



#0001008366

Eigentumswohnung mit Terrasse, Gartenanteil und drei Zimmern am Beginn der Wachau!

3644 Goßam



Kaufpreis: 176.000,00 €

Wohnfläche: 58,84 m²

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!

Die Fakten: 59m² Wohnfläche + eigene Terrasse + Einlagerungsraum + KFZ-Stellplatz + 63 m² Garten mit DREI ZIMMERN, großem BAD, und da frisch saniert ERSTBEZUG, eingebettet in die Natur am nördlichen Ortsrand von Gossam! Das Drei-Parteien-Haus verfügt weiter auch über eine moderne Pelletsheizung und einen adäquaten Eingangsbereich/Gang, wie auf den Bildern ersichtlich!

Zu den Details: Sie erhalten ein attraktives rund 9 m² Bad mit Dusche & Wanne, eine tolle Wohnküche mit Wohnzimmer nebst Nebenzimmer, hin zur Terrasse und dem Garten, ein Schlafzimmer und der Einsatz hochwertiger Materialien runden das attraktive Eigentumsangebot ab, da ja auch um das frisch sanierte, völlig neue Haus, keine Investitionssorgen in absehbarer Zeit entstehen können!

Für einen besseren Eindruck, ersuchen wir Sie auch um Ansicht der Videos im Quer- und Hochformat, die Ihnen auch das gesamte Anwesen zeigen! Wir freuen uns über Ihr Interesse, und ersuchen um ausschließlich 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	58,84 m ²
Nutzung	Wohnen	Nutzfläche	77,81 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Kellerfläche	3,34 m ²
Eigentumsform	Alleineigentum	Balkonfläche	8,25 m ²
Baujahr	2023	Terrassenfläche	17,68 m ²
Heizung	Zentralheizung: Pellets	Gartenfläche	63,47 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	176.000,00 € inkl. USt.
Kaufpreis/m ²	3.000,00 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	176.000,00 € 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

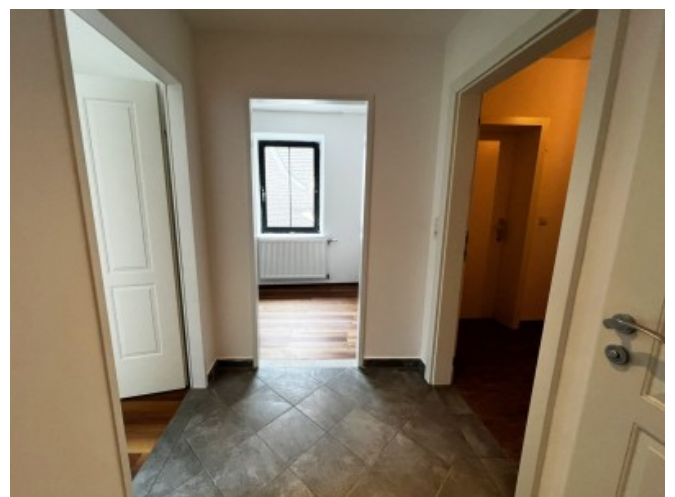
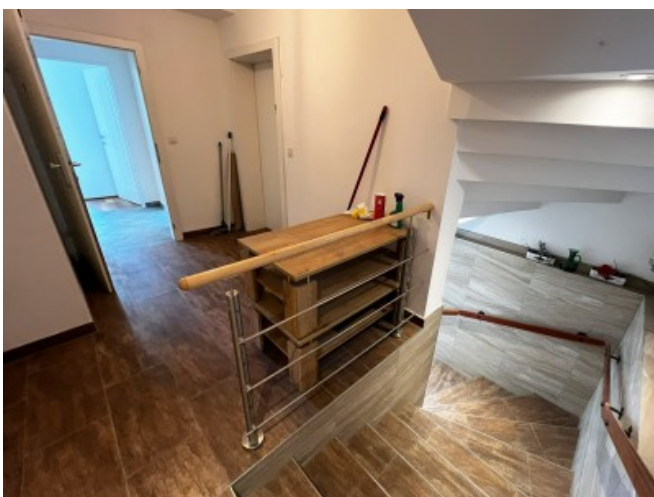
Tourismus

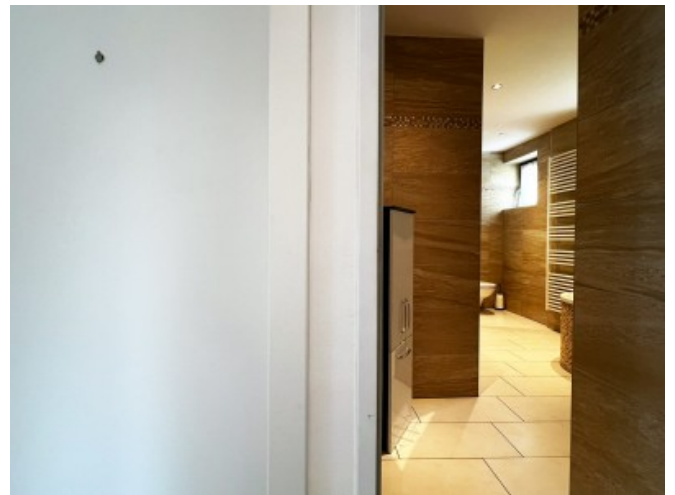
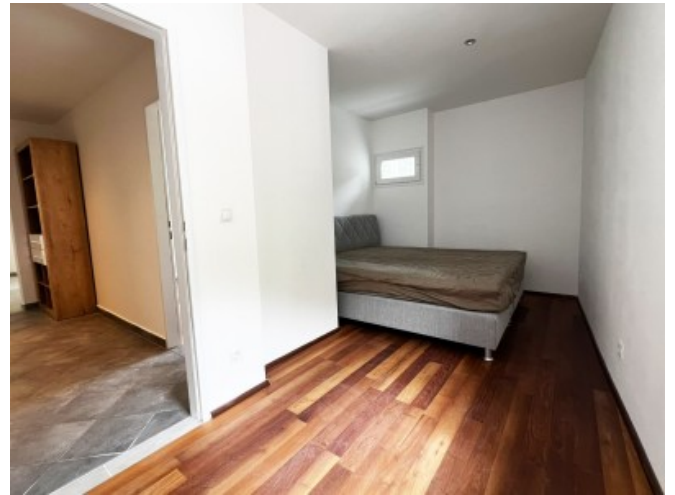
Stift Melk

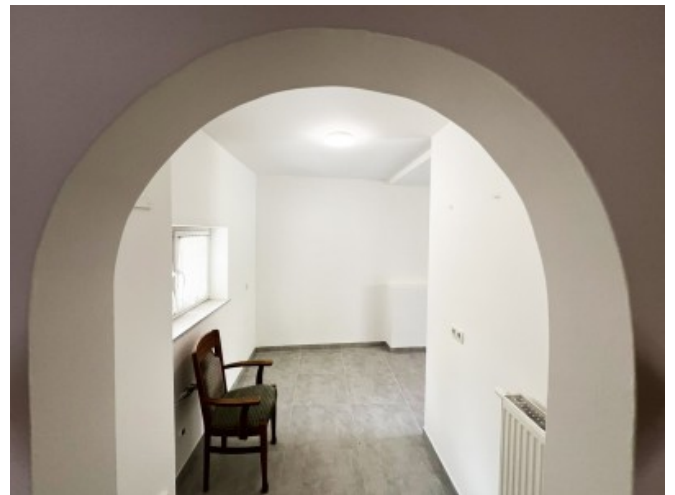


GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss mit Garten](#)

[EG allg Flächen](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Gemeinde Emmersdorf](#)

[Wachau-Info](#)

[Exakte Lage/Google Maps](#)

[Stift Melk](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

