

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Dornbirn |  
Erstbezug 2027 | Hochwertige Ausstattung inklusive****Kontaktinformationen**

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

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Dornbirn | Erstbezug 2027 | Hochwertige Ausstattung inklusive**

**Adresse:** Rautenweg | Haus A | Wohnung 07

**Geschoss:** Obergeschoss

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

**Balkonfläche:** ca. 8,14 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 490.000,00

**Bezugsfertig:** voraussichtlich Anfang 2027

**Zimmer:** 3

**Bad:** 1

**Tiefgaragenstellplatz:** optional

**Status:** Neubau – Erstbezug

## Wohnen mit Komfort und Stil – Ihre neue 3-Zimmer-Wohnung in Dornbirn

Willkommen in Wohnung **A07** – einer durchdacht geplanten 3-Zimmer-Neubauwohnung mit hochwertiger Ausstattung, sonnigem Balkon und großzügigem Grundriss. Perfekt geeignet für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im Rautenweg in Dornbirn – ideal angebunden und gleichzeitig naturnah.

### Flächen & Raumaufteilung im Detail

- Kochen/Wohnen/Essen:** 25,50 m<sup>2</sup> – offen, hell & großzügig
- Schlafzimmer (Eltern):** 11,06 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer (Kind/Büro):** 11,43 m<sup>2</sup>
- Badezimmer:** 5,88 m<sup>2</sup> – mit Badewanne
- Separates WC:** 1,62 m<sup>2</sup>
- Abstellraum:** 2,58 m<sup>2</sup>
- Garderobe/Vorraum:** 9,07 m<sup>2</sup>
- Balkon:** 8,14 m<sup>2</sup> – mit Platz für Tisch & Lounge
- Kellerabteil:** 7,18 m<sup>2</sup>

### Ausstattung auf hohem Niveau

- Massivbauweise** mit moderner Wärmedämmung
- Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage** – energieeffizient & nachhaltig
- Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster**
- Elektrische Raffstores** als Sonnenschutz
- Echtholz-Klebeparkett** (Eiche oder Buche) in den Wohnräumen
- Großformatige Fliesen** im Badezimmer & WC
- Lift im Gebäude** – barriearemer Zugang
- Tiefgarage e-mobility-ready** – Stellplatz inklusive
- Heizwärmebedarf (HWB):** 23,7 kWh/m<sup>2</sup>a | Energieklasse A

### Lage – Wohnqualität in der Rautenwegstraße, Dornbirn

Die Rautenwegstraße liegt ruhig und dennoch verkehrsgünstig:

- Messepark Dornbirn** fußläufig erreichbar
- Busverbindung & Autobahnanschluss Dornbirn-West** in der Nähe
- Kindergärten, Schulen, Ärzte & Nahversorger** im direkten Umfeld
- Freizeit & Natur:** Dornbirner Ache, Ried und Bödele nur wenige Minuten entfernt
- Zentrum Dornbirn:** mit Cafés, Restaurants und Kulturangebot in kurzer Distanz

### Fazit – Durchdacht, hochwertig & zukunftssicher

**Haus A | Wohnung 07** bietet modernen Wohnraum mit Wohlfühlfaktor. Die Kombination aus nachhaltiger Bauweise, zeitgemäßem Komfort und durchdachtem Grundriss macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition – ob für den Eigenbedarf oder zur Vermietung.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Rautenweg 17		
<b>Anzeigen ID</b>	283296		
<b>Wohnfläche</b>	67.14 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Anzahl Stockwerke</b>	3
<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>Balkon</b>	8,14 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	7,18 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Solar, Fernwärme, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	2025	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	23,70 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	A	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,63 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	A07

---

<b>Kaufpreis</b>	€ 490.000
<b>Preis (Auto-)Stellplatz</b>	€ 25.000