

2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse in Dornbirn | Erstbezug Anfang 2027 | Rautenweg



Kontaktinformationen

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

2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse in Dornbirn | Erstbezug Anfang 2027 | Am Rautenweg

Adresse: Rautenweg | Haus A | Wohnung 09

Geschoss: Dachgeschoss

Wohnfläche: ca. 48,35 m²

Terrassenfläche: ca. 30,11 m²

Kaufpreis: € 419.000,00

Bezugsfertig: voraussichtlich Anfang 2027

Zimmer: 2

Bad/WC: 1

Tiefgaragenstellplatz: optional

Status: Neubau – Erstbezug

Kompakt, modern & mit großem Freiraum – Ihre neue Dachgeschosswohnung am Rautenweg

Wohnung **A09** überzeugt durch ihre effiziente Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einer außergewöhnlich großzügigen Terrasse mit über 30 m² Fläche – perfekt für Sonnenanbeter, Singles oder Paare, die das Besondere suchen. Die ruhige Lage am Rautenweg in Dornbirn bietet gleichzeitig Nähe zur Natur und beste Infrastruktur.

Raumaufteilung im Überblick

- 1. Kochen/Wohnen/Essen:** 24,53 m² – offen & lichtdurchflutet
- 2. Schlafzimmer:** 11,16 m² – mit ruhiger Ausrichtung
- 3. Badezimmer/WC:** 5,10 m² – modern & funktional
- 4. Garderobe/Vorraum:** 7,56 m² – mit Platz für Stauraum & Organisation
- 5. Balkon:** 30,11 m² – ideal für Outdoor-Dining, Pflanzen oder Lounge-Möbel
- 6. Kellerabteil:** 7,17 m² – inklusive

Ausstattung auf hohem Niveau

- 1. Massivbauweise** mit hervorragender Wärmedämmung
- 2. Luftwärmepumpe & Photovoltaik** – energieeffizient & umweltfreundlich
- 3. Fußbodenheizung** in allen Räumen
- 4. 3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster**
- 5. Elektrische Raffstores** zur effektiven Beschattung
- 6. Echtholz-Klebeparkett** (Eiche oder Buche) in den Wohnräumen
- 7. Großformatige Fliesen** in Bad/WC – komplett verfliesst
- 8. Lift im Gebäude** – komfortabler Zugang ins Dachgeschoss
- 9. Tiefgarage e-mobility-ready** – Stellplatz optional
- 10. Heizwärmebedarf (HWB):** 23,7 kWh/m²a | Energieklasse A

Lage – Ruhige Wohnstraße mit perfekter Anbindung

Der **Rautenweg** liegt in einem etablierten Wohngebiet von Dornbirn – mit optimaler Erreichbarkeit:

- 1. Messepark Dornbirn** fußläufig erreichbar
- 2. Busverbindung & Autobahnanschluss Dornbirn-West** ganz in der Nähe
- 3. Schulen, Kindergärten, Supermärkte & Ärzte** im direkten Umfeld
- 4. Naherholung:** Dornbirner Ache, Ried und Bödele in wenigen Minuten erreichbar
- 5. Zentrum Dornbirn:** Cafés, Märkte & Kulturangebote schnell erreichbar

Fazit – Hoch hinaus mit Wohnqualität

Haus A | Wohnung 09 bietet durchdachtes Wohnen über den Dächern Dornbirns. Die Kombination aus modernem Grundriss, großem Balkon und nachhaltiger Haustechnik macht diese Wohnung zu einer wertbeständigen Investition – ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Rautenweg 17
Anzeigen ID 206862

Wohnfläche	48.35 m ²	Zimmer	2
Etage	Dachgeschoss	Bautyp	Neubau/Erstbezug
Baujahr	2024	Bauweise	Massiv
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Penthousewohnung
Badezimmer	1	Terrasse	30,11 m ²
Keller	7,17 m ²	Abstellraum	Vorhanden
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	A09		

Kaufpreis	€ 419.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 25.000
Erklärung Kosten	zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5% zzgl. Grundbucheintragung: 1,1% zzgl. Nebenkosten: 1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten