

**Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in
Dornbirn | Erstbezug 2027 | Ruhige Lage & hochwertige
Ausstattung**



Objektnummer: 5360/626

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
Balkone:	1
Keller:	7,19 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	508.000,00 €
Infos zu Preis:	

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

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Johannes Breuss

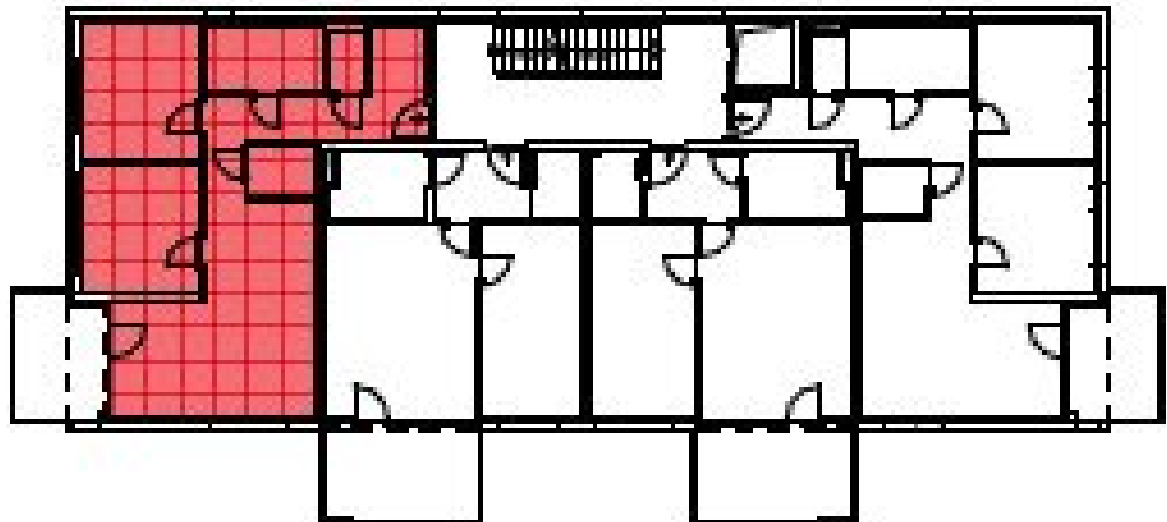
Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn

T +43 650 3243 996



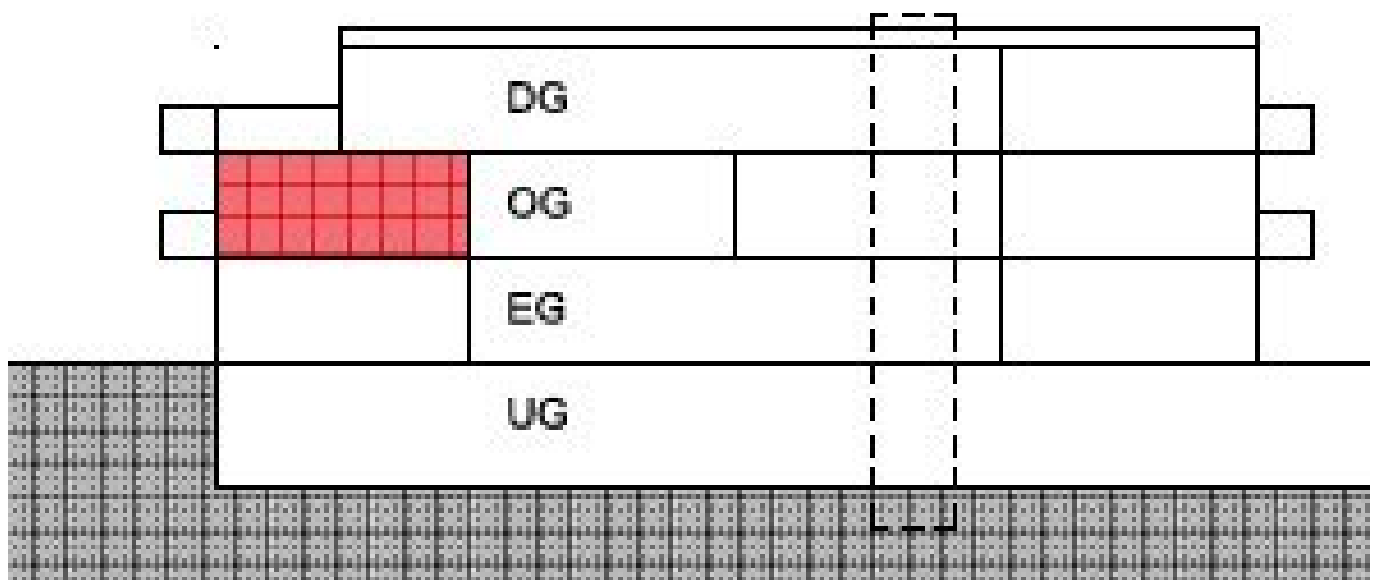


Grundriss

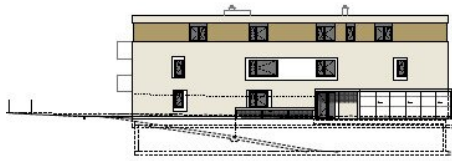
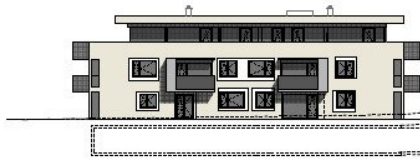
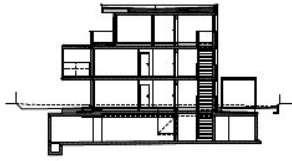


HAUS A

Schnitt







Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Dornbirn | Erstbezug 2027 | Ruhige Lage & hochwertige Ausstattung

Adresse: Rautenweg | Haus A | Whg. 04

Geschoss: Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 69,62 m²

Balkonfläche: ca. 8,21 m²

Kaufpreis: 508.000,00 €

Bezugsfertig: voraussichtlich Anfang 2027

Zimmer: 3

Bad: 1

Tiefgaragenstellplatz: optional

Status: Neubau – Erstbezug

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

Diese hochwertig ausgeführte 3-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. 69,62 m² Wohnfläche, einem gut nutzbaren Balkon sowie modernen Ausstattungsdetails bietet Wohnung **A04** ein attraktives Wohnkonzept mit langfristigem Mehrwert.

Raumaufteilung im Detail

- **Kochen/Wohnen/Essen:** 26,85 m² – offen & lichtdurchflutet

- **Schlafzimmer (Eltern):** 11,06 m²
- **Schlafzimmer (Kind/Büro):** 11,43 m²
- **Badezimmer:** 5,78 m² – mit Fenster & Badewanne
- **Separates WC:** 1,78 m²
- **Abstellraum:** 2,58 m²
- **Garderobe:** 4,68 m²
- **Flur:** 5,46 m²
- **Balkon:** 8,21 m²
- **Kellerabteil:** 7,19 m²

Ausstattung & Bauqualität

- **Massivbauweise** mit moderner Wärmedämmung
- **Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage** – nachhaltig & effizient
- **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- **Fenster:** Kunststoff-Alu mit 3-fach-Verglasung
- **Elektrische Raffstores** als Sonnenschutz
- **Echtholz-Klebe parkett** (Eiche oder Buche) in allen Wohnräumen
- **Fliesenböden** in Bad und WC (Wand voll verflies)et
- **Lift im Gebäude** – barrierearmer Zugang
- **e-mobility-ready Tiefgarage** – Stellplatz optional
- **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:

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

Fazit – Ihre neue Eigentumswohnung in Dornbirn

Haus A | Wohnung 04 bietet modernen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger Bauweise. Ideal als Eigenheim oder wertbeständige Investition für die 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