



zur Anzeige

## 4-Zimmer Gartenwohnung, Familien lieben es!



### Kontaktinformationen

Firma: Unique87 GmbH  
Kontakt: Oliver Rihacek  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Gewerbestraße 16, 6822 Satteins  
Telefon: +43552422602  
Mobile: +436607724337  
E-Mail: [verkauf@unique87.at](mailto:verkauf@unique87.at)

### Charme und Komfort

#### Eine Wohnung zum Wohlfühlen

Naturnah gelegen und trotzdem zentral in Dornbirn, entstehen hochwertige Eigentumswohnungen in drei Wohnhäusern mit je nur 9-10 Wohneinheiten.

Klare Linien und Formen in der Architektur, hochwertige Ausstattung, großzügige Terrassen und Gartenflächen und die sonnige Südausrichtung, lassen die 45 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> großen Wohnungen zu einem wahren Wohnraum werden.

Ein wichtiges Augenmerk legen wir auf ein umweltfreundliches Energiekonzept mit Wärmepumpe und Photovoltaik auf dem Dach.

**Eine hochwertige Ausführung der Bauweise und Ausstattung ist uns besonders wichtig. Damit legen wir den Grundstein für Ihre lange glückliche Zukunft in Ihrem neuen Eigenheim.**

- Massivbauweise
- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Moderne und qualitativ hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Stockrahmenverbreiterungen
- Elektrische Aluminium-Verbund-Raffstoren als Sonnenschutz
- Moderne Holzinntüren (in weiß, Eiche oder Buche)

- Hochwertiger Klebeparkett in den Wohnräumen (Eiche oder Buche)
- Bäder und WC mit Fliesen (inkl. Wandverfliesung bei Dusche und Wanne)
- Inklusive Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung für optimalen Energieverbrauch
- e-mobility-ready

## Dornbirn – Pure Lebensqualität

Von der Wohnanlage Rautenweg erreicht man alle wichtigen Einrichtungen in kürzester Zeit. Das Einkaufszentrum Messepark, mit seiner großen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten erreicht man fußläufig. Die nahegelegene Bundesstraße und der Autobahnanschluss Dornbirn-West bietet eine sehr gute Anbindung an den Rest von Vorarlberg, aber auch an die Schweiz und Deutschland.

Der Marktplatz ist das lebendige Zentrum von Dornbirn: charmante Cafés, ausgezeichnete Restaurants, angesagte Bars und ausgesuchte Geschäfte laden zum Shoppen, Feiern und Genießen ein. Neben dem Wochenmarkt (Mittwoch und Samstag), laden auch der jährlich stattfindende Martinimarkt und Weihnachtsmarkt zum Verweilen ein.

Die Naturliebhaber und Sportler kommen in Dornbirn und Umgebung ebenfalls nicht zu kurz. Neben dem Erholungsgebiet Dornbirner Ache und dem Bödele (Ausflugsziel für Winter und Sommer), bietet auch das Dornbirner Ried direkt vor der Haustür Platz zum erholen und sich auspowern. Wer sich über die heimische Natur informieren möchte, findet dazu in der Inatura die Möglichkeit.

Zur guten Infrastruktur zählen auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze in der direkten Umgebung.

Mehr Infos unter: <https://www.unique87.at>

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Dornbirn, Dornbirn, Rautenweg 17		
<b>Anzeigen ID</b>	206054		
<b>Wohnfläche</b>	96.2 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	4
<b>Nebenräume</b>	1	<b>Etage</b>	Erdgeschoss
<b>Bautyp</b>	Neubau/Erstbezug	<b>Baujahr</b>	2024
<b>Bauweise</b>	Massiv	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Terrasse</b>	11,52 m <sup>2</sup>	<b>Garten</b>	77,23 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	7,18 m <sup>2</sup>	<b>Heizung</b>	Solar, Wärmepumpe, Fußbodenheizung
<b>Verfügbar ab</b>	2025	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	23,7 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	A	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	0,63 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	A+	<b>Externe ID</b>	A02
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage		

---

Kaufpreis	€ 749.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 25.000
Erklärung Kosten	

zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5% zzgl. Grundbucheintragung: 1,1%  
zzgl. Nebenkosten: 1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten