

## Art-Invest Real Estate realisiert Büroprojekt ENNA – Das Work-Life-Building

- Unter dem Namen *ENNA – Das Work-Life-Building* entsteht ein innovatives Bürokonzept, das die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer in den Mittelpunkt stellt. Alle Mieter erhalten Zugang zu einem Fitnessbereich, einer Mieterlounge, einer Konferenzzone, einem Auditorium und einer Fun-Zone.
- Art-Invest Real Estate wird das Bürogebäude an der Erdberger Lände 40 im dritten Wiener Gemeindebezirk ab 2024 umfangreich umbauen und modernisieren.
- Insgesamt stehen ca. 25.000 m<sup>2</sup> Bürofläche mit 160 PKW-Stellplätzen zur Verfügung

Wien, 24. Oktober 2023

Art-Invest Real Estate hat sich im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie bewusst dafür entschieden, das aus dem Baujahr 1984 stammende 4-teilige Bürogebäude mit einem Unter- und sechs Obergeschossen nicht abzureißen, sondern zu revitalisieren. Mit dem Architekturkonzept wurde das Grazer Büro *Hohensinn Architekten* beauftragt. Angestrebt wird eine *ÖGNI-Gold* Zertifizierung.

Bei der Entwicklung des Konzeptes *ENNA – Das Work-Life-Building* ([www.enna.at](http://www.enna.at)) wurden die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer in den Mittelpunkt gestellt. Basierend auf einer Marktforschungsstudie wurden jene Kriterien identifiziert, die eine Büroimmobilie erfüllen muss, damit die Menschen wieder gerne im Büro und möglichst produktiv miteinander arbeiten. *ENNA* verfolgt daher ein nachhaltiges und innovatives Wertekonzept, das den Menschen in allen Belangen in den Mittelpunkt stellt

Die Haupteinfahrt des Gebäudes erfolgt zukünftig über den angrenzenden *Leonie-Rysanek-Park* mit einem repräsentativen Eingangsbereich. Das bisher ausschließlich für Stellplätze und Lagerzwecke genutzte Erdgeschoss wird nach der Repositionierung allen Mietern mit unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten wie einer Mieterlounge, einer Co-Working- und Conferencing-Zone, einer Fun-Zone, einem Auditorium und einem Fitnessbereich zur Verfügung stehen. Die Fun-Zone ist ein Gemeinschaftsraum, der unter anderem mit Tischtennis- und Tischfußballtischen ausgestattet wird. Aktuell können noch Wünsche der Mieter bei der Ausstattung berücksichtigt werden. Zusätzlich stehen den Büromietern im Erdgeschoss drei Showrooms mit jeweils ca. 400 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Zum *Leonie-Rysanek-Park* hin komplettieren zwei Gastronomieeinheiten das vielfältige Angebot.

Die Fassade des Bürogebäudes wird ebenfalls umfangreich modernisiert. Die bestehende Metallkassettens-Fassade wird thermisch saniert und farblich neugestaltet. Die Fassade wird um eine metallische Gitterstruktur sowie um Balkonzonen erweitert, die Pflanztröge trägt und die Basis für die geplante Fassadenbegrünung ist. Abgerundet wird das nachhaltige Fassadenkonzept mit einer neuen zweigeschossigen Pfosten-Riegel-Fassade sowie Metalllamellen.

ERKENNEN ENTWICKELN ERSCHAFFEN

Der Objektstandort an der Erdberger Lände hat sich entsprechend dem städtebaulichen Leitbild „Waterfront Erdberger Lände“ im letzten Jahrzehnt zu einem multifunktionalen Stadtquartier mit 850 Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen für bis zu 1.500 Arbeitnehmern entwickelt. Art-Invest Real Estate hat bereits 2018 in direkter Nachbarschaft 390 Wohnungen des Wohnquartiers „IU – idyllisch-urban“ erworben und ist zudem Eigentümerin des *Leonie-Rysanek-Parks*. Dort hat Art-Invest Real Estate in den letzten Jahren gemeinsam mit mehreren Künstlern ein abwechslungsreiches Kunstkonzept umgesetzt.

*ENNA – Das Work-Life-Building* verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. 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. Die Nähe zum Donaukanal und zum Prater und die Nahversorgung mit Geschäften, Lokalen, Schulen und Kindergärten garantieren urbane Lebensqualität mit idylischem Flair. Direkt gegenüber steht ein Basketballplatz und ein Fußballplatz der Stadt Wien zur Verfügung. Der Donaukanal lädt zu Spaziergängen oder Lauftraining in der Mittagspause ein.

*ENNA – Das Work-Life-Building* bietet auf einer Grundstücksfläche von 8.400 m<sup>2</sup> zukünftig ca. 25.000 m<sup>2</sup> moderne Büroflächen mit ausreichend Stellplätzen. Die zukünftigen Mieter können etagenweise bis zu 4.800 m<sup>2</sup> anmieten. Es stehen jedoch auch kleinere Mieteinheiten ab ca. 350 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Bei der Entwicklung des Sanierungskonzepts wurde darauf geachtet, dass den Büroeinheiten exklusiv nutzbare Dachterrassenflächen zur Verfügung stehen – eine weitere Besonderheit der Büroflächen.

„Wir freuen uns den Wiener Büromarkt mit unserem Bürokonzept *ENNA – Das Work-Life-Building* zu bereichern. Es ist es uns ein großes Anliegen, die Waterfront Erdberger Lände im dritten Bezirk mitzugestalten und zu verbessern. Dabei achten wir sehr auf unseren ökologischen Fußabdruck und haben uns daher bewusst für eine Sanierung des Gebäudebestandes entschieden“, so Mark Leiter, Geschäftsführer der Wiener Niederlassung bei Art-Invest Real Estate.

Art-Invest Real Estate plant mit den Umbau- und Sanierungsarbeiten in 2024 zu beginnen. Die Bauarbeiten werden ca. 18 Monate dauern.

ERKENNEN ENTWICKELN ERSCHAFFEN

#### Über Art-Invest Real Estate

Art-Invest Real Estate ist ein langfristig orientierter Investor, Asset Manager und Projektentwickler von Immobilien in guten Lagen mit Wertschöpfungspotential. Der Fokus liegt auf den Metropolregionen in Deutschland, Österreich und Großbritannien. Art-Invest Real Estate verfolgt mit institutionellen Investoren, ausgewählten Joint-Venture-Partnern sowie mit eigenem Kapital eine „Manage to Core“-Anlagestrategie. Die Bandbreite der Investitionen reicht über das gesamte Rendite-Risiko-Spektrum in den Bereichen Büro, innerstädtischer Einzelhandel, Hotel, Wohnen und Rechenzentren.

Das Unternehmen wurde 2010 von den geschäftsführenden Gesellschaftern und der Zech Group gegründet. Über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden seit 2012 über 20 Investmentvermögen für institutionelle Anleger wie Versorgungswerke und Stiftungen aufgelegt. Insgesamt betreut Art-Invest Real Estate derzeit ein Immobilienvermögen von rund 12,5 Mrd. Euro. Mit mittlerweile über 300 Mitarbeitenden gehört Art-Invest Real Estate zu den größten Projektentwicklern von Büros und Hotels in Deutschland.

Entlang der Immobilien-Wertschöpfungskette agiert Art-Invest Real Estate als Innovationsführer auch durch ihre Beteiligungen: „Design Offices“ als führender Anbieter von Flexible Office und Corporate Coworking Flächen, „BitStone Capital“ als Venture-Capital-Gesellschaft, „maincubes“ als Entwickler und Betreiber von Datacentern, „MightyCare“ als branchenunabhängiger IT-Dienstleister, „smartengine | wtec“ als Anbieter von Technologie für intelligente Gebäude, „i Live“ als Entwickler und Betreiber von Mikrowohnen und Serviced Apartments, die „The Chocolate on the Pillow Group“ als Hotel-Betriebsgesellschaft sowie „Scopes“ als Anbieter für Mieterplanung und Innenausbau. Weitere Informationen unter [www.art-invest.de](http://www.art-invest.de).

ERKENNEN ENTWICKELN ERSCHAFFEN

**Bildmaterial (auch anbei):**

	
<p>Gebäudeansicht ENNA – Das Work-Life Building Bildquelle / Nutzungsrechte: Art-Invest Real Estate Management Austria GmbH</p>	<p>Logo ENNA – Das Work-Life-Building Bildquelle / Nutzungsrechte: Art-Invest Real Estate Management Austria GmbH</p>

ERKENNEN ENTWICKELN ERSCHAFFEN