

**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 m<sup>2</sup>**Balkonfläche:** ca. 8,21 m<sup>2</sup>**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem gut nutzbaren Balkon sowie modernen Ausstattungsdetails bietet Wohnung **A04** ein attraktives Wohnkonzept mit langfristigem Mehrwert.

## Raumaufteilung im Detail

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

## Ausstattung & Bauqualität

- Massivbauweise** mit moderner Wärmedämmung
- Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage** – nachhaltig & effizient
- Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- Fenster:** Kunststoff-Alu mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Raffstores** als Sonnenschutz
- Echtholz-Klebeparkett** (Eiche oder Buche) in allen Wohnräumen
- Fliesenböden** in Bad und WC (Wand voll verfliesst)
- Lift im Gebäude** – barriearemer Zugang
- e-mobility-ready Tiefgarage** – Stellplatz optional
- Heizwärmebedarf (HWB):** 23,7 kWh/m<sup>2</sup>a | Energieklasse A

## Lage – Stadtnahe Ruheoase mit bester Infrastruktur

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

- Messepark Dornbirn** und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Bushaltestelle & Autobahnanschluss** (Dornbirn-West) in unmittelbarer Nähe
- Kindergärten, Schulen, Ärzte & Apotheken** in der Umgebung
- Freizeit & Natur:** Dornbirner Ache, Ried und Bödele nur wenige Minuten entfernt
- 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 m<sup>2</sup>

**Zimmer**

3

<b>Nebenräume</b>	1	<b>Etage</b>	1. OG
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2026
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	8,21 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	7,19 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	2,58 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Solar, Wärmepumpe, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	2028	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	23,7 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	A	<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0,63 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b> <b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	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