



#0001008067

Exklusive Eigentumswohnung am Beginn der Wachau - Balkon, Terrasse und Garten inklusive!

3644 Goßam



Kaufpreis:	224.220,00 €
Wohnfläche:	74,74 m ²
Zimmer:	3

IHR BETREUER



Reinhard Lembacher
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.lembacher@riv.at
+43 664 60 517 517 90





BESCHREIBUNG

Adäquates Wohnen am westlichen Beginn der Wachau würde Ihnen diese exklusive Eigentumswohnung in Gossam bei Emmersdorf bieten! Leicht erreichbar via A1 & Westbahn dank dem nahem Melk, wartet dieses Objekt auf neue Eigentümer!

Rund 75 m² Wohnfläche, eigene Terrasse, Balkon, Einlagerungsraum, KFZ-Stellplatz und Gartenanteil, sowie die Möglichkeit im Grünen Erholung und Entspannung zu finden, sind die herausragenden Attribute der luxuriösen Wohnung!

Ein attraktives Bad mit Dusche & Wanne, eine tolle Wohnküche mit großem Wohnbereich, tolle Materialien und der in Kürze zur Verfügung stehende Balkon mit Zugang zur eigenen Terrasse und dem Eigengarten, eine moderne Pelletsheizung, adäquater Eingangsbereich und Einlagerungsraum im EG runden den exklusiven Gesamteindruck wie wir hoffen, ab!

Feranb der Bilder hier im Eintrag, laden wie Sie ein das PRÄSENTATIONSVIDEO - via https://youtu.be/_lwAqx5swhc - in vollem Umfang einzusehen!

Wir freuen uns über Ihr Interesse, und ersuchen um SCHRIFTLICHE Kontaktaufnahme via Formular in der von Ihnen verwendeten Internetplattform, und freuen uns über ein persönliches Kennenlernen vor Ort!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN		FLÄCHEN	
Objektkategorie	Apartment-Wohnung	Wohnfläche	74,74 m ²
Nutzung	Wohnen	Nutzfläche	77,81 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Kellerfläche	3,07 m ²
Eigentumsform	Alleineigentum	Balkonfläche	8,25 m ²
Baujahr	2023	Terrassenfläche	13,13 m ²
Heizung	Zentralheizung: Pellets	Gartenfläche	45,30 m ²
Stellplätze	Freiplatz		

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1
Balkone	1

MERKMALE

Zustand	Erstbezug	Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss
Fußboden	Stein, Parkett	Möblierung	Teilmöbliert
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster, Badewanne	Sonstiges	Gartennutzung
Kücheneinrichtungen	Wohnküche	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Lage	Nord	Gebiet	Am Stadtrand



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	224.220,00 € inkl. USt.
Kaufpreis/m ²	3.000,00 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	224.220,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.



LAGE UND UMGEBUNG

Am Beginn der Wachau vom Westen her, liegt der beschauliche Ort GOSSAM am nordöstlichen Ende der Gemeinde Emmersdorf. Ideal erreichbar via Melk (A1, Westbahn) und Donauradweg, erwarten Sie vor Ort vor allem Natur pur in Form von Wäldern und Wiesen in großem Umfang.

Unweit des Objektes findet sich auch die bekannte Burgkapelle Gossam, die früher ein beliebtes Pilgerziel war. Fernab der Wachau liegt Gossam auch am Fuße des Jauerlings, während sich auf der anderen Donauseite das Schloss Schönbühel wie auch das Stift Melk empor heben!

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Emmersdorf an der Donau

< 500m: Neue Mittelschule

< 500m: Volksschule

Öffentliches Stiftsgymnasium und Oberstufenrealgymnasium der Benediktiner

Gesundheit

< 500m: Dr. Engelbert Wagner

Gaststätten

< 500m: Hotel Restaurant Donauhof

< 500m: Gasthaus Weisses Rößl

< 500m: Restaurant Zum Schwarzen Bären

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

Tourismus

Stift Melk



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Top 4](#)

[EG allg Flächen](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Video Hochformat](#)

[Gemeinde Emmersdorf](#)

[Wachau-Info](#)

[Stift Melk](#)



[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

