

Traumhafte Gartenwohnung in Dornbirn: Erstbezug mit Terrasse und modernem Komfort!



Objektnummer: 5360/627

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	131,72 m ²
Keller:	7,17 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	545.000,00 €
Infos zu Preis:	

Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz gegen einen Aufpreis von € 25.000,– miterworben werden

Ihr Ansprechpartner



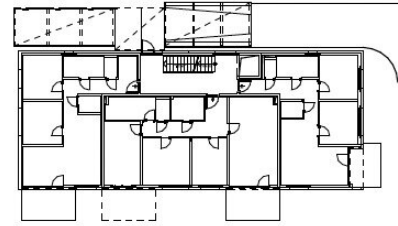
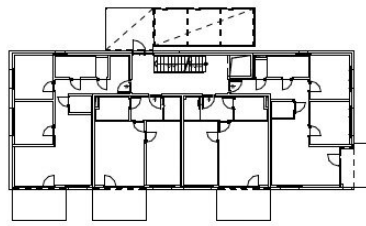
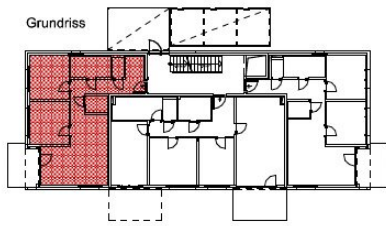
Mag. iur. Johannes Breuss

Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn



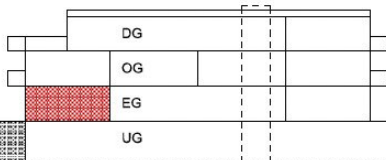


Grundriss

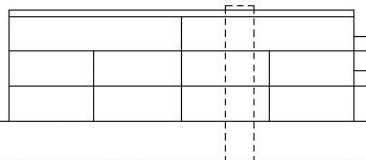


Schnitt

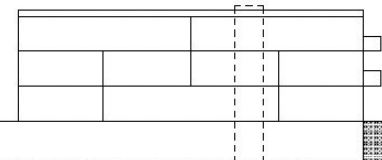
HAUS A



HAUS B

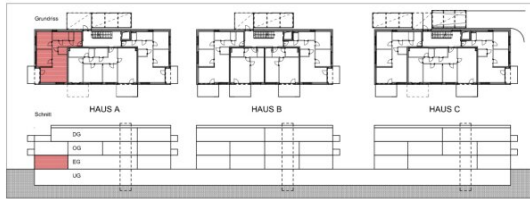


HAUS C



Maße und Raumumstände sind können sich im Zuge der Planung noch geringfügig ändern.
Die Flächenangaben sind orientierungsgemäß und können sich im Zuge der Planung noch geringfügig ändern.
Küchen, Wäschmaschinen und Wäschetrockner sind nicht in der Planung enthalten.
25.11.2022

Diese Unterlagen sind Eigentum der Unique87 GmbH und sind urheberrechtlich geschützt.
Die Weitergabe oder die Nutzung dieser Unterlagen ist ohne schriftliche Genehmigung der Unique87 GmbH untersagt.
Zur Vermeidung von Missverständnissen ist das Folgende zu beachten:
25.11.2022



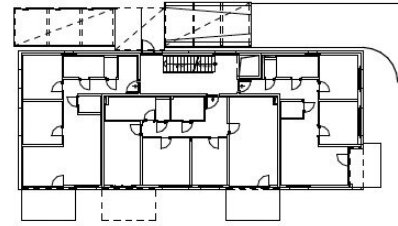
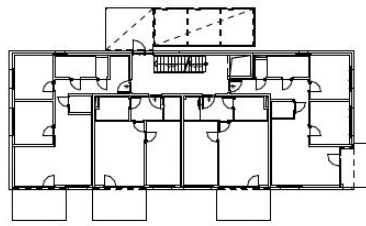
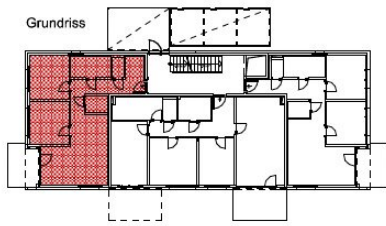
Haus A - Top A01	
Erdgeschoss	
Garderobe	4,68
Gang	5,46
WC	1,78
Bad	5,78
Kinder	11,43
Eltern	11,08
Wohnen Essen Küche	26,85
AR	2,58
WOHNNUTZFLÄCHE	69,62
Terrasse	8,66
Garten	131,72
Keller 1	7,17
NEBENFLÄCHEN	147,55

Maßstab: 1 : 100

Planinhalt:	GRUNDRISS TOP A01
Planungsstand:	
Darstellungsart:	VERKAUFSPLAN
Planung:	
Unique87 GmbH Gartenstraße 10 A-6822 Sattledt Tel: 03622 34567 E-Mail: office@unique87.at	
A01	
unique87	

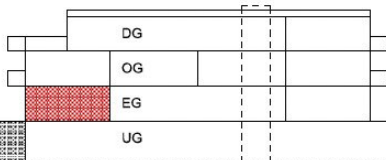


Grundriss

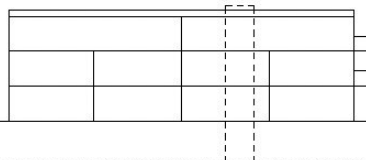


Schnitt

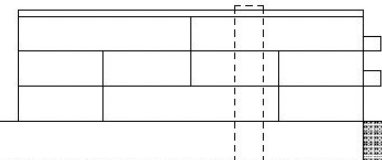
HAUS A



HAUS B



HAUS C



Objektbeschreibung

Exklusive Gartenwohnung im Erstbezug in Dornbirn – Ruhige Lage, moderne Ausstattung & traumhafter Garten!

Adresse: Rautenweg | Haus A | Whg. 01

Geschoss: Erdgeschoss

Wohnfläche: ca. 69,62 m²

Gartenfläche: ca. 131,72 m²

Kaufpreis: € 545.000,00

Bezugsfertig: Anfang 2027

Ihr neues Zuhause in Dornbirn – modern, naturnah und hochwertig

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im Herzen von Dornbirn, Vorarlberg! Diese exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss eines hochwertigen Neubaus bietet Ihnen ein ideales Zusammenspiel aus zeitgemäßem Wohnkomfort und naturnaher Lebensqualität.

Mit **69,62 m² Wohnfläche**, einer **großzügigen Terrasse (8,66 m²)** und einem **privaten Garten mit über 130 m²** erfüllt diese Wohnung höchste Ansprüche – sei es als neues Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles mit Platzbedarf.

Raumaufteilung & Highlights

- **Kochen/Wohnen/Essen:** 26,85 m² – offen und lichtdurchflutet
- **Schlafzimmer:** 11,06 m²
- **Kinder-/Arbeitszimmer:** 11,43 m²
- **Bad mit Fenster & Badewanne:** 5,78 m²
- **Separates WC, Abstellraum & Garderobe**
- **Terrasse:** 8,66 m²
- **Garten:** 131,72 m²

- **Kellerabteil:** 7,17 m²
- **Tiefgaragenstellplatz optional**

Ausstattung der Extraklasse

Diese Wohnung wird **schlüsselfertig im Erstbezug** übergeben und überzeugt mit zahlreichen hochwertigen Ausstattungsmerkmalen:

- **Massivbauweise** mit exzellenter Wärmedämmung
- **Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage** für nachhaltiges Heizen
- **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- **Moderne Kunststoff-Alu-Fenster** mit 3-fach-Verglasung
- **Elektrische Raffstores** als Sonnenschutz
- **Echtholz-Klebeparkett (Eiche oder Buche)** in den Wohnräumen
- **Fliesen in Bad und WC** mit kompletter Wandverfliesung
- **e-mobility-ready** Tiefgarage mit vorbereiteter Ladeinfrastruktur
- **Lift im Gebäude** für barrierearmen Zugang

Energiekennzahl: **23,7 kWh/m²a (Klasse A)**

Perfekte Lage – Urbanität trifft Natur

Die Wohnanlage liegt im begehrten Dornbirner **Rautenweg** mit idealer Anbindung:

- **Messepark Dornbirn (fußläufig)**
- **Bushaltestelle & Autobahnanschluss Dornbirn-West** in direkter Nähe
- **Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte** im Umfeld
- **Naherholung vor der Tür:** Dornbirner Ache, Ried und Bödele laden zu Aktivitäten im Freien ein

- **Kulturelles Zentrum Dornbirns** mit Marktplatz, Wochenmarkt, Cafés und Restaurants nur wenige Minuten entfernt

Fazit – Ihre Chance auf ein besonderes Zuhause

Diese Neubau-Gartenwohnung vereint Komfort, Qualität und Lebensfreude auf höchstem Niveau. Die großzügige Gartenfläche, die moderne Technik und die nachhaltige Bauweise machen diese Immobilie zu einer sicheren Investition in Ihre Zukunft.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap