

Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung in Dornbirn | Erstbezug 2026 | Hochwertige Ausstattung & Garten



Kontaktinformationen

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

Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung in Dornbirn | Erstbezug 2026 | Hochwertige Ausstattung & Garten

Adresse: Rautenweg | Haus A | Whg. 02

Geschoss: Erdgeschoss

Wohnfläche: ca. 96,20 m²

Gartenfläche: ca. 77,23 m²

Terrasse: ca. 11,52 m²

Kaufpreis: € 749.000,00

Bezugsfertig: voraussichtlich Anfang 2027

Zimmer: 4

Bäder: 1

Tiefgaragenstellplatz: optional

Status: Neubau – Erstbezug

Ihr neues Zuhause in Dornbirn – geräumig, naturnah und hochwertig

Willkommen in Ihrer neuen Gartenwohnung im beliebten Dornbirner Rautenweg! Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines modernen Neubaus überzeugt durch großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen privaten Garten – perfekt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Mit ca. 96,20 m² Wohnfläche, einer großzügigen Terrasse und einem eigenen Garten bietet Wohnung **A02** ein durchdachtes Wohnkonzept für anspruchsvolle Käufer:innen.

Raumaufteilung im Detail

1. **Kochen/Wohnen/Essen:** 28,10 m² – offen, hell & großzügig
2. **Schlafzimmer (Eltern):** 15,43 m²
3. **Schlafzimmer (Kind 1):** 14,78 m²
4. **Schlafzimmer (Kind 2 / Büro):** 11,12 m²
5. **Badezimmer:** 7,47 m² – mit Fenster & Badewanne
6. **Separates WC:** 1,96 m²
7. **Abstellraum:** 4,82 m²
8. **Garderobe:** 3,60 m²
9. **Flur:** 8,92 m²
10. **Terrasse:** 11,52 m²
11. **Garten:** 77,23 m²
12. **Kellerabteil:** 7,18 m²

Ausstattung auf hohem Niveau

1. **Massivbauweise** mit exzellenter Wärmedämmung
2. **Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage** – energieeffizient & nachhaltig
3. **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
4. **3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster**
5. **Elektrische Raffstores** als Sonnenschutz
6. **Echtholz-Klebeparkett** (Eiche oder Buche) in Wohnräumen
7. **Fliesenböden** im Bad und WC (Wand voll verfliesst)
8. **Tiefgarage e-mobility-ready** – Ladeinfrastruktur vorbereitet
9. **Lift im Gebäude** – barriereärmer Zugang
10. **Heizwärmebedarf:** 23,7 kWh/m²a | Energieklasse A

Lage – Wohnen in Dornbirns grünem Westen

Die Wohnanlage befindet sich im ruhigen und gut angebundenen Stadtteil **Rautenweg**, einer der begehrtesten Wohnlagen in Dornbirn. Ideal für Familien und Berufstätige:

1. **Messepark Dornbirn** fußläufig erreichbar
2. **Öffentliche Verkehrsmittel & Autobahnanschluss** in unmittelbarer Nähe
3. **Kindergärten, Schulen, Apotheken, Ärzte und Nahversorger** im direkten Umfeld
4. **Natur & Freizeit:** Dornbirner Ache, Ried oder das Bödele laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein
5. **Zentrum Dornbirn:** Marktplatz, Cafés, Wochenmarkt & Kultur in wenigen Minuten

Haus A | Wohnung 02 ist eine moderne Gartenwohnung mit durchdachtem Grundriss, exklusiver Ausstattung und nachhaltiger Bauweise. Ein Zuhause zum Wohlfühlen, das höchste Wohnansprüche erfüllt und gleichzeitig eine zukunftssichere Investition darstellt.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Rautenweg 17		
Anzeigen ID	206054		
Wohnfläche	96.2 m ²	Zimmer	4
Nebenräume	1	Etage	Erdgeschoss
Bautyp	Neubau/Erstbezug	Baujahr	2024
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Gartenwohnung	Badezimmer	1
Terrasse	11,52 m ²	Garten	77,23 m ²
Keller	7,18 m ²	Heizung	Solar, Fernwärme, 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	A02
Parkplatz:	(Tief-)Garage		

Kaufpreis	€ 749.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 25.000
Erklärung Kosten	zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5% zzgl. Grundbucheintragung: 1,1% zzgl. Nebenkosten: 1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten