



#0001008067

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

3644 Goßam



Purchase price: 224.220,00 €
Living Area: 74,74 m²
Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Apartment
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2023
Heating	Central Heating: Pellets
Car Spaces	Open

AREAS

Living Area	74,74 sqm
Usage Area	77,81 sqm
Cellar Area	3,07 sqm
Balcony Area	8,25 sqm
Terrace Area	13,13 sqm
Garden Area	45,30 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Under Progress

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Terraces	1
Balconies	1

FEATURES

Condition	First Use	Connections	TV
Floor	Stone, Parquet	Furnished	Partially furnished
Construction	Massive Construction	Cellar	Basement Storage Room
Sanitation	Show, Bathroom Window, Bathtub	Other	Garden Usage
Kitchen	Open Kitchen	View	Mountain View
Location	North	Area	Suburban Area



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	224.220,00 € incl. VAT
Buy Price /m ²	3.000,00 € incl. VAT

TOTAL

Total buy price	224.220,00 € incl. VAT
Commission Buy	3% plus 20% VAT



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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!

INFRASTRUCTURE

Education

< 500m: NÖ Landeskindergarten Emmersdorf an der Donau

< 500m: Neue Mittelschule

< 500m: Volksschule

Öffentliches Stiftsgymnasium und Oberstufenrealgymnasium der Benediktiner

Health

< 500m: Dr. Engelbert Wagner

Gastronomy

< 500m: Hotel Restaurant Donauhof

< 500m: Gasthaus Weisses Rößl

< 500m: Restaurant Zum Schwarzen Bären

Other

< 500m: Raiffeisen BANK

Tourism

Stift Melk



GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Top 4](#)

[EG allg Flächen](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Video Hochformat](#)

[Gemeinde Emmersdorf](#)

[Wachau-Info](#)

[Stift Melk](#)





[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

