



#0001008269

Landsitz mit großem Grundstück am westlichen Beginn der Wachau!

3644 Goßam



Kaufpreis: 496.500,00 €
Wohnfläche: 404,00 m²
Zimmer: 12

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Wenn Sie schon immer davon geträumt haben, einen Landsitz in der Wachau Ihr eigen zu nennen, dann wäre dieses Objekt mitunter genau das Richtige für Sie! Dank dem nahem Melk auch rasch und auf viele Wege erreichbar, würde dieses Mehrfamilienhaus zwei vollständige Wohneinheiten bergen, und mit mehr als 2.600 m² großem Grundstück (hauptsächlich als Bauland gewidmet), aufwarten!

Wie auf den Bildern ersichtlich wird aktuell das Obergeschoß vom Eigentümer genutzt. Dieses verfügt nicht nur über einen Salon nebst Wintergarten, sondern auch über ein bereits modernisiertes Bad mit Dusche & Wanne, eine adäquate Küche, ein großes Büro, ein Schlaf- und großes Wohnzimmer nebst Schrank-, Bügelraum und der obligaten Toilette!

Das EG wiederum birgt fernab der Wohn- auch Nutzflächen, verfügt aber dennoch über eine weitere Küche, Bad, Wohn- und Schlafzimmer zu dem sich die Technikräume und eine Terrasse gen Süden nebst Pool im Garten "gesellen"! Der Garten selbst ist ob der enormen Größe zweigeteilt und wird gen Osten vom durchfliessendem Bach optisch und akustisch "umrahmt".

Die Substanz des Hauses ist als ausgezeichnet auszuweisen wie auch die relevanten Gebäude-/Anlagebereiche Dach, Fenster und Heizung bereits vom Eigentümer nach dessen Erwerb in den 80ern, erneuert wurde. Einzigartig ist natürlich die Lage die Sie in knapp 10 Minuten sowohl Spitz an der Donau wie auch Melk oder den Jauerling per Auto erreichen lässt!

Wir freuen uns über Ihre schriftliche Anfrage bei Interesse, und ein Kennenlernen vor Ort in Gossam bei Emmersdorf, nach erfolgtem Telefongespräche und Schriftverkehr!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

| | | | |
|-----------------|--------------------|-----------------|-------------------------|
| Objektkategorie | Mehrfamilienhaus | Wohnfläche | 404,00 m ² |
| Nutzung | Wohnen | Nutzfläche | 480,00 m ² |
| Vermarktungsart | Kauf | Gesamtfläche | 2.686,00 m ² |
| Eigentumsform | Alleineigentum | Kellerfläche | 20,00 m ² |
| Baujahr | 1930 | Terrassenfläche | 15,00 m ² |
| Heizung | Zentralheizung: Öl | Gartenfläche | 2.410,00 m ² |
| Stellplätze | 3 x Freiplatz | | |

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|----|
| Gesamtzimmeranzahl | 12 |
| Etagen | 2 |
| Bäder | 2 |
| Toiletten | 2 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Terrassen | 1 |

MERKMALE

| | | | |
|---------------------|-----------------------|----------------------|--|
| Lage | Süd | Räume und Flächen | Dachboden, Gäste WC / Toilette, Wintergarten |
| Sonderausstattung | Swimming Pool | Zustand | Gut |
| Erschließung | Vollerschlossen | Fußboden | Stein, Fliese, Parkett |
| Bauart | Ziegel-Massivbauweise | Möblierung | Vollmöbliert |
| Keller | Teilunterkellert | Sanitäreinrichtungen | Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster |
| Kücheneinrichtungen | Küche/Einbauküche | Sonstiges | Gartennutzung |



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

| | |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 496.500,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

LAUFENDE KOSTEN

| | |
|----------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 440,00 € inkl. 10% USt. |
|----------------|-------------------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 440,00 € inkl. USt. |
|-------------------|---------------------|

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 496.500,00 € 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 Jauerling, während sich auf der anderen Donauseite das Schloss Schönbühel wie auch das Stift Melk empor heben!

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

Gasthaus Weisses Rößl

Hotel Restaurant Donauhof

Restaurant Zum Schwarzen Bären

Bildung

NÖ Landeskindergarten Emmersdorf an der Donau

Neue Mittelschule

Tourismus

Schloss Schönbühel

Sonstiges

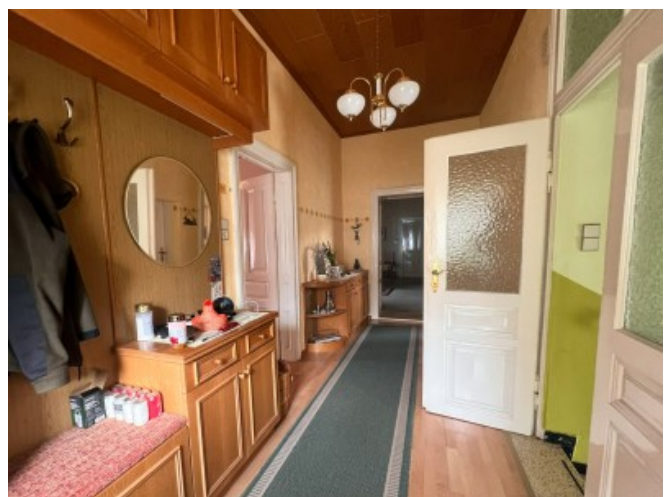
Raiffeisen BANK



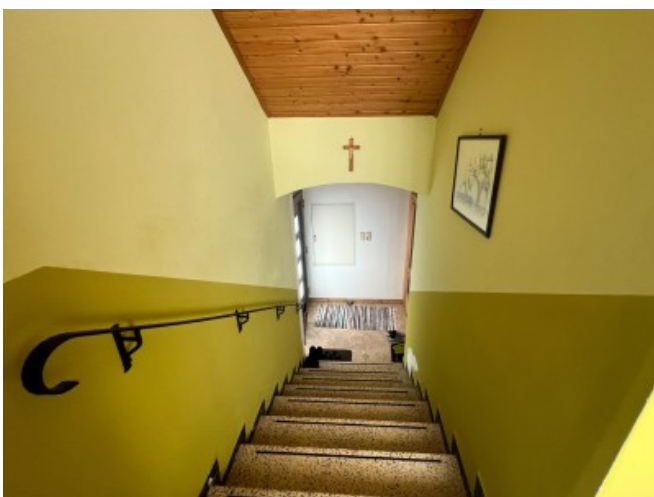
GALERIE



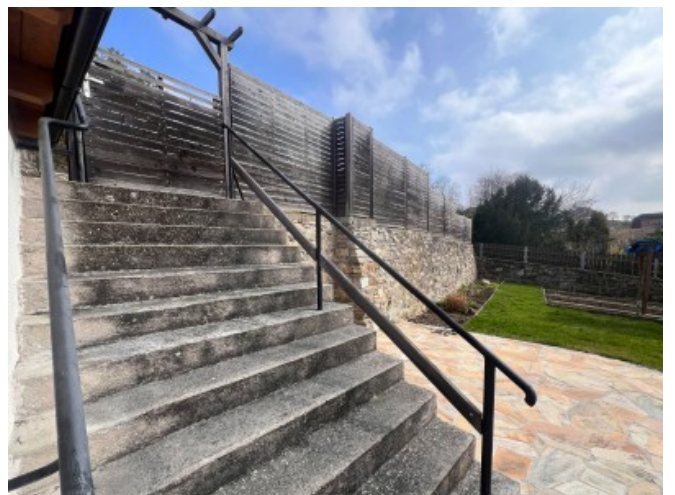
















LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo HOCH](#)

[Kurzvideo QUER](#)

[Gemeinde Emmersdorf](#)

[Wachau-Info](#)

[Stift Melk](#)



[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[Raiffeisenbank Melk](#)

[Weitere Objekte vor Ort](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

