# 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse in Dornbirn | Erstbezug Anfang 2027 | Rautenweg

**Objektnummer: 5360/619**

**Eine Immobilie von Breuss & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Penthouse |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6850 Dornbirn |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 48,35 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 7,17 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 23,70 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 419.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

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

## Ihr Ansprechpartner

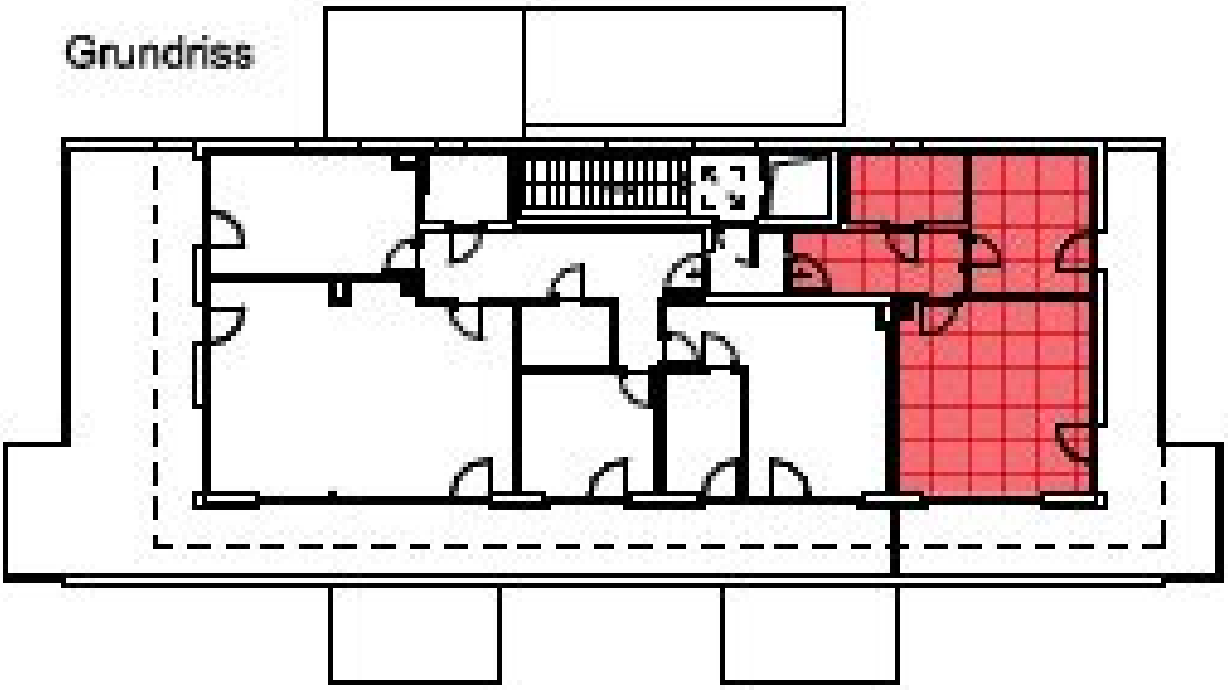
**Lothar Spiegel**

Breuss & Partner GmbH
Marktstrasse 38
6850 Dornbirn

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

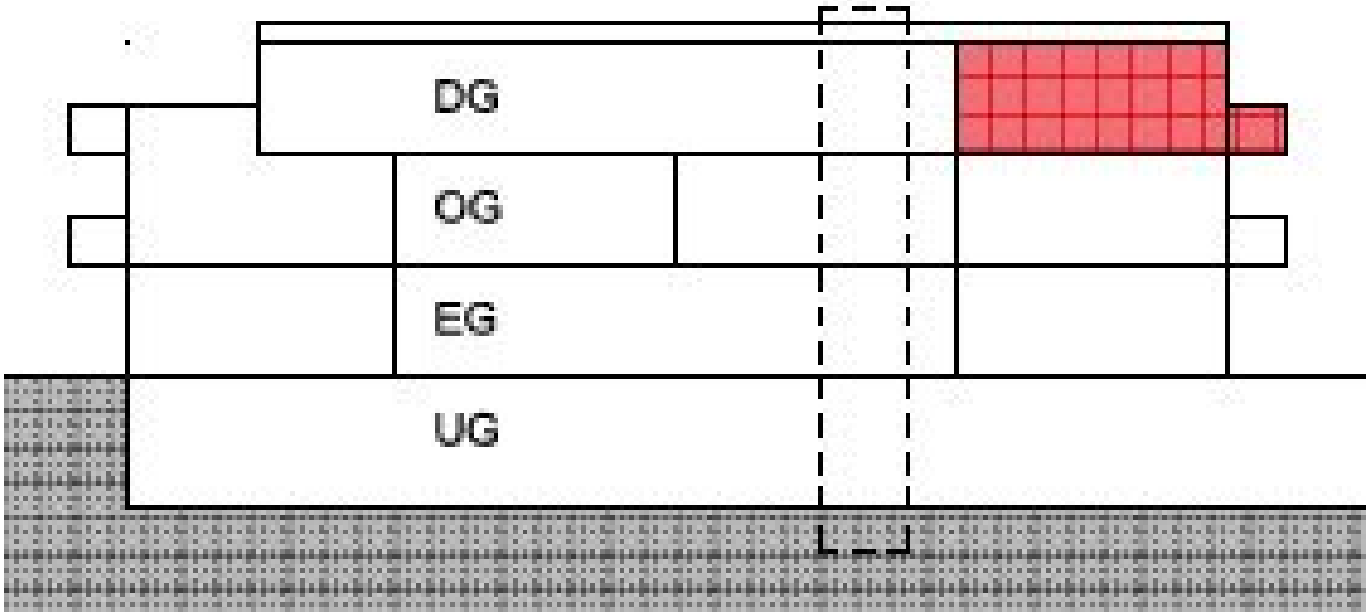
a02
bad/wc
5.10 M2
tiesen
W/T
a03
schlafen
11.16 M2
parkett
a01
gard.
7.56 M2
parkett
90
201
48 30
top a09
stuk +7.91
OPTION SCHIEBEL
36/36
bdb+ddb 42/42 cm
a02
schlafen 1
20.51 M2
parkett
a04
wohnesszkue
24.53 M2
parkett
terrasse
20.11 M2

