



3-Zimmer Neubau Wohnung mit Balkon, Abstellraum und Keller in Top-Lage!



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Unique87 GmbH
Kontakt: Marcel Erhart
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Gewerbestraße 16, 6822 Satteins
Telefon: 004355242833
Mobile: 00436645340966
E-Mail: office@unique87.at

Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Dornbirn | Erstbezug 2028 | Ruhige Lage & hochwertige Ausstattung

Adresse: Rautenweg | Haus C | Whg. 07

Geschoss: Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 67,14 m²

Balkonfläche: ca. 8,14 m²

Kaufpreis: 491.000,00 €

Bezugsfertig: Mitte 2028

Zimmer: 3

Bad: 1

Tiefgaragenstellplatz: optional

Status: Neubau – Erstbezug

Ihr neues Zuhause über den Dächern von Dornbirn – ruhig, modern & effizient

Diese hochwertig ausgeführte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Neubauprojekts in Dornbirn-Rautenweg verbindet durchdachte Architektur mit hochwertiger Ausstattung und einer ruhigen Wohnlage. Ideal für Paare, kleine Familien oder Singles mit Anspruch an Qualität und Wohnkomfort.

Mit ca. 47,54 m² Wohnfläche, einem gut nutzbaren Balkon sowie modernen Ausstattungsdetails bietet Wohnung **C06** ein attraktives Wohnkonzept mit langfristigem Mehrwert.

Raumaufteilung im Detail

- 1. **Kochen/Wohnen/Essen:** 25,50 m² – offen & lichtdurchflutet
- 2. **Schlafzimmer (Eltern):** 11,06 m²
- 3. **Schlafzimmer (Kinder):** 11,43 m²
- 4. **Badezimmer/WC:** 5,88 m²
- 5. **Badezimmer/WC:** 1,62 m²
- 6. **Abstellraum:** 2,58 m²
- 7. **Garderobe:** 9,07 m²
- 8. **Balkon:** 8,14 m²
- 9. **Kellerabteil:** 6,91 m²

Ausstattung & Bauqualität

- 1. **Massivbauweise** mit moderner Wärmedämmung
- 2. **Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage** – nachhaltig & effizient
- 3. **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- 4. **Fenster:** Kunststoff-Alu mit 3-fach-Verglasung
- 5. **Elektrische Raffstores** als Sonnenschutz
- 6. **Echtholz-Klebeparkett** (Eiche oder Buche) in allen Wohnräumen
- 7. **Fliesenböden** in Bad und WC (Wand voll verflies)et
- 8. **Lift im Gebäude** – barrierearmer Zugang
- 9. **e-mobility-ready Tiefgarage** – Stellplatz optional
- 10. **Heizwärmebedarf (HWB):** 23,7 kWh/m²a | Energieklasse A

Lage – Stadtnahe Ruheoase mit bester Infrastruktur

Der Standort im Dornbirner **Rautenweg** bietet die ideale Mischung aus urbaner Anbindung und ruhigem Wohnen:

- 1. **Messepark Dornbirn** und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- 2. **Bushaltestelle & Autobahnanschluss** (Dornbirn-West) in unmittelbarer Nähe
- 3. **Kindergärten, Schulen, Ärzte & Apotheken** in der Umgebung
- 4. **Freizeit & Natur:** Dornbirner Ache, Ried und Bödele nur wenige Minuten entfernt
- 5. Innenstadt mit Marktplatz, Cafés und kulturellem Angebot schnell erreichbar

Fazit – Ihre neue Eigentumswohnung in Dornbirn

Haus C | Wohnung 07 bietet modernen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger Bauweise. Ideal als Eigenheim oder wertbeständige Investition für die Zukunft.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Rautenweg 17		
Anzeigen ID	295194		
Wohnfläche	67.14 m²	Zimmer	3
Nebenräume	1	Etage	1. OG

Bautyp	Neubau/Erstbezug	Baujahr	2026
Bauweise	Massiv	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Allgemein	Badezimmer	1
Balkon	8,14 m²	Keller	6,91 m²
Abstellraum	2,58 m²	Heizung	Solar, Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Verfügbar ab	2028	Heizwärmebedarf (HWB)	23,7 kwh/m²a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	A	Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)	0,63 kwh/m²a
Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)	A+	Externe ID	C07

Kaufpreis	€ 491.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 27.000
Erklärung Kosten	zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5% zzgl. Grundbucheintragung: 1,1% zzgl. Nebenkosten: 1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten