

**Exklusive Gartenwohnung im Erstbezug in Dornbirn –
Ruhige Lage, moderne Ausstattung & sonniger
Privatgarten!**



Objektnummer: 5360/624

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,14 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	88,46 m ²
Keller:	7,17 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	526.000,00 €
Infos zu Preis:	

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

Ihr Ansprechpartner

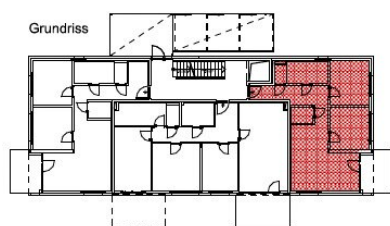


Mag. iur. Johannes Breuss

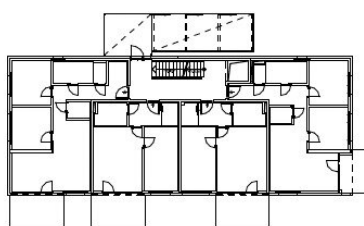
Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn



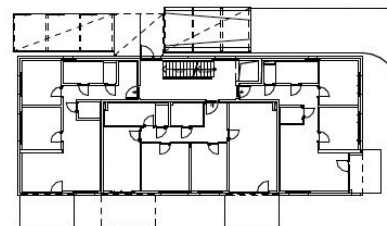




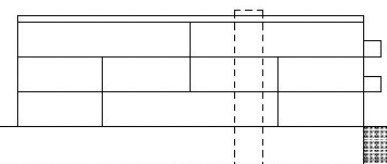
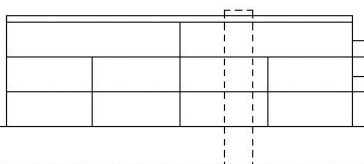
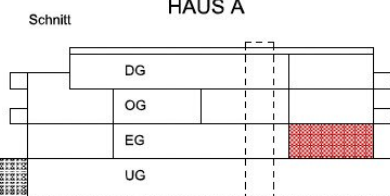
HAUS A



HAUS B



HAUS C



Objektbeschreibung

Exklusive Gartenwohnung im Erstbezug in Dornbirn – Ruhige Lage, moderne Ausstattung & sonniger Privatgarten!

Adresse: Rautenweg | Haus A | Whg. 03

Geschoss: Erdgeschoss

Wohnfläche: ca. 67,14 m²

Gartenfläche: ca. 88,46 m²

Kaufpreis: € 526.000,00

Bezugsfertig: voraussichtlich Anfang 2027

Ihr neues Zuhause in Dornbirn – modern, naturnah und hochwertig

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im Rautenweg in Dornbirn! Diese exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss eines hochwertigen Neubaus vereint stilvolles Wohnen mit Lebensqualität im Grünen – ideal für Paare, kleine Familien oder Singles mit Anspruch.

Mit ca. 67,14 m² Wohnfläche, einer gemütlichen Terrasse und einem privaten Garten mit rund 88 m² bietet Wohnung A 3 genügend Platz zum Leben, Entspannen und Genießen.

Raumaufteilung & Highlights

- **Kochen/Wohnen/Essen:** 25,50 m² – offen, hell und modern
- **Schlafzimmer (Eltern):** 11,06 m²
- **Schlafzimmer (Kind):** 11,43 m²
- **Badezimmer mit Fenster und Badewanne:** 5,88 m²
- **Separates WC:** 1,62 m²
- **Abstellraum:** 2,58 m²
- **Garderobe:** 9,07 m²

- **Terrasse:** 8,42 m²
- **Garten:** 88,46 m²
- **Kellerabteil:** 7,17 m²
- **Tiefgaragenstellplatz:** vorhanden

Ausstattung der Extraklasse

Diese Gartenwohnung wird **schlüsselfertig im Erstbezug** übergeben und begeistert durch hochwertige Materialien und nachhaltige Technik:

- Massivbauweise mit sehr guter Wärmedämmung
- **Heizung:** Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- **Heizungsart:** moderne Luftwärmepumpe
- **Photovoltaikanlage:** vorhanden – für umweltfreundliche Energie
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Raffstores als Sonnenschutz
- **Bodenbeläge:** Edler Echtholz-KlebeParkett (Eiche oder Buche) in den Wohnräumen, Fliesen in Bad und WC
- Lift im Gebäude – **barrierearmer Zugang**
- **e-mobility-ready:** Tiefgarage mit vorbereiteter Ladeinfrastruktur
- **Heizwärmebedarf (HWB):** 23,7 kWh/m²a (Energieklasse A)

Perfekte Lage – Leben zwischen Stadt und Natur

Die Wohnanlage liegt in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Dornbirner Rautenweg mit idealer Infrastruktur:

- **Messepark Dornbirn** in Gehweite
- Öffentliche Verkehrsanbindung & Autobahnanschluss in direkter Nähe

- Schulen, Kindergärten, Apotheken, Supermärkte in unmittelbarer Umgebung
- **Natur vor der Tür:** Dornbirner Ache, Ried und das Bödele bieten ideale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung
- Das **Zentrum von Dornbirn** mit Marktplatz, Cafés, Wochenmarkt und Kulturangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar

Wohnung A 3 bietet ein durchdachtes Wohnkonzept mit hochwertiger Ausstattung, energieeffizienter Technik und einem eigenen Garten – ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen. Ob als Eigenheim oder wertbeständige Investition: Diese Gartenwohnung erfüllt höchste Ansprüche.

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