

enna – Das Work-Life-Building



Enna_Rendering_Vogel

Objektnummer: 337/05446

Eine Immobilie von Colliers International Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürohaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2026
Nutzfläche:	12.262,73 m ²
Miete / m²	16,50 €
Provisionsangabe:	

3BMM

Ihr Ansprechpartner



Mario Stöckel

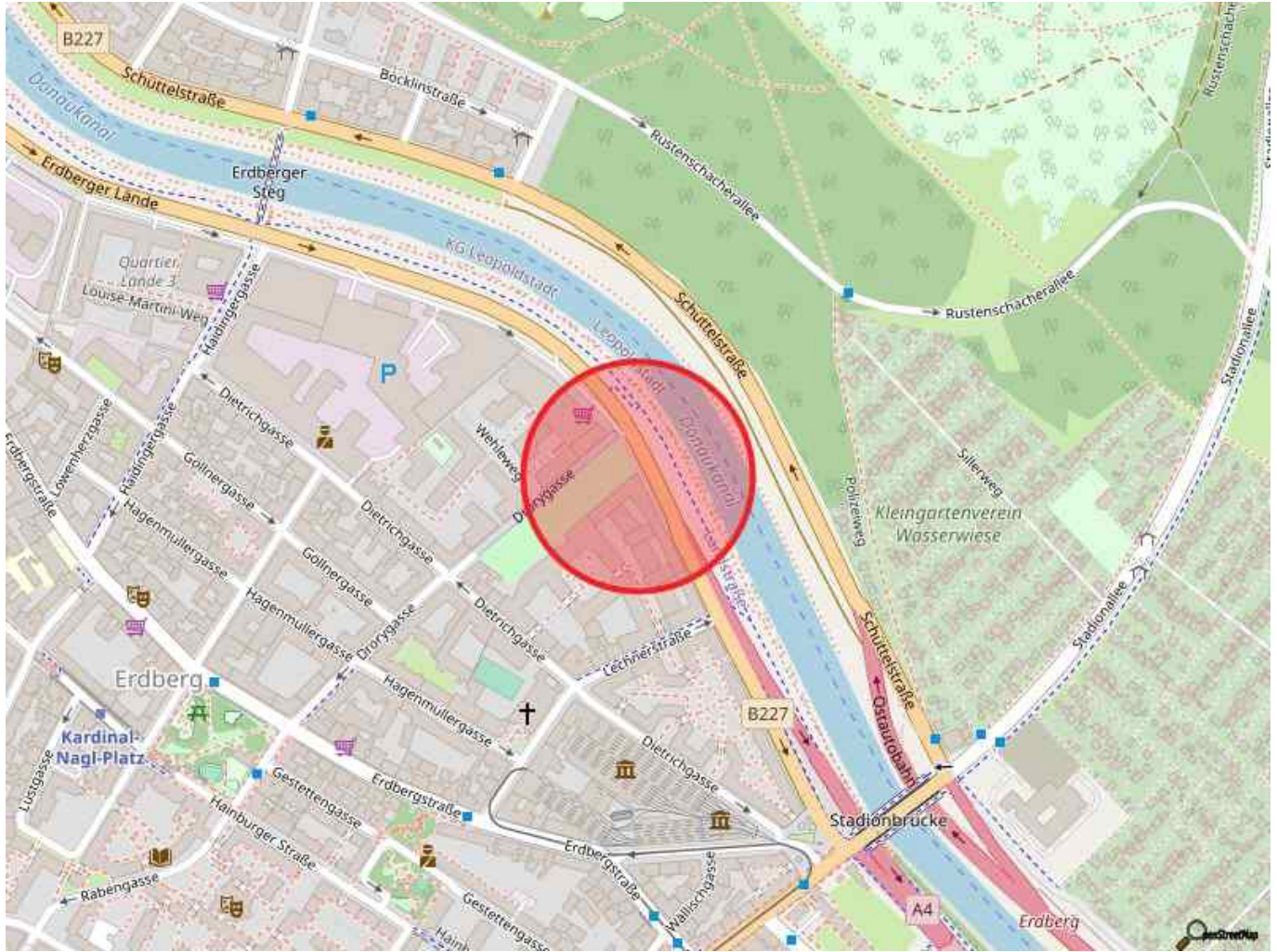
Colliers

T +43 1 535 53 05 533

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 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 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 €/m²

Betriebskosten: 2,80 €/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

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.