



zur Anzeige

2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse in Dornbirn | Erstbezug 2028 | Rautenweg



Kontaktinformationen

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

2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse in Dornbirn | Erstbezug 2028 | 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: Mitte 2028

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 verflies
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	€ 27.000
Erklärung Kosten	zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5% zzgl. Grundbucheintragung: 1,1% zzgl. Nebenkosten: 1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten