

**Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in
Dornbirn | Erstbezug 2027 | Perfekt für Singles oder Paare**



Objektnummer: 5360/623

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,54 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,19 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	356.000,00 €
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



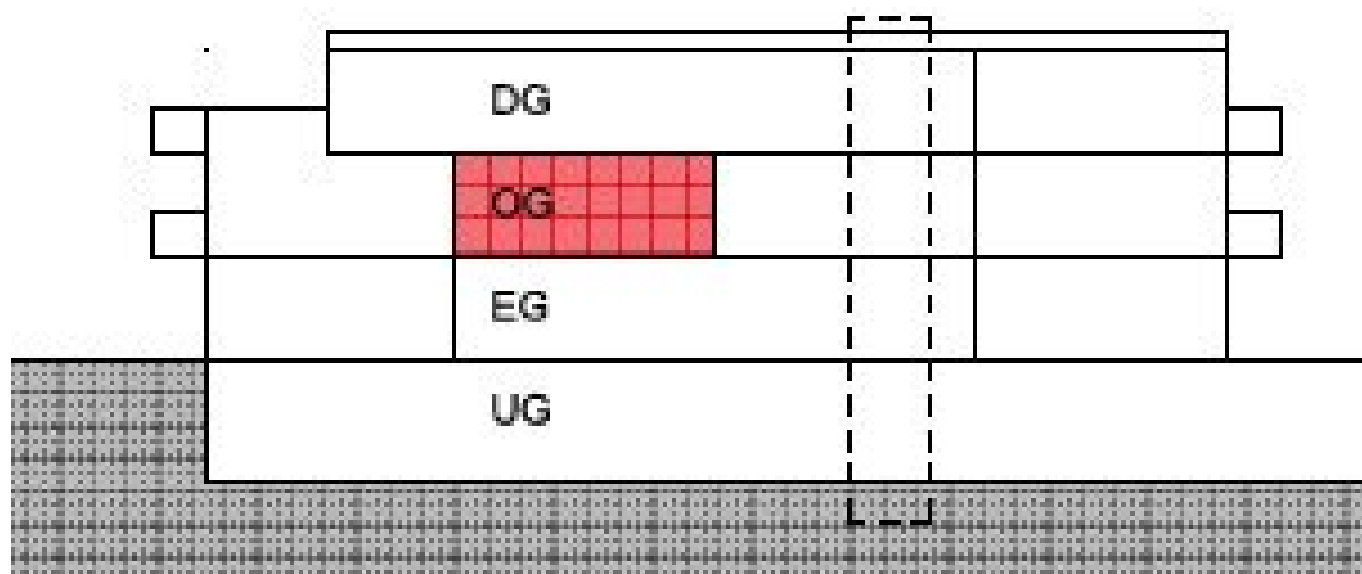


Grundriss



HAUS A

Schnitt





Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Dornbirn | Erstbezug 2027 | Perfekt für Singles oder Paare

Adresse: Rautenweg | Haus A | Whg. 05

Geschoss: Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 47,54 m²

Balkonfläche: ca. 10,70 m²

Kaufpreis: € 356.000,00

Bezugsfertig: voraussichtlich Anfang 2027

Zimmer: 2

Bad/WC: 1

Tiefgaragenstellplatz: vorhanden

Status: Neubau – Erstbezug

Ideal geschnitten – Ihr neues Zuhause in Dornbirn

Diese kompakte, hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss ist ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Wohnung **A05** überzeugt durch moderne Architektur, effiziente Raumaufteilung und einen sonnigen Balkon mit Blick ins Grüne – in ruhiger Lage von Dornbirn-Rautenweg.

Raumaufteilung im Detail

- **Kochen/Wohnen/Essen:** 21,14 m² – offenes Wohnkonzept
- **Schlafzimmer:** 14,21 m²
- **Bad/WC:** 4,70 m² – modern & kompakt
- **Abstellraum:** 2,52 m²

- **Garderobe/Vorraum:** 4,97 m²
- **Balkon:** 10,70 m² – ideal für sonnige Stunden
- **Kellerabteil:** 7,19 m²

Ausstattung & Bauweise

- **Massivbau mit Top-Wärmedämmung**
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage** – energieeffizient & umweltbewusst
- **Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung**
- **Elektrische Raffstores** als Sonnenschutz
- **Echtholz-Klebe parkett** (Eiche oder Buche) in den Wohnräumen
- **Großformatige Fliesen** in Bad/WC
- **Lift im Haus** – barrierearmer Zugang
- **e-mobility-ready Tiefgarage**
- **Heizwärmebedarf (HWB):** 23,7 kWh/m²a | Energieklasse A

Lagevorteile – Leben in Dornbirns Westen

Die Wohnanlage liegt in **ruhiger Lage im Rautenweg** und bietet ideale Infrastruktur:

- **Messepark Dornbirn** fußläufig erreichbar
- **Öffentliche Verkehrsanbindung & Autobahnanschluss** nahegelegen
- **Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Kindergärten & Schulen** in unmittelbarer Umgebung
- **Freizeit & Erholung:** Dornbirner Ache, Ried, Bödele – direkt vor der Tür
- **Zentrum Dornbirn** in wenigen Minuten erreichbar

Fazit – kompakt, hochwertig & zukunftssicher

Haus A | Wohnung 05 bietet modernes Wohnen auf kleinem Raum mit durchdachtem Grundriss, sonnigem Balkon und hochwertiger Ausstattung. Ideal als Erstwohnung, Rückzugsort oder langfristige Investition.

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