Kosten für die Stellplätze betragen: 150,00 € (zzgl. USt. sowie noch nicht definierter Strom- und Ladesäulenbetreiberkosten) pro Stellplatz im eigenen Gebäude 150,00 € (zzgl. USt.) pro Stellplatz im eigenen Gebäude 125,00 € (zzgl. USt.) pro Stellplatz im Nachbargebäude