

## enna – Das Work-Life-Building



Enna\_Rendering\_Vogel

**Objektnummer: 337/05446**

**Eine Immobilie von Colliers International Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürohaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Nutzfläche:</b>	12.262,73 m <sup>2</sup>
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	16,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3BMM

## Ihr Ansprechpartner

**MA Florian Bogner**

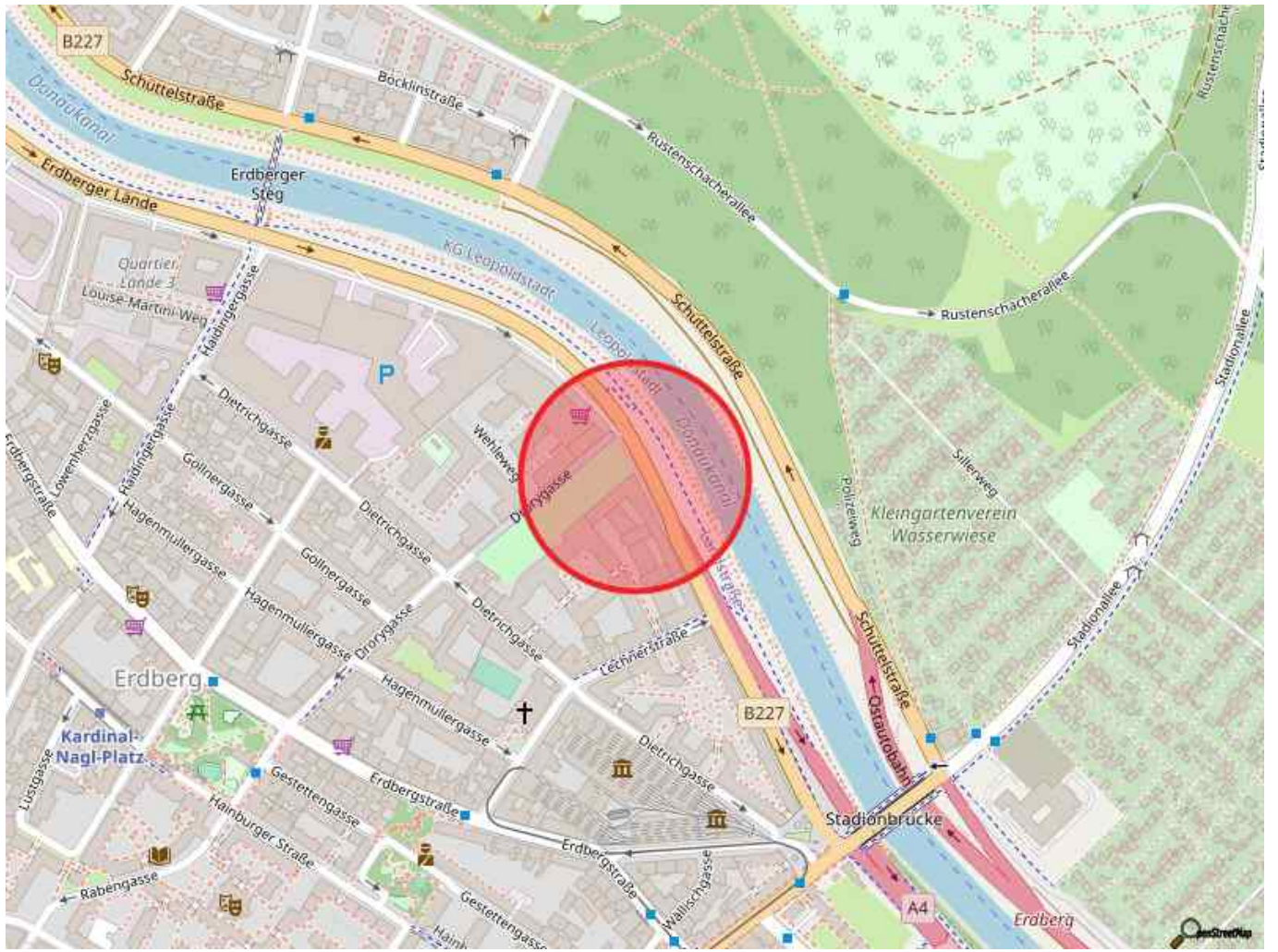
Colliers

T +43 1 535 53 05 531

F +43 1 535 53 25

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





# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG

**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 Haupteinschließung 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.

## VERFÜGBARKEIT

ab Q1 2026

## HIGHLIGHTS

Mietpreis: 16,50 – 19,50 €/m<sup>2</sup>

Betriebskosten: 2,80 €/m<sup>2</sup>

Ca. 22.500 m<sup>2</sup> Bürofläche verteilt auf 6 Bürogeschoße

flexible Mieteinheiten zwischen 300 – 5.300 m<sup>2</sup>

Exklusive Balkone 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

#### 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

#### LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

Zu Fuß:

Donaukanal 0 Min  
U3 Kardinal-Nagl-Platz 5 Min  
Bus 77A Lechnerstraße 5 Min  
Bus 80A Ludwig Koeßler Platz 6 Min  
Prater Jesuitenwiese (Park) 12 Min

Mit der Bahn:

Rochusmarkt 11 Min  
Wien Mitte The Mall 15 Min  
Stephansplatz 15 Min  
Messe Wien 22 Min  
Wien Hauptbahnhof 26 Min

Mit dem Rad:

Prater Jesuitenwiese (Park) 4 Min  
Rochusmarkt 5 Min  
Wien Mitte The Mall 6 Min  
Messe Wien 8 Min  
Stephansplatz 13 Min

Mit dem Auto:

Rochusmarkt 7 Min  
Messe Wien 7 Min  
Wien Mitte The Mall 8 Min  
Wien Hauptbahnhof 10 Min  
Flughafen Schwechat 12 Min  
Stephansplatz 15 Min

## INFRASTRUKTUR

**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.

## TECHNISCHE DETAILS

Neubau

Energiekennwerte:

Energieausweis wird nachgereicht

## KAUTION

3-6 Bruttomonatsmieten

## PROVISION

Im Falle eines Vertragsabschlusses beträgt unser Honorar lt. Maklerverordnung für Immobilienmakler, BGBl.262 und 297/1996, 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % Ust. Weiters möchten wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und den ausschließlichen Gerichtsstand Wien, Innere Stadt verweisen.

Alle Preisangaben verstehen sich pro Monat, zzgl. der gesetzlichen Ust. und Betriebskosten.

Energieausweis wird nachgereicht