

**Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung in Dornbirn |  
Erstbezug 2026 | Hochwertige Ausstattung & Garten**



**Objektnummer: 5360/625**

**Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6850 Dornbirn
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	77,23 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	23,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz gegen einen Aufpreis von € 20.000,- miterworben werden

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Johannes Breuss**

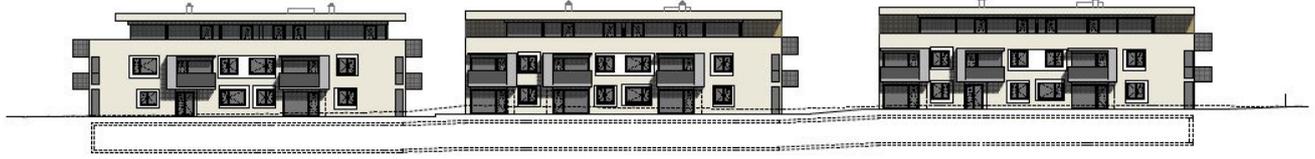
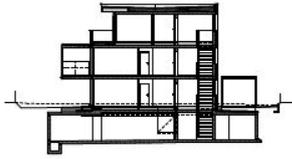
Breuss & Partner GmbH  
Marktstrasse 38  
6850 Dornbirn

T +43 650 3243 996

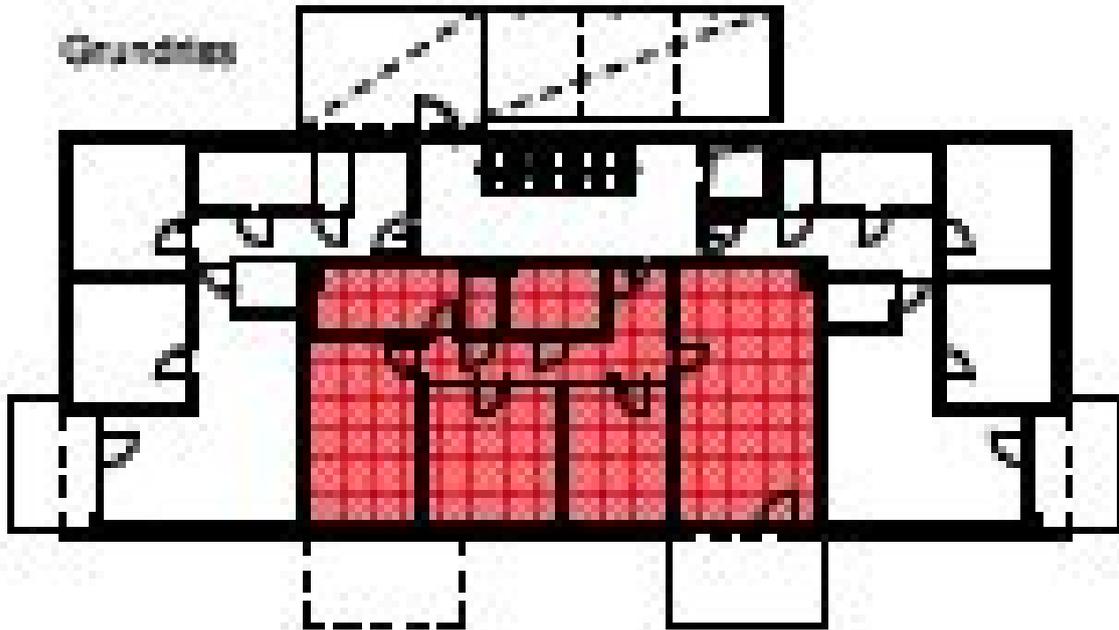






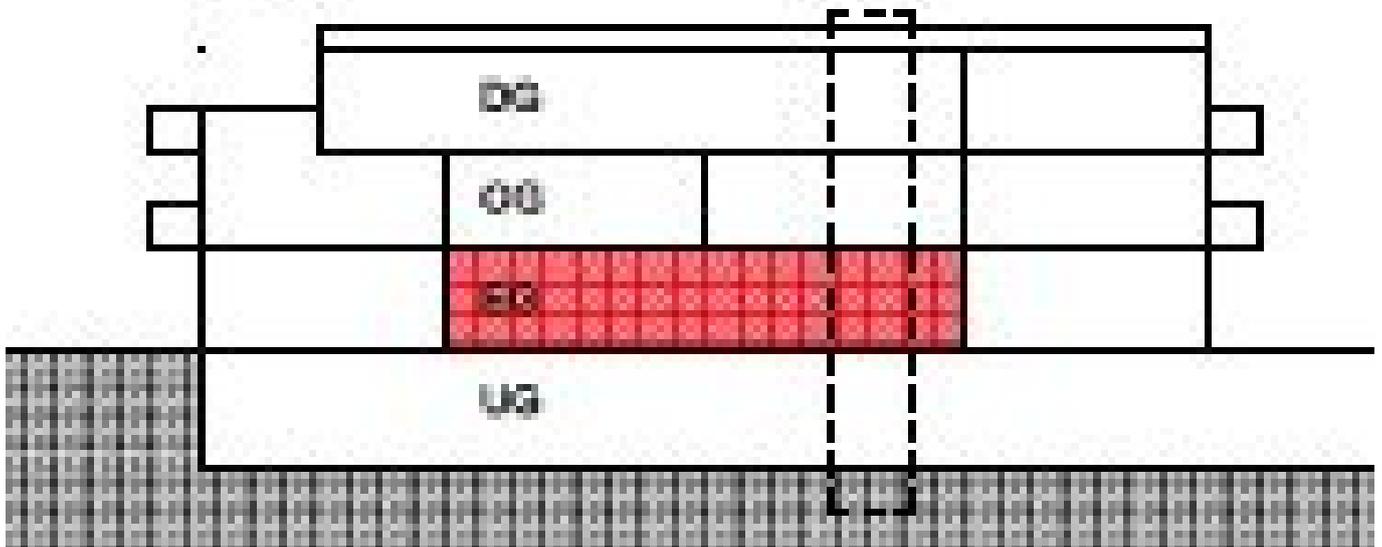


Grundriss



## HAUS A

Schnitt



## Objektbeschreibung

### Exklusive 4-Zimmer-Gartenwohnung in Dornbirn | Erstbezug 2026 | Hochwertige Ausstattung & Garten

**Adresse:** Rautenweg | Haus A | Whg. 02

**Geschoss:** Erdgeschoss

**Wohnfläche:** ca. 96,20 m<sup>2</sup>

**Gartenfläche:** ca. 77,23 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** ca. 11,52 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 749.000,00

**Bezugsfertig:** voraussichtlich Anfang 2027

**Zimmer:** 4

**Bäder:** 1

**Tiefgaragenstellplatz:** optional

**Status:** Neubau – Erstbezug

### Ihr neues Zuhause in Dornbirn – geräumig, naturnah und hochwertig

Willkommen in Ihrer neuen Gartenwohnung im beliebten Dornbirner Rautenweg! Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines modernen Neubaus überzeugt durch großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen privaten Garten – perfekt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Mit ca. 96,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer großzügigen Terrasse und einem eigenen Garten bietet Wohnung **A02** ein durchdachtes Wohnkonzept für anspruchsvolle Käufer:innen.

### Raumaufteilung im Detail

- **Kochen/Wohnen/Essen:** 28,10 m<sup>2</sup> – offen, hell & großzügig
- **Schlafzimmer (Eltern):** 15,43 m<sup>2</sup>

