



Neubau Wohnung mit Balkon, Abstellraum & Keller in Top-Lage!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

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

Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Dornbirn | Erstbezug 2028 | Ruhige Lage & hochwertige Ausstattung

Adresse: Rautenweg | Haus A | Whg. 04

Geschoss: Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 69,62 m²

Balkonfläche: ca. 8,21 m²

Kaufpreis: 508.000,00 €

Bezugsfertig: Mitte 2028

Zimmer: 3

Bad: 1

Tiefgaragenstellplatz: optional

Status: Neubau – Erstbezug

Ihr neues Zuhause über den Dächern von Dornbirn – ruhig, modern & effizient

Diese hochwertig ausgeführte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts in Dornbirn-Rautenweg verbindet durchdachte Architektur mit hochwertiger Ausstattung und einer ruhigen Wohnlage. Ideal für Paare, kleine Familien oder Singles mit Anspruch an Qualität und Wohnkomfort.

Mit ca. 69,62 m² Wohnfläche, einem gut nutzbaren Balkon sowie modernen Ausstattungsdetails bietet Wohnung **A04** ein attraktives Wohnkonzept mit langfristigem Mehrwert.

Raumaufteilung im Detail

1. **Kochen/Wohnen/Essen:** 26,85 m² – offen & lichtdurchflutet
2. **Schlafzimmer (Eltern):** 11,06 m²
3. **Schlafzimmer (Kind/Büro):** 11,43 m²
4. **Badezimmer:** 5,78 m² – mit Fenster & Badewanne
5. **Separates WC:** 1,78 m²
6. **Abstellraum:** 2,58 m²
7. **Garderobe:** 4,68 m²
8. **Flur:** 5,46 m²
9. **Balkon:** 8,21 m²
10. **Kellerabteil:** 7,19 m²

Ausstattung & Bauqualität

1. **Massivbauweise** mit moderner Wärmedämmung
2. **Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage** – nachhaltig & effizient
3. **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
4. **Fenster:** Kunststoff-Alu mit 3-fach-Verglasung
5. **Elektrische Rollläden** als Sonnenschutz
6. **Echtholz-KlebeParkett** (Eiche oder Buche) in allen Wohnräumen
7. **Fliesenböden** in Bad und WC (Wand voll verfliest)
8. **Lift im Gebäude** – barrierearmer Zugang
9. **e-mobility-ready Tiefgarage** – Stellplatz optional
10. **Heizwärmebedarf (HWB):** 23,7 kWh/m²a | Energieklasse A

Lage – Stadtnahe Ruheoase mit bester Infrastruktur

Der Standort im Dornbirner **Rautenweg** bietet die ideale Mischung aus urbaner Anbindung und ruhigem Wohnen:

1. **Messepark Dornbirn** und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
2. **Bushaltestelle & Autobahnanschluss** (Dornbirn-West) in unmittelbarer Nähe
3. **Kindergärten, Schulen, Ärzte & Apotheken** in der Umgebung
4. **Freizeit & Natur:** Dornbirner Ache, Ried und Bödele nur wenige Minuten entfernt
5. Innenstadt mit Marktplatz, Cafés und kulturellem Angebot schnell erreichbar

Fazit – Ihre neue Eigentumswohnung in Dornbirn

Haus A | Wohnung 04 bietet modernen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger Bauweise. Ideal als Eigenheim oder wertbeständige Investition für die Zukunft.

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

Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Rautenweg 17

Anzeigen ID

205247

Wohnfläche

69.62 m²

Zimmer

3

Nebenräume	1	Etage	1. OG
Bautyp	Neubau/Erstbezug	Baujahr	2026
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Allgemein	Badezimmer	1
Balkon	8,21 m²	Keller	7,19 m²
Abstellraum	2,58 m²	Heizung	Solar, Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Verfügbar ab	2028	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	A04

Kaufpreis	€ 508.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 27.000
Erklärung Kosten	zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5% zzgl. Grundbucheintragung: 1,1% zzgl. Nebenkosten: 1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten