

Exposé

Bürofläche in Wien

1190 helle Räumlichkeiten



Objekt-Nr. OM-429851

Bürofläche

Vermietung: **980 € + NK**

Bachofengasse 4
1190 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1886	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	85,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	85,00 m ²
Zustand	Neuwertig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle Räume im Hochparterre – ideal für Kanzlei, Büro, Kosmetik oder Massage.

Zur Vermietung gelangt eine freundliche Einheit mit durchdachtem Grundriss:

Vorraum

Separates WC

Badezimmer

Küche

2 helle Zimmer

Südseitige Veranda mit Gartenblick

Extra Stauraum

Offener Kamin als besonderes Highlight

Die südseitige Ausrichtung sorgt für eine angenehme, natürliche Belichtung – perfekt für Behandlungsräume oder lichtdurchflutetes Büro.

Der offene Kamin verleiht den Räumlichkeiten eine außergewöhnliche, warme Atmosphäre – ideal für ein exklusives und entspannendes Ambiente.

Erst im vergangenen Jahr 2025 wurde eine neue einbruchshemmende Sicherheitstür der Widerstandsklasse RC4 eingebaut.

Diese bietet ein besonders hohes Maß an Schutz und sorgt für zusätzliche Sicherheit – sowohl für Sie als Betreiber:in als auch für Ihre Kund:innen.

Gerade für Kanzleien oder Büros mit hochwertiger Ausstattung oder sensiblen Daten ist dieser Sicherheitsstandard ein klarer Mehrwert.

Nettomiete 980,- Eur, BK 160,- Eur (Exkl. MWSt)3 MM Kautio

Direkt vom Eigentümer

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Kamin

Lage

Bachofengasse liegt im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling, einem der grüneren und wohnlich attraktiven Bezirke Wiens. Dieser Bezirk verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur und einer starken Nachfrage nach Dienstleistungsangeboten rund um Gesundheit, Schönheit und Büroservices.

Tram- und Buslinien bieten gute Verbindungen in die Innenstadt und zu anderen Bezirken. Die U-Bahnstationen der U4, U6 sowie der S-Bahn sind schnell erreichbar und sorgen für gute Kundenfrequenz und gute Anbindung.

Die Nähe zum bekannten Weinbauorten wie Nußdorf, Grinzing oder Neustift am Walde sorgt für eine attraktive Umgebung für Kunden, die Behandlungen mit einem angenehmen Besucherlebnis verbinden können.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



