



Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Dornbirn | Erstbezug 2027 | Ruhige Lage & hochwertige Ausstattung



Kontaktinformationen

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

Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Dornbirn | Erstbezug 2027 | Ruhige Lage & hochwertige Ausstattung

Adresse: Rautenweg | Haus A | Whg. 06

Geschoss: Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 47,53 m²

Balkonfläche: ca. 10,70 m²

Kaufpreis: € 356.000,00

Bezugsfertig: voraussichtlich Anfang 2027

Zimmer: 2

Bad/WC: 1

Tiefgaragenstellplatz: optional

Status: Neubau – Erstbezug

Kompakt & stilvoll – Ihre neue Eigentumswohnung in Dornbirn

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß besticht durch ihren cleveren Grundriss, hochwertige Materialien und einen sonnigen Balkon – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Wohnung **A06** bietet modernes Wohnen in ruhiger und dennoch zentraler Lage in Dornbirn-Rautenweg.

Raumaufteilung im Detail

1. **Kochen/Wohnen/Essen:** 21,14 m² – offenes Raumkonzept mit Zugang zum Balkon
2. **Schlafzimmer:** 14,21 m² – ruhig gelegen
3. **Badezimmer/WC:** 4,70 m² – funktional & modern
4. **Abstellraum:** 2,50 m² – praktisch für Stauraum
5. **Garderobe/Vorraum:** 4,98 m²
6. **Balkon:** 10,70 m² – optimal für entspannte Sonnenstunden
7. **Kellerabteil:** 7,17 m²

Ausstattungsmerkmale im Überblick

1. **Massivbauweise** mit hervorragender Wärmedämmung
2. **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
3. **Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage** – energieeffizient & umweltfreundlich
4. **3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster**
5. **Elektrische Raffstores** als Sonnenschutz
6. **Echtholz-Klebeparkett** (Eiche oder Buche) in Wohnräumen
7. **Fliesen in Bad/WC** mit vollflächiger Wandverfliesung
8. **Lift im Gebäude** – barrierearmer Zugang
9. **e-mobility-ready Tiefgarage** – Stellplatz optional
10. **Heizwärmeverbrauch (HWB):** 23,7 kWh/m²a | Energieklasse A

Lage – Ruhig & zentral im Stadtteil Rautenweg

Dornbirn-Rautenweg zählt zu den begehrten Wohnlagen – ruhig und grün, aber gleichzeitig hervorragend angebunden:

1. **Messepark Dornbirn & Nahversorger** fußläufig erreichbar
2. **Bushaltestelle & Autobahnanschluss Dornbirn-West** in der Nähe
3. **Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken & Einkaufsmöglichkeiten** im direkten Umfeld
4. **Freizeit & Natur:** Dornbirner Ache, Ried und Bödele schnell erreichbar
5. **Zentrum Dornbirn** mit Cafés, Wochenmarkt und Kulturangebot in wenigen Minuten erreichbar

Fazit – Ihr smarter Einstieg ins Eigentum

Haus A | Wohnung 06 ist ideal für alle, die modernen Wohnkomfort in kompakter Form suchen – mit sonnigem Balkon, hochwertiger Ausstattung und zukunftssicherer Energieversorgung. Ob als Eigenheim oder als Anlage: Diese Wohnung überzeugt auf ganzer Linie.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Rautenweg 17		
Anzeigen ID	283292	Zimmer	2
Wohnfläche	47.53 m ²	Bautyp	Neubau/Erstbezug
Nebenräume	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2024	Objekttyp	Allgemein
Objektart	Wohnung	Balkon	10,70 m ²
Badezimmer	1		

Keller	7,17 m ²	Abstellraum	Vorhanden
Heizung	Solar, Fernwärme, Fußbodenheizung	Verfügbar ab	2025
Heizwärmeverbrauch (HWB)	23,7 kWh/m ² a	Klasse Heizwärmeverbrauch (Klasse HWB)	A
Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	0,63 kWh/m ² a	Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	A+
Externe ID	A06		

Kaufpreis	€ 356.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 25.000