Grundriss



# HAUS A

Schnitt



# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse in Dornbirn | Erstbezug Anfang 2027 | Am Rautenweg

**Adresse:** Rautenweg | Haus A | Wohnung 09

**Geschoss:** Dachgeschoss

**Wohnfläche:** ca. 48,35 m²

**Terrassenfläche:** ca. 30,11 m²

**Kaufpreis:** € 419.000,00

**Bezugsfertig:** voraussichtlich Anfang 2027

**Zimmer:** 2

**Bad/WC:** 1

**Tiefgaragenstellplatz:** optional

**Status:** Neubau – Erstbezug

### Kompakt, modern & mit großem Freiraum – Ihre neue Dachgeschosswohnung am Rautenweg

Wohnung **A09** überzeugt durch ihre effiziente Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einer außergewöhnlich großzügigen Terrasse mit über 30 m² Fläche – perfekt für Sonnenanbeter, Singles oder Paare, die das Besondere suchen. Die ruhige Lage am Rautenweg in Dornbirn bietet gleichzeitig Nähe zur Natur und beste Infrastruktur.

### Raumaufteilung im Überblick

- **Kochen/Wohnen/Essen:** 24,53 m² – offen & lichtdurchflutet
- **Schlafzimmer:** 11,16 m² – mit ruhiger Ausrichtung
- **Badezimmer/WC:** 5,10 m² – modern & funktional

- **Garderobe/Vorraum:** 7,56 m² – mit Platz für Stauraum & Organisation
- **Balkon:** 30,11 m² – ideal für Outdoor-Dining, Pflanzen oder Lounge-Möbel
- **Kellerabteil:** 7,17 m² – inklusive

## Ausstattung auf hohem Niveau

- **Massivbauweise** mit hervorragender Wärmedämmung
- **Luftwärmepumpe & Photovoltaik** – energieeffizient & umweltfreundlich
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster**
- **Elektrische Raffstores** zur effektiven Beschattung
- **Echtholz-Klebeparkett** (Eiche oder Buche) in den Wohnräumen
- **Großformatige Fliesen** in Bad/WC – komplett verfliest
- **Lift im Gebäude** – komfortabler Zugang ins Dachgeschoss
- **Tiefgarage e-mobility-ready** – Stellplatz optional
- **Heizwärmebedarf (HWB):** 23,7 kWh/m²a | Energieklasse A

## Lage – Ruhige Wohnstraße mit perfekter Anbindung

Der **Rautenweg** liegt in einem etablierten Wohngebiet von Dornbirn – mit optimaler Erreichbarkeit:

- **Messepark Dornbirn** fußläufig erreichbar
- **Busverbindung & Autobahnanschluss Dornbirn-West** ganz in der Nähe
- **Schulen, Kindergärten, Supermärkte & Ärzte** im direkten Umfeld

- **Naherholung:** Dornbirner Ache, Ried und Bödele in wenigen Minuten erreichbar
- **Zentrum Dornbirn**: Cafés, Märkte & Kulturangebote schnell erreichbar

## Fazit – Hoch hinaus mit Wohnqualität

**Haus A | Wohnung 09** bietet durchdachtes Wohnen über den Dächern Dornbirns. Die Kombination aus modernem Grundriss, großem Balkon und nachhaltiger Haustechnik macht diese Wohnung zu einer wertbeständigen Investition – ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

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