



3-Zimmer Neubau Gartenwohnung mit Terrasse, Garten, Keller in Toplage!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Unique87 GmbH
Kontakt: Marcel Erhart
Adresse
(Straße, Gewerbestraße 16
Hausnummer, 6822 Satteins
PLZ):
Telefon: 004355242833
Mobile: 00436645340966
E-Mail: office@unique87.at

Exklusive Gartenwohnung im Erstbezug in Dornbirn – Ruhige Lage, moderne Ausstattung & traumhafter Garten!

Adresse: Rautenweg | Haus A | Whg. 01

Geschoss: Erdgeschoss

Wohnfläche: ca. 69,62 m²

Gartenfläche: ca. 131,72 m²

Kaufpreis: € 545.000,00

Bezugsfertig: Mitte 2028

Ihr neues Zuhause in Dornbirn – modern, naturnah und hochwertig

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im Herzen von Dornbirn, Vorarlberg! Diese exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss eines hochwertigen Neubaus bietet Ihnen ein ideales Zusammenspiel aus zeitgemäßem Wohnkomfort und naturnaher Lebensqualität.

Mit **69,62 m² Wohnfläche**, einer **großzügigen Terrasse (8,66 m²)** und einem **privaten Garten mit über 130 m²** erfüllt diese Wohnung höchste Ansprüche – sei es als neues Zuhause für Paare, kleine Familien oder

anspruchsvolle Singles mit Platzbedarf.

Raumaufteilung & Highlights

1. **Kochen/Wohnen/Essen:** 26,85 m² – offen und lichtdurchflutet
2. **Schlafzimmer:** 11,06 m²
3. **Kinder-/Arbeitszimmer:** 11,43 m²
4. **Bad mit Fenster & Badewanne:** 5,78 m²
5. **Separates WC, Abstellraum & Garderobe**
6. **Terrasse:** 8,66 m²
7. **Garten:** 131,72 m²
8. **Kellerabteil:** 7,17 m²
9. **Tiefgaragenstellplatz optional**

Ausstattung der Extraklasse

Diese Wohnung wird **schlüsselfertig im Erstbezug** übergeben und überzeugt mit zahlreichen hochwertigen Ausstattungsmerkmalen:

1. **Massivbauweise** mit exzellenter Wärmedämmung
2. **Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage** für nachhaltiges Heizen
3. **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
4. **Moderne Kunststoff-Alu-Fenster** mit 3-fach-Verglasung
5. **Elektrische Raffstores** als Sonnenschutz
6. **Echtholz-Klebeparkett (Eiche oder Buche)** in den Wohnräumen
7. **Fliesen in Bad und WC** mit kompletter Wandverfliesung
8. **e-mobility-ready** Tiefgarage mit vorbereiteter Ladeinfrastruktur
9. **Lift im Gebäude** für barrierearmen Zugang

Energiekennzahl: **23,7 kWh/m²a (Klasse A)**

Perfekte Lage – Urbanität trifft Natur

Die Wohnanlage liegt im begehrten Dornbirner **Rautenweg** mit idealer Anbindung:

1. **Messepark Dornbirn (fußläufig)**
2. **Bushaltestelle & Autobahnanschluss Dornbirn-West** in direkter Nähe
3. **Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte** im Umfeld
4. **Naherholung vor der Tür:** Dornbirner Ache, Ried und Bödele laden zu Aktivitäten im Freien ein
5. **Kulturelles Zentrum Dornbirns** mit Marktplatz, Wochenmarkt, Cafés und Restaurants nur wenige Minuten entfernt

Fazit – Ihre Chance auf ein besonderes Zuhause

Diese Neubau-Gartenwohnung vereint Komfort, Qualität und Lebensfreude auf höchstem Niveau. Die großzügige Gartenfläche, die moderne Technik und die nachhaltige Bauweise machen diese Immobilie zu einer sicheren Investition in Ihre Zukunft.

**Adresse (Straße,
Hausnummer, PLZ):**

Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Rautenweg 17

Anzeigen ID

204163

Wohnfläche

69.62 m²

Zimmer

3

| | | | |
|--|------------------|--|---------------------------------------|
| Nebenräume | 1 | Etage | Erdgeschoss |
| Bautyp | Neubau/Erstbezug | Baujahr | 2024 |
| Bauweise | Massiv | Objektart | Wohnung |
| Objekttyp | Gartenwohnung | Badezimmer | 1 |
| Terrasse | 8,66 m² | Garten | 131,72 m² |
| Keller | 7,17 m² | Heizung | Solar, Wärmepumpe, Fußbodenheizung |
| Verfügbar ab | 2025 | Heizwärmebedarf (HWB) | 23,7 kwh/m²a |
| Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB) | A | Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE) | 0,63 kwh/m²a |
| Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE) | A+ | Externe ID | A01 |

| | |
|-------------------------|---|
| Kaufpreis | € 545.000 |
| Preis (Auto-)Stellplatz | € 27.000 |
| Erklärung Kosten | zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5% zzgl. Grundbucheintragung: 1,1% zzgl. Nebenkosten: 1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten |