



#0001008366

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

3644 Goßam



Purchase price: 176.000,00 €  
Living Area: 58,84 m<sup>2</sup>  
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!

Die Fakten: 59m<sup>2</sup> Wohnfläche + eigene Terrasse + Einlagerungsraum + KFZ-Stellplatz + 63 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!



## 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	58,84 sqm
Usage Area	77,81 sqm
Cellar Area	3,34 sqm
Balcony Area	8,25 sqm
Terrace Area	17,68 sqm
Garden Area	63,47 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	176.000,00 € incl. VAT
Buy Price /m <sup>2</sup>	3.000,00 € incl. VAT

### TOTAL

Total buy price	176.000,00 € 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

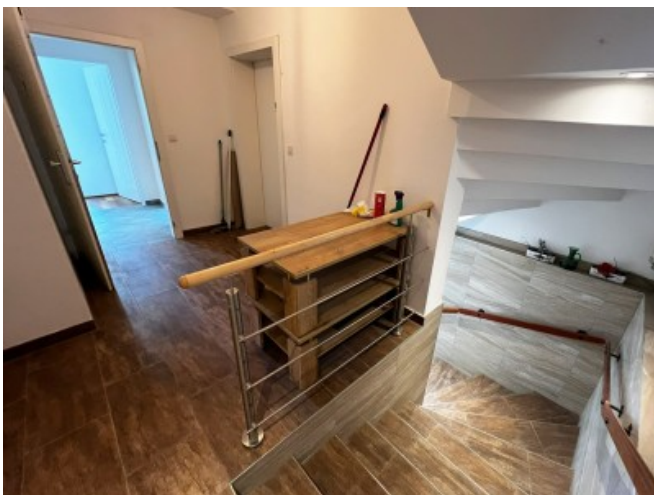
### Tourism

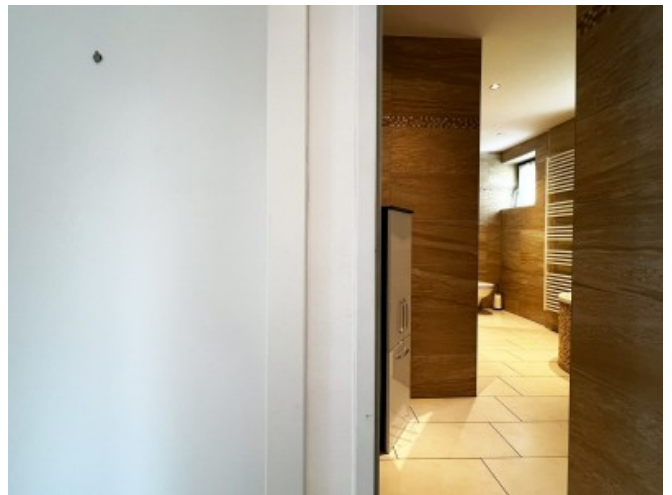
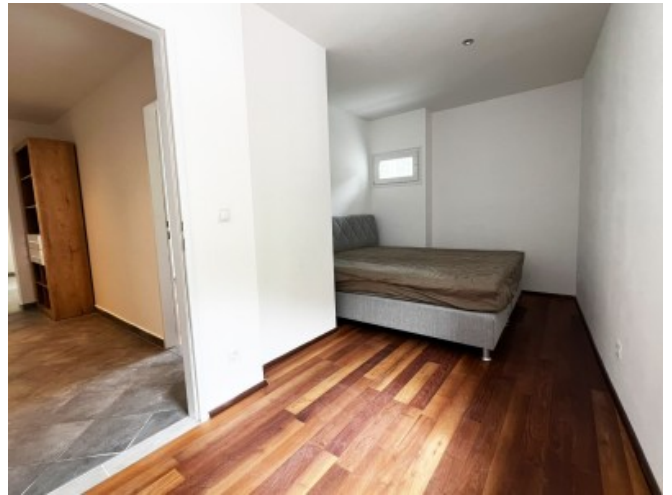
Stift Melk



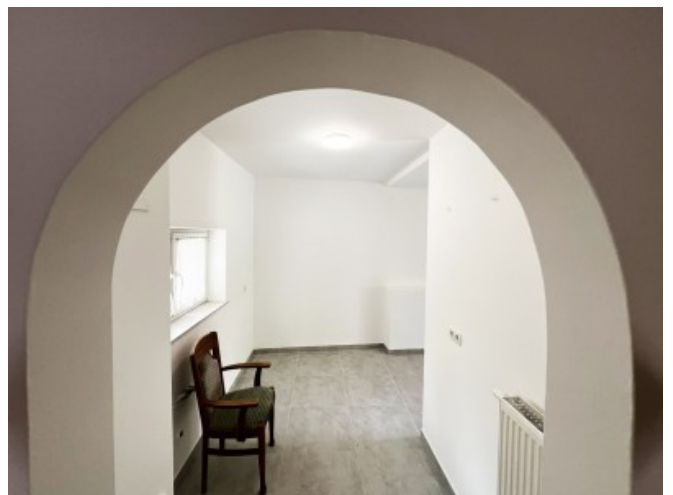
GALLERY













LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Gossam Top 3](#)

[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](#)

