



**WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE
IM RAUTENWEG IN DORNBIRN**

www.unique87.at



EINE WOHNANLAGE ZUM WOHLFÜHLEN



Die Wohnungen sind perfekt geeignet für junge Familien, Singles oder Menschen, die auf der Suche nach einer altersgerechten Wohnung sind.

Naturnah gelegen und trotzdem zentral in Dornbirn, entstehen hochwertige Eigentumswohnungen in drei Wohnhäusern mit je 9 bis 10 Wohneinheiten. Klare Linien und Formen in der Architektur, hochwertige Ausstattung, großzügige Terrassen und Gartenflächen und die sonnige Südausrichtung lassen die 45 m² bis 120 m² großen Wohnungen zu einem wahren Wohnraum werden. Besonderes Augenmerk legen wir auf ein umweltfreundliches Energiekonzept mit klimafreundlicher Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage auf dem Dach.

Neben geräumigen Wohnungen mit großzügigen Privatgärten und Terrassen für junge Familien entstehen kleinere Wohnungen, perfekt geeignet für Singles oder auch als Alterswohnsitz. Jede Wohnung ist barrierefrei und besitzt einen barrierefreien Zugang zur Tiefgarage, den Kellerabteilen, dem Müllraum und dem gemeinschaftlichen Fahrradraum. Im Freien gibt es gemeinsam nutzbare Grünflächen und einen großzügig angelegten Kinderspielplatz. Auch Ihrem Gästeempfang steht dank genügender Besucherparkplätzen nichts mehr im Wege.

WAS WOHNEN HIER SO BESONDERS MACHT

Moderne Kleinwohnanlage mit wahrer Größe

Die drei Gebäude beinhalten jeweils 9 bis 10 Wohneinheiten, wodurch eine Wohlfühlumgebung entsteht.

Wohnen in bester Lage mit Top-Infrastruktur

Die nahe dem Messequartier gelegene Wohnanlage liegt naturnah, ruhig und bietet eine perfekte Infrastruktur für ein urbanes Lebensgefühl.

Ansprechende Architektur

Unsere Architektur besticht durch klare Linien, Formen und ideale Grundrisse. Die durchdachte Gesamtplanung lässt keine Wünsche offen.

Hochwertige Ausstattung

Sowohl beim Bau als auch bei der Ausstattung wird auf hochwertige Materialien, Oberflächenqualitäten und auf Design geachtet.

Umweltbewusst und Nachhaltig

Eine Wärmepumpe und die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach sind Teile unseres umweltfreundlichen und nachhaltigen Energiekonzepts. Auf eine ressourcenschonende und umweltbewusste Bauweise legen wir hohen Wert.



LEBENSQUALITÄT PUR IM RAUTENWEG IN DORNBIRN



Ruhige, sonnige Lage mit Südausrichtung und sehr guter Infrastruktur in nächster Umgebung – so lässt es sich wunderbar im Rautenweg leben!

Von der Wohnanlage Rautenweg aus erreicht man alle wichtigen Einrichtungen in kürzester Zeit. Das Einkaufszentrum Messepark mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Bank und Post, erreicht man in wenigen Minuten zu Fuß. Die nahegelegene Bundesstraße und der Autobahnanschluss Dornbirn-West bieten sehr gute Anbindungen an das Vorarlberger Verkehrsnetz sowie zur Schweiz und Deutschland.

Dornbirn – eine lebenswerte Stadt

Der Marktplatz ist das lebendige Zentrum von Dornbirn: Charmante Cafés, tolle Restaurants, angesagte Bars und ausgesuchte Geschäfte laden zum Shoppen, Feiern, Genießen und Verweilen ein.

Natur- und Sportbegeisterte kommen in Dornbirn und Umgebung nicht zu kurz. Neben dem Erholungsgebiet Dornbirner Ache und dem Hausberg Bödele (Ausflugsziel im Winter und Sommer) bietet das Dornbirner Ried direkt vor der Haustüre Platz zum Erholen und Auspowern.

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

Drei Häuser, 28 Wohneinheiten. **Wohnen mit Charme und Komfort**

In den drei Gebäuden befinden sich auf jeweils drei Etagen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) 9-10 Wohneinheiten. Die Zwei- bis Vier-Zimmer Wohnungen haben eine Größe zwischen 45 - 120 m² und verfügen über Balkon/Terrasse oder einen privaten Gartenanteil. Alle Geschosse sind über ein Treppenhaus und über einen Lift zugänglich und somit barrierefrei.

Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit 32 Autostellplätzen, die bereits eine Vorbereitung für einen Elektromobilitätsanschluss haben. Neben den Abstellplätzen für Fahrräder, Kinderwagen, Scooter etc. sind im Untergeschoss auch die Kellerabteile zu finden.

Die Außenanlage ist großzügig gestaltet mit allgemeinen Grünflächen, Kinderspielplatz, Besucher-Parkplätzen, sowie Stellplätzen für Fahrräder und einem Müllraum.

Die Zufahrt zur Wohnanlage erfolgt über Heimried.



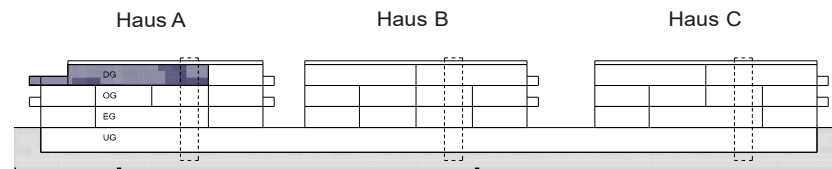
Durchdachte Wohnungsgrundrisse und modernes architektonisches Design zeichnen die Wohnanlage mit den drei Gebäudekomplexen aus.



Wohnanlage Rautenweg Dornbirn

Wohnung A08

Haus A | Dachgeschoss | 4 Zimmer | 117,01 m²



Wohnungsdetails

Geschoss:	DG
Wohnfläche:	117,01 m ²
Anzahl Zimmer:	4
Anzahl Bäder:	2
Stellplatz Tiefgarage:	vorhanden
Status:	Neubau (Erstbezug)
Fertigstellung:	voraussichtlich Ende 2027



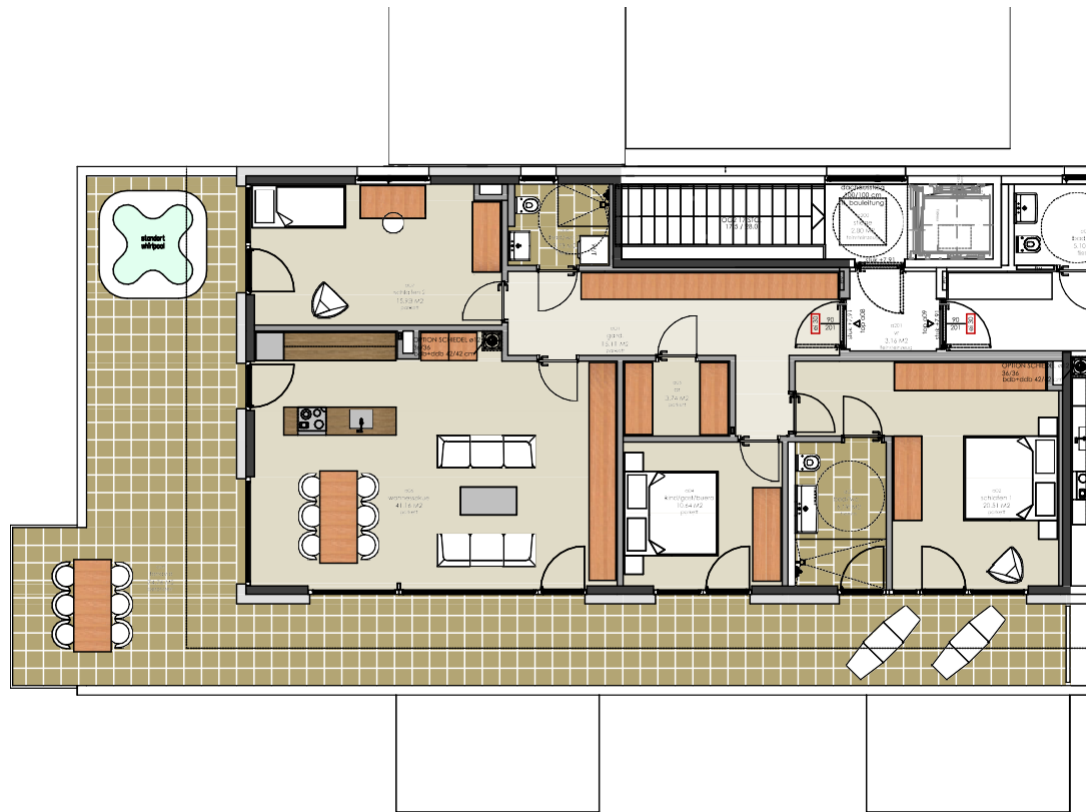
Technische Details

Bauweise:	Massivbau
Lift:	vorhanden
Heizung:	Fußbodenheizung
Heizungsart:	Wärmepumpe
Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett
Photovoltaik:	vorhanden
Heizwärmebedarf:	23,7 kWh/m ² a (A)

Kaufpreis Wohnung: € 1.050.000

zzgl. Preis pro TG-Stellplatz:	€ 27.000
zzgl. Grunderwerbssteuer:	3,5%
zzgl. Grundbucheintragung:	1,1%
zzgl. Nebenkosten:	1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten

DAS KÖNNTE SCHON BALD IHRE WOHNUNG SEIN. MIT TOLLER TERRASSE ZUM CHILLEN & VERWEILEN.



Flächen im Detail

Kochen/Wohnen/Essen:	41,16 m ²
Schlafzimmer (Eltern):	20,51 m ²
Schlafzimmer (Kind 1):	15,93 m ²
Schlafzimmer (Kind 2):	10,64 m ²
Badezimmer (1):	6,19 m ²
Badezimmer (2):	3,73 m ²
Abstellraum:	3,74 m ²
Garderobe:	15,11 m ²
Keller:	14,29 m ²
Terrasse:	74,76 m ²

Ausstattungsdetails

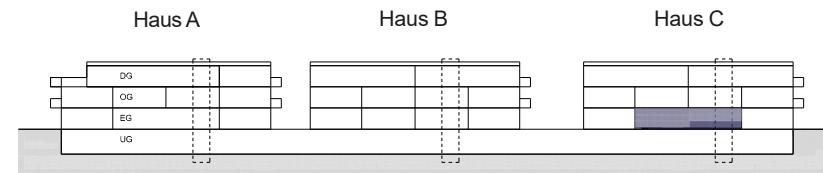
Eine hochwertige Ausführung der Bauweise und der Ausstattung ist uns besonders wichtig. Damit legen wir den Grundstein für eine hohe Zufriedenheit und Wohnqualität. Eine detaillierte Beschreibung zur Ausstattung finden Sie durch Scannen des QR-Codes oder auf unsere Webseite.



Wohnanlage Rautenweg Dornbirn

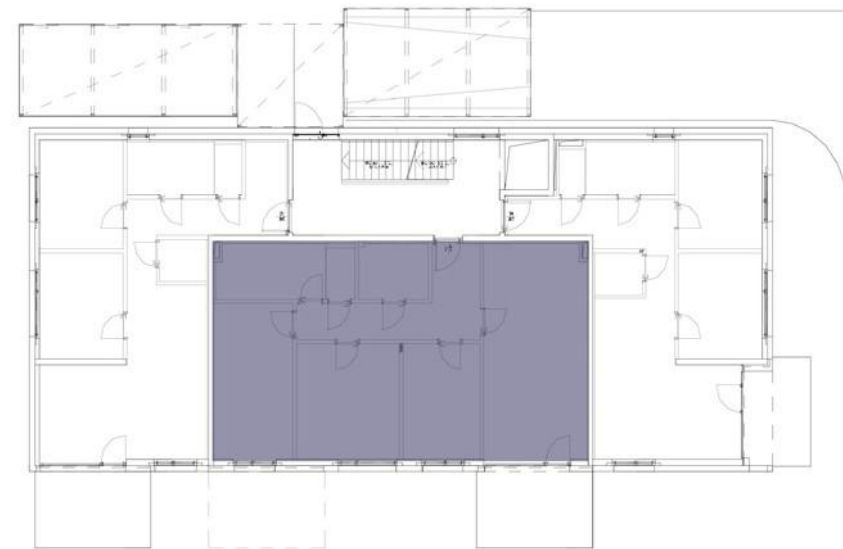
Wohnung C02

Haus C | Erdgeschoss | 4 Zimmer | 96,20 m²



Wohnungsdetails

Geschoss: EG
Wohnfläche: 96,20 m²
Anzahl Zimmer: 4
Anzahl Bäder: 1
Stellplatz Tiefgarage: vorhanden
Status: Neubau (Erstbezug)
Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2027
5



Technische Details

Bauweise: Massivbau
Lift: vorhanden
Heizung: Fußbodenheizung
Heizungsart: Wärmepumpe
Bodenbeläge: Fliesen, Parkett
Photovoltaik: vorhanden
Heizwärmebedarf: 23,7 kWh/m²a (A)

Kaufpreis Wohnung: € 749.000

zzgl. Preis pro TG-Stellplatz: € 27.000

zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5%

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1%

zzgl. Nebenkosten: 1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten

DAS KANN SCHON BALD IHRE WOHNUNG SEIN. INKLUSIVE LAUSCHIGEM PLATZ IM GRÜNEN.



Flächen im Detail

Kochen/Wohnen/Essen:	28,10 m ²
Schlafzimmer (Eltern):	15,43 m ²
Schlafzimmer (Kind 1):	11,12 m ²
Schlafzimmer (Kind 2):	14,78 m ²
Badezimmer:	7,47 m ²
WC:	1,96 m ²
Abstellraum:	4,92 m ²
Flur:	8,82 m ²
Garderobe:	3,60 m ²
Keller:	8,31 m ²
Terrasse:	11,52 m ²
Garten:	40,91 m ²

Ausstattungsdetails

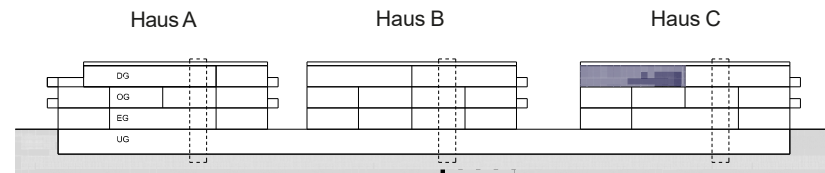
Eine hochwertige Ausführung der Bauweise und der Ausstattung ist uns besonders wichtig. Damit legen wir den Grundstein für eine hohe Zufriedenheit und Wohnqualität. Eine detaillierte Beschreibung zur Ausstattung finden Sie durch Scannen des QR-Codes oder auf unsere Webseite.



Wohnanlage Rautenweg Dornbirn

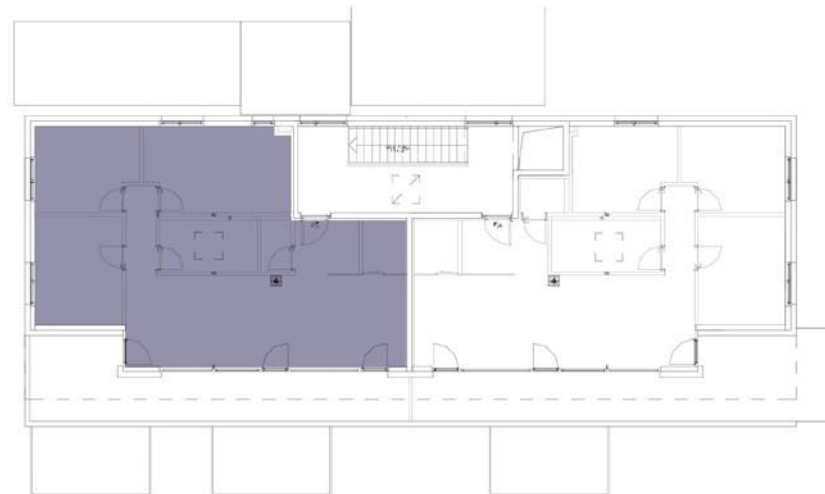
Wohnung C08

Haus C | Dachgeschoss | 4 Zimmer | 94,77 m²



Wohnungsdetails

Geschoss:	DG
Wohnfläche:	94,77 m ²
Anzahl Zimmer:	4
Anzahl Bäder:	1
Stellplatz Tiefgarage:	vorhanden
Status:	Neubau (Erstbezug)
Fertigstellung:	voraussichtlich Ende 2027



Technische Details

Bauweise:	Massivbau
Lift:	vorhanden
Heizung:	Fußbodenheizung
Heizungsart:	Wärmepumpe
Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett
Photovoltaik:	vorhanden
Heizwärmebedarf:	23,7 kWh/m ² a (A)

Kaufpreis Wohnung: € 809.000

zzgl. Preis pro TG-Stellplatz: € 27.000

zzgl. Grunderwerbssteuer: 3,5%

zzgl. Grundbucheintragung: 1,1%

zzgl. Nebenkosten: 1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten

DAS KÖNNTE SCHON BALD IHRE WOHNUNG SEIN. MIT TOLLER TERRASSE ZUM CHILLEN & VERWEILEN.



Flächen im Detail

Kochen/Wohnen/Essen:	34,65 m ²
Schlafzimmer (Eltern):	16,04 m ²
Schlafzimmer (Kind 1):	11,24 m ²
Schlafzimmer (Kind 2):	12,49 m ²
Badezimmer/WC:	6,55 m ²
WC:	2,03 m ²
Abstellraum:	3,12 m ²
Garderobe:	4,67 m ²
Keller:	9,36 m ²
Terrasse:	28,50 m ²

Ausstattungsdetails

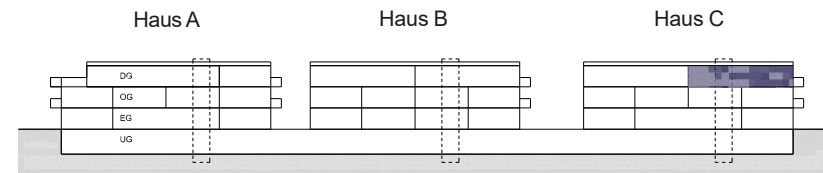
Eine hochwertige Ausführung der Bauweise und der Ausstattung ist uns besonders wichtig. Damit legen wir den Grundstein für eine hohe Zufriedenheit und Wohnqualität. Eine detaillierte Beschreibung zur Ausstattung finden Sie durch Scannen des QR-Codes oder auf unsere Webseite.



Wohnanlage Rautenweg Dornbirn

Wohnung C09

Haus C | Dachgeschoss | 4 Zimmer | 92,40 m²

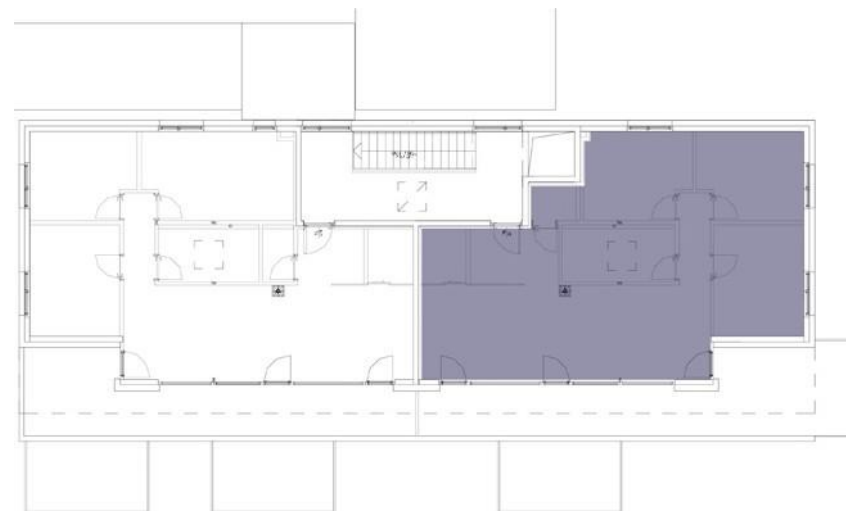


Wohnungsdetails

Geschoss:	DG
Wohnfläche:	92,40 m ²
Anzahl Zimmer:	4
Anzahl Bäder:	1
Stellplatz Tiefgarage:	vorhanden
Status:	Neubau (Erstbezug)
Fertigstellung:	voraussichtlich Ende 2027

Technische Details

Bauweise:	Massivbau
Lift:	vorhanden
Heizung:	Fußbodenheizung
Heizungsart:	Wärmepumpe
Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett
Photovoltaik:	vorhanden
Heizwärmebedarf:	23,7 kWh/m ² a (A)



Kaufpreis Wohnung: € 789.000

zzgl. Preis pro TG-Stellplatz:	€ 27.000
zzgl. Grunderwerbssteuer:	3,5%
zzgl. Grundbucheintragung:	1,1%
zzgl. Nebenkosten:	1,2 % Vertrags- und Treuhandkosten

DAS KÖNNTE SCHON BALD IHRE WOHNUNG SEIN. MIT TOLLER TERRASSE ZUM CHILLEN & VERWEILEN.



Flächen im Detail

Kochen/Wohnen/Essen:	34,61 m ²
Schlafzimmer (Eltern):	12,49 m ²
Schlafzimmer (Kind 1):	11,31 m ²
Schlafzimmer (Kind 2):	11,24 m ²
Badezimmer/WC:	7,34 m ²
WC:	2,21 m ²
Abstellraum:	3,10 m ²
Garderobe:	6,12 m ²
Keller:	9,36 m ²
Terrasse:	33,69 m ²

Ausstattungsdetails

Eine hochwertige Ausführung der Bauweise und der Ausstattung ist uns besonders wichtig. Damit legen wir den Grundstein für eine hohe Zufriedenheit und Wohnqualität. Eine detaillierte Beschreibung zur Ausstattung finden Sie durch Scannen des QR-Codes oder auf unsere Webseite.





«TOLLE LAGE, IDEALE
GRUNDRISSE, ANSPRECHENDE
ARCHITEKTUR UND HOCHWERTIGE
AUSSTATTUNG».

**NEHMEN SIE MIT UNS KONTAKT
AUF – ES LOHNT SICH!**



unique87 GmbH
Gewerbestraße 16 | 6822 Satteins |
T +43 5524 2833 | office@unique87.at
www.unique87.at