

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



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Unique87 GmbH
Kontakt: Marcel Erhart
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): 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 m ²	Garten	131,72 m ²
Keller	7,17 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	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