



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



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

## 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 m<sup>2</sup>

**Balkonfläche:** ca. 10,70 m<sup>2</sup>

**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. **Heizwärmebedarf (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 zukunftsicherer 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                                      |          |                  |
| Wohnfläche                         | 47.53 m²                                    | Zimmer   | 2                |
| Nebenräume                         | 1   | Bautyp   | Neubau/Erstbezug |
| Baujahr                            | 2024  | Bauweise | Massiv           |
| Objektart                          | Wohnung                                     | Objektyp | Allgemein        |
| Badezimmer                         | 1   | Balkon   | 10,70 m²         |

|  |                                      |   |           |
|--|--------------------------------------|---|-----------|
| Keller                                   | 7,17 m²                              | Abstellraum   | Vorhanden |
| Heizung                                  | Solar, Fernwärme,<br>Fußbodenheizung | Verfügbar ab  | 2025      |
| Heizwärmebedarf<br>(HWB)                 | 23,7 kwh/m²a                         | Klasse<br>Heizwärmebedarf<br>(Klasse HWB)                 | A         |
| Gesamtenergieeffizienz-<br>Faktor (fGEE) | 0,63 kwh/m²a                         | Klasse<br>Gesamtenergieeffizienz-<br>Faktor (Klasse fGEE) | A+        |
| Externe ID                               | A06                                  |   |           |

---

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Kaufpreis               | € 356.000 |
| Preis (Auto-)Stellplatz | € 25.000  |