



## Exklusive Gartenwohnung im Erstbezug in Dornbirn – Ruhige Lage, moderne Ausstattung & sonniger Privatgarten!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

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

## Exklusive Gartenwohnung im Erstbezug in Dornbirn – Ruhige Lage, moderne Ausstattung & sonniger Privatgarten!

**Adresse:** Rautenweg | Haus A | Whg. 03

**Geschoss:** Erdgeschoss

**Wohnfläche:** ca. 67,14 m<sup>2</sup>

**Gartenfläche:** ca. 88,46 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 526.000,00

**Bezugsfertig:** voraussichtlich Anfang 2027

### Ihr neues Zuhause in Dornbirn – modern, naturnah und hochwertig

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühlloase im Rautenweg in Dornbirn! Diese exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss eines hochwertigen Neubaus vereint stilvolles Wohnen mit Lebensqualität im Grünen – ideal für Paare, kleine Familien oder Singles mit Anspruch.

Mit ca. 67,14 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer gemütlichen Terrasse und einem privaten Garten mit rund 88 m<sup>2</sup> bietet Wohnung A 3 genügend Platz zum Leben, Entspannen und Genießen.

## Raumaufteilung & Highlights

1. **Kochen/Wohnen/Essen:** 25,50 m<sup>2</sup> – offen, hell und modern
2. **Schlafzimmer (Eltern):** 11,06 m<sup>2</sup>
3. **Schlafzimmer (Kind):** 11,43 m<sup>2</sup>
4. **Badezimmer mit Fenster und Badewanne:** 5,88 m<sup>2</sup>
5. **Separates WC:** 1,62 m<sup>2</sup>
6. **Abstellraum:** 2,58 m<sup>2</sup>
7. **Garderobe:** 9,07 m<sup>2</sup>
8. **Terrasse:** 8,42 m<sup>2</sup>
9. **Garten:** 88,46 m<sup>2</sup>
10. **Kellerabteil:** 7,17 m<sup>2</sup>
11. **Tiefgaragenstellplatz:** vorhanden

## Ausstattung der Extraklasse

Diese Gartenwohnung wird **schlüsselfertig im Erstbezug** übergeben und begeistert durch hochwertige Materialien und nachhaltige Technik:

1. Massivbauweise mit sehr guter Wärmedämmung
2. **Heizung:** Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
3. **Heizungsart:** moderne Luftwärmepumpe
4. **Photovoltaikanlage:** vorhanden – für umweltfreundliche Energie
5. Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
6. Elektrische Raffstores als Sonnenschutz
7. **Bodenbeläge:** Edler Echtholz-Klebeparkett (Eiche oder Buche) in den Wohnräumen, Fliesen in Bad und WC
8. Lift im Gebäude – **barrierearmer Zugang**
9. **e-mobility-ready:** Tiefgarage mit vorbereiteter Ladeinfrastruktur
10. **Heizwärmebedarf (HWB):** 23,7 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieklasse A)

## Perfekte Lage – Leben zwischen Stadt und Natur

Die Wohnanlage liegt in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Dornbirner Rautenweg mit idealer Infrastruktur:

1. **Messepark Dornbirn** in Gehweite
2. Öffentliche Verkehrsanbindung & Autobahnanschluss in direkter Nähe
3. Schulen, Kindergärten, Apotheken, Supermärkte in unmittelbarer Umgebung
4. **Natur vor der Tür:** Dornbirner Ache, Ried und das Bödele bieten ideale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung
5. Das **Zentrum von Dornbirn** mit Marktplatz, Cafés, Wochenmarkt und Kulturangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar

**Wohnung A 3** bietet ein durchdachtes Wohnkonzept mit hochwertiger Ausstattung, energieeffizienter Technik und einem eigenen Garten – ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen. Ob als Eigenheim oder wertbeständige Investition: Diese Gartenwohnung erfüllt höchste Ansprüche.

---

**Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):** Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Rautenweg 17

**Anzeigen ID** 283275

**Wohnfläche** 67.14 m<sup>2</sup>      **Zimmer**

<b>Nebenräume</b>	1	<b>Anzahl Stockwerke</b>	3
<b>Etage</b>	Erdgeschoss	<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug
<b>Baujahr</b>	2024	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	8,66 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	88,46 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	7,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Solar, Fernwärme, Fußbodenheizung	<b>Verfügbar ab</b>	2025
<b>Heizwärmeverbrauch (HWB)</b>	23,70 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>Klasse</b> <b>Heizwärmeverbrauch (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>	A03		

---

Kaufpreis	€ 526.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 25.000