- **Schlafzimmer (Kind 1):** 14,78 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer (Kind 2 / Büro):** 11,12 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 7,47 m<sup>2</sup> – mit Fenster & Badewanne
- **Separates WC:** 1,96 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 4,82 m<sup>2</sup>
- **Garderobe:** 3,60 m<sup>2</sup>
- **Flur:** 8,92 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 11,52 m<sup>2</sup>
- **Garten:** 77,23 m<sup>2</sup>
- **Kellerabteil:** 7,18 m<sup>2</sup>

## **Ausstattung auf hohem Niveau**

- **Massivbauweise** mit exzellenter Wärmedämmung
- **Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage** – energieeffizient & nachhaltig
- **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- **3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster**
- **Elektrische Raffstores** als Sonnenschutz
- **Echtholz-Klebeparkett** (Eiche oder Buche) in Wohnräumen
- **Fliesenböden** im Bad und WC (Wand voll verflies)et
- **Tiefgarage e-mobility-ready** – Ladeinfrastruktur vorbereitet
- **Lift im Gebäude** – barrierearmer Zugang
- **Heizwärmebedarf:** 23,7 kWh/m<sup>2</sup>a | Energieklasse A

## Lage – Wohnen in Dornbirns grünem Westen

Die Wohnanlage befindet sich im ruhigen und gut angebundenen Stadtteil **Rautenweg**, einer der begehrtesten Wohnlagen in Dornbirn. Ideal für Familien und Berufstätige:

- **Messepark Dornbirn** fußläufig erreichbar
- **Öffentliche Verkehrsmittel & Autobahnanschluss** in unmittelbarer Nähe
- **Kindergärten, Schulen, Apotheken, Ärzte und Nahversorger** im direkten Umfeld
- **Natur & Freizeit:** Dornbirner Ache, Ried oder das Bödele laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein
- **Zentrum Dornbirn:** Marktplatz, Cafés, Wochenmarkt & Kultur in wenigen Minuten

**Haus A | Wohnung 02** ist eine moderne Gartenwohnung mit durchdachtem Grundriss, exklusiver Ausstattung und nachhaltiger Bauweise. Ein Zuhause zum Wohlfühlen, das höchste Wohnansprüche erfüllt und gleichzeitig eine zukunftssichere Investition darstellt.

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