

Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Dornbirn | Erstbezug 2027 | Ruhige Lage & hochwertige Ausstattung



Objektnummer: 5360/622

Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6850 Dornbirn
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,53 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	7,17 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



Lothar Spiegel

Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn

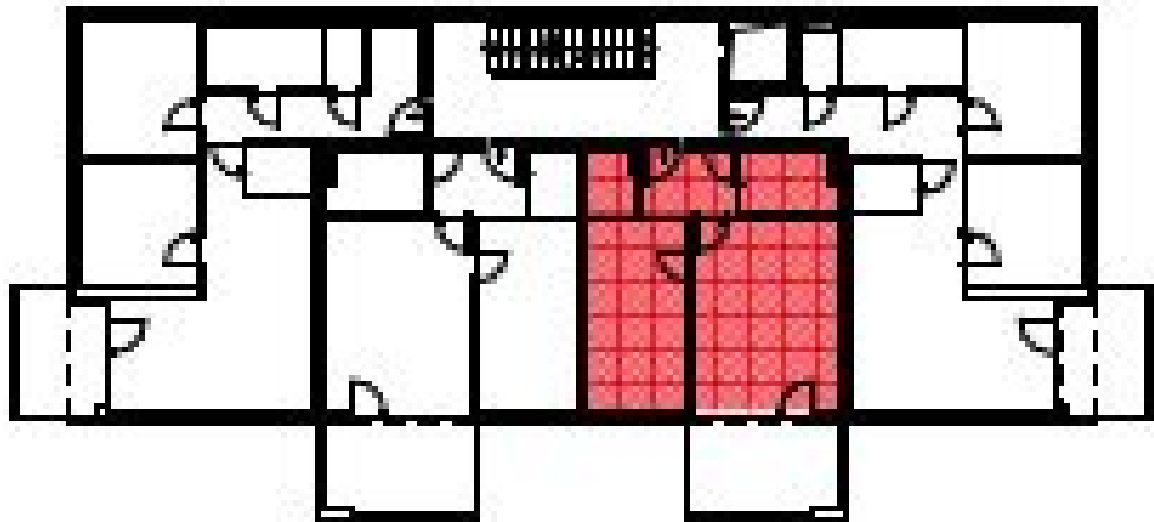
T +43 664 433 19 37
H +43 664 433 19 37





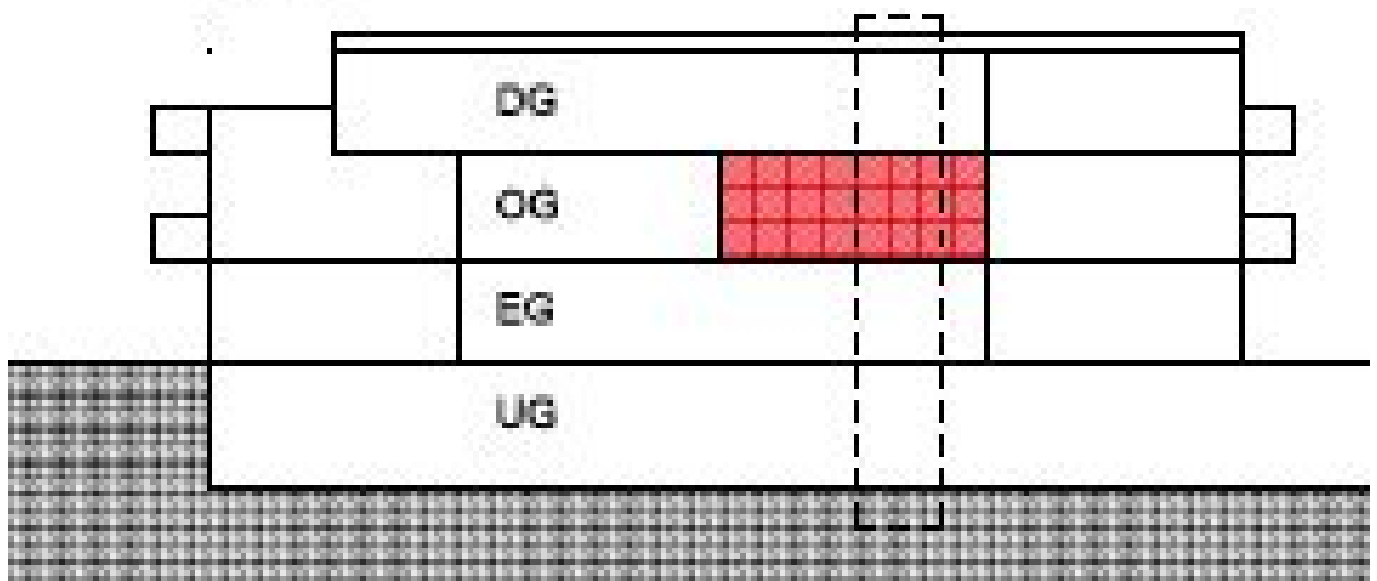


Grundriss



HAUS A

Schnitt



Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Dornbirn | Erstbezug 2027 | Ruhige Lage & hochwertige Ausstattung

Adresse: Rautenweg | Haus A | Whg. 06

Geschoss: Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 47,53 m²

Balkonfläche: ca. 10,70 m²

Kaufpreis: € 356.000,00

Bezugsfertig: voraussichtlich Anfang 2027

Zimmer: 2

Bad/WC: 1

Tiefgaragenstellplatz: optional

Status: Neubau – Erstbezug

Kompakt & stilvoll – Ihre neue Eigentumswohnung in Dornbirn

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss besticht durch ihren cleveren Grundriss, hochwertige Materialien und einen sonnigen Balkon – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Wohnung **A06** bietet modernes Wohnen in ruhiger und dennoch zentraler Lage in Dornbirn-Rautenweg.

Raumaufteilung im Detail

- **Kochen/Wohnen/Essen:** 21,14 m² – offenes Raumkonzept mit Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer:** 14,21 m² – ruhig gelegen
- **Badezimmer/WC:** 4,70 m² – funktional & modern
- **Abstellraum:** 2,50 m² – praktisch für Stauraum

- **Garderobe/Vorraum:** 4,98 m²
- **Balkon:** 10,70 m² – optimal für entspannte Sonnenstunden
- **Kellerabteil:** 7,17 m²

Ausstattungsmerkmale im Überblick

- **Massivbauweise** mit hervorragender Wärmedämmung
- **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- **Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage** – energieeffizient & umweltfreundlich
- **3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster**
- **Elektrische Raffstores** als Sonnenschutz
- **Echtholz-Klebeparkett** (Eiche oder Buche) in Wohnräumen
- **Fliesen in Bad/WC** mit vollflächiger Wandverfliesung
- **Lift im Gebäude** – barrierearmer Zugang
- **e-mobility-ready Tiefgarage** – Stellplatz optional
- **Heizwärmebedarf (HWB):** 23,7 kWh/m²a | Energieklasse A

Lage – Ruhig & zentral im Stadtteil Rautenweg

Dornbirn-Rautenweg zählt zu den begehrten Wohnlagen – ruhig und grün, aber gleichzeitig hervorragend angebunden:

- **Messepark Dornbirn** & Nahversorger fußläufig erreichbar
- **Bushaltestelle & Autobahnanschluss Dornbirn-West** in der Nähe
- **Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken & Einkaufsmöglichkeiten** im direkten Umfeld
- **Freizeit & Natur:** Dornbirner Ache, Ried und Bödele schnell erreichbar

- **Zentrum Dornbirn** mit Cafés, Wochenmarkt und Kulturangebot in wenigen Minuten erreichbar

Fazit – Ihr smarter Einstieg ins Eigentum

Haus A | Wohnung 06 ist ideal für alle, die modernen Wohnkomfort in kompakter Form suchen – mit sonnigem Balkon, hochwertiger Ausstattung und zukunftssicherer Energieversorgung. Ob als Eigenheim oder als Anlage: Diese Wohnung überzeugt auf ganzer Linie.

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