

**Exklusive 4-Zimmer-Penthousewohnung mit Terrasse
in Dornbirn | Neubau | Erstbezug Anfang 2027****Kontaktinformationen**

Firma: Unique87 GmbH
Kontakt: Johannes Breuss
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Gewerbestraße 16
Hausnummer, 6822 Satteins
PLZ):
Telefon: 06503243996
Mobile: -
E-Mail: verkauf@unique87.at

Exklusive 4-Zimmer-Penthousewohnung mit Terrasse in Dornbirn | Neubau | Erstbezug Anfang 2027

Adresse: Rautenweg | Haus A | Wohnung 08

Geschoss: Dachgeschoss

Wohnfläche: ca. 117,01 m²

Balkonfläche: ca. 74,76 m²

Kaufpreis: € 1.050.000,00

Bezugsfertig: voraussichtlich Anfang 2027

Zimmer: 4

Bäder: 2

Tiefgaragenstellplatz: optional

Status: Neubau – Erstbezug

Panorama-Wohnen über Dornbirn – Großzügig, stilvoll und mit Weitblick

Willkommen in Wohnung **A08** – einer luxuriösen Dachgeschoßwohnung mit lichtdurchflutetem Grundriss, zwei Badezimmern, drei Schlafzimmern und einem atemberaubenden Balkon mit über 74 m² Außenfläche! Diese Wohnung vereint urbanen Komfort mit hochwertiger Bauweise und beeindruckendem Freiraum im Freien – ideal für Familien, anspruchsvolle Paare oder stilbewusste Eigentümer mit Platzbedarf.

Raumaufteilung im Detail

1. **Kochen/Wohnen/Essen:** 41,16 m² – offene Architektur mit Weitblick
2. **Schlafzimmer (Eltern):** 20,51 m² – großzügig & ruhig
3. **Schlafzimmer (Kind 1):** 15,93 m²
4. **Schlafzimmer (Kind 2):** 10,64 m²
5. **Badezimmer 1:** 6,19 m² – mit Fenster und Wanne
6. **Badezimmer 2:** 3,73 m² – ideal als Duschbad oder Gäste-Bad
7. **Abstellraum:** 3,74 m²
8. **Garderobe/Vorraum:** 15,11 m²
9. **Terrasse:** 74,76 m² – Sonne, Luft & Raum für Outdoor-Leben
10. **Kellerabteil:** 14,29 m² – viel zusätzlicher Stauraum

Ausstattung auf Top-Niveau

1. **Massivbauweise mit starker Wärmedämmung**
2. **Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage** – nachhaltig & zukunftssicher
3. **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
4. **3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster**
5. **Elektrische Raffstores** – effektiver Sonnen- & Sichtschutz
6. **Echtholz-Klebeparkett** (Eiche oder Buche) in allen Wohnräumen
7. **Fliesen in beiden Badezimmern** – vollständig verfliesst
8. **Lift im Haus** – komfortabler Zugang bis ins Dachgeschoß
9. **e-mobility-ready Tiefgarage** – Stellplatz inklusive
10. **Heizwärmebedarf (HWB):** 23,7 kWh/m²a | Energieklasse A

Lage – Ruhig wohnen in der Rautenwegstraße, zentral in Dornbirn

Die Wohnung liegt im **Rautenweg**, einer ruhigen Wohnlage mit optimaler Infrastruktur:

1. **Messepark Dornbirn & Nahversorgung** fußläufig
2. **Bushaltestellen & A14-Anschluss Dornbirn-West** in der Nähe
3. **Kindergärten, Schulen, Ärzte & Apotheken** bequem erreichbar
4. **Freizeit & Natur:** Dornbirner Ache, Ried und Bödele laden zum Erholen ein
5. **Innenstadt Dornbirn:** mit Gastronomie, Wochenmarkt und Kultur in kurzer Distanz

Fazit – Exklusives Dachgeschoß mit maximalem Wohnwert

Haus A | Wohnung 08 ist ein Wohnraum für alle, die Raum, Ruhe und Raffinesse suchen. Die Kombination aus großzügigem Wohnbereich, zwei Badezimmern und einem weitläufigen Balkon macht diese Wohnung zur perfekten Wahl für alle, die Wohnen neu definieren möchten.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Rautenweg 17		
Anzeigen ID	202449		
Wohnfläche	117.01 m ²	Zimmer	4
Nebenräume	1	Etage	Dachgeschoss
Bautyp	Neubau/Erstbezug	Baujahr	2024
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Penthousewohnung	Badezimmer	2
Terrasse	74,76 m ²	Keller	14,29 m ²
Abstellraum	3,74 m ²	Heizung	Solar, Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Verfügbar ab	2025	Heizwärmebedarf (HWB)	23,7 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	A	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,63 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	A+	Externe ID	A08
Parkplatz:	(Tief-)Garage		

Kaufpreis	€ 1.050.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 25.000
Erklärung Kosten	zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5% zzgl. Grundbucheintragung: 1,1% zzgl. Nebenkosten: 1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten