

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



**Objektnummer: 10950092\_21**

**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_vollsanziert
<b>Bürofläche:</b>	3.206,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,48
<b>Gesamtmiete</b>	83.873,67 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	57.711,24 €
<b>Kaltmiete</b>	66.688,54 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	18,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	8.977,30 €
<b>Heizkosten:</b>	3.206,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 BMM zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Matznetter**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1

T 0153473 -500 289

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## 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 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. 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 Fläche: 3.OG: Top 3.1 ca. 1.153 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Terrasse ca. 73 m<sup>2</sup> Top 3.2-3.3 ca. 856 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Terrasse ca. 326 m<sup>2</sup> Top 3.4-3.5 ca. 858 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Terrasse ca. 236 m<sup>2</sup> Top 3.6 ca. 345 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Terrasse ca. 236 m<sup>2</sup> GES ca. 3.212 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Außenfläche ca. 944 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 18,50 4.OG Top 4.1 ca. 1.147 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Terrasse ca. 70 m<sup>2</sup> Top 4.2-4.3 ca. 856 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Terrasse ca. 67 m<sup>2</sup> Top 4.4-4.5 ca. 857 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Terrasse ca. 54 m<sup>2</sup> Top 4.6 ca. 345 m<sup>2</sup> zzgl. 7% GES ca. 3.206 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Außenfläche ca. 191 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 18,00 5.OG Top 5.1 ca. 1.145 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Balkon ca. 63 m<sup>2</sup> Top 5.3 ca. 556 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Terrasse ca. 93 m<sup>2</sup> Top 5.5 ca. 514 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Terrasse ca. 82 m<sup>2</sup> Top 5.6 ca. 281 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Terrasse ca. 70 m<sup>2</sup> GES ca. 2.498 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Außenfläche ca. 309 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 19,00 - 19,50 6.OG Top 6.1 ca. 1.140 m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Balkon & Terrasse ca. 318 m<sup>2</sup> Top 6.3 ca. 502 m<sup>2</sup> zzgl. 7% Top 6.5 ca. 518 m<sup>2</sup> zzgl. 7% GES ca. 2.159

m<sup>2</sup> zzgl. 7% zzgl. Balkon & Terrasse ca. 318,14 m<sup>2</sup> Nettomiete/m<sup>2</sup>/Monat: € 19,50 - 20,00  
Flächen zzgl. 7% Allgemeinflächenanteil Betriebskostenkonto/m<sup>2</sup>/Monat: € 2.80 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 Gesamtmietfläche 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