



## Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung in Dornbirn | Erstbezug 2028 | Hochwertige Ausstattung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

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

## Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung in Dornbirn | Erstbezug 2028 | Hochwertige Ausstattung & Garten

**Adresse:** Rautenweg | Haus C | Whg. 02

**Geschoss:** Erdgeschoss

**Wohnfläche:** ca. 96,20 m<sup>2</sup>

**Gartenfläche:** ca. 40,91 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** ca. 11,52 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 749.000,00

**Bezugsfertig:** Mitte 2028

**Zimmer:** 4

**Bäder:** 1

**Tiefgaragenstellplatz:** optional

**Status:** Neubau – Erstbezug

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

Willkommen in Ihrer neuen Gartenwohnung im beliebten Dornbirner Rautenweg! Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines modernen Neubaus überzeugt durch großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen privaten Garten – perfekt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Mit ca. 96,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer großzügigen Terrasse und einem eigenen Garten bietet Wohnung **C02** ein durchdachtes Wohnkonzept für anspruchsvolle Käufer:innen.

### Raumaufteilung im Detail

1. **Kochen/Wohnen/Essen:** 28,10 m<sup>2</sup> – offen, hell & großzügig
2. **Schlafzimmer (Eltern):** 15,43 m<sup>2</sup>
3. **Schlafzimmer (Kind 1):** 14,78 m<sup>2</sup>
4. **Schlafzimmer (Kind 2 / Büro):** 11,12 m<sup>2</sup>
5. **Badezimmer:** 7,47 m<sup>2</sup> – mit Fenster & Badewanne
6. **Separates WC:** 1,96 m<sup>2</sup>
7. **Abstellraum:** 4,82 m<sup>2</sup>
8. **Garderobe:** 3,60 m<sup>2</sup>
9. **Flur:** 8,92 m<sup>2</sup>
10. **Terrasse:** 11,52 m<sup>2</sup>
11. **Garten:** 40,91 m<sup>2</sup>
12. **Kellerabteil:** 8,31 m<sup>2</sup>

### Ausstattung auf hohem Niveau

1. **Massivbauweise** mit exzellenter Wärmedämmung
2. **Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage** – energieeffizient & nachhaltig
3. **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
4. **3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster**
5. **Elektrische Raffstores** als Sonnenschutz
6. **Echtholz-Klebeparkett** (Eiche oder Buche) in Wohnräumen
7. **Fliesenböden** im Bad und WC (Wand voll verflies)
8. **Tiefgarage e-mobility-ready** – Ladeinfrastruktur vorbereitet
9. **Lift im Gebäude** – barrierearmer Zugang
10. **Heizwärmebedarf:** 23,7 kWh/m<sup>2</sup>a | Energieklasse A

### Lage – Wohnen in Dornbirns grünem Westen

Die Wohnanlage befindet sich im ruhigen und gut angebundenen Stadtteil **Rautenweg**, einer der begehrtesten Wohnlagen in Dornbirn. Ideal für Familien und Berufstätige:

1. **Messepark Dornbirn** fußläufig erreichbar
2. **Öffentliche Verkehrsmittel & Autobahnanschluss** in unmittelbarer Nähe
3. **Kindergärten, Schulen, Apotheken, Ärzte und Nahversorger** im direkten Umfeld
4. **Natur & Freizeit:** Dornbirner Ache, Ried oder das Bödele laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein
5. **Zentrum Dornbirn:** Marktplatz, Cafés, Wochenmarkt & Kultur in wenigen Minuten

**Haus C | Wohnung 02** ist eine moderne Gartenwohnung mit durchdachtem Grundriss, exklusiver Ausstattung und nachhaltiger Bauweise. Ein Zuhause zum Wohlfühlen, das höchste Wohnansprüche erfüllt und gleichzeitig eine zukunftssichere Investition darstellt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Rautenweg 17		
<b>Anzeigen ID</b>	295189		
<b>Wohnfläche</b>	96.2 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Etage</b>	Erdgeschoss
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2026
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	11,52 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	40,91 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	8,31 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Solar, Fernwärme, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	2028	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	23,7 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>	C02
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis	€ 749.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 27.000
Erklärung Kosten	zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5% zzgl. Grundbucheintragung: 1,1% zzgl. Nebenkosten: 1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten