

**Charmantes Einfamilienhaus in Salzburg Aigen, direkt an  
der Salzach zur MIETE, befristet auf ein JAHR**



**Objektnummer: 1829/78**

**Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ignaz-Rieder-Kai 37A
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5026 Salzburg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	158,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	72,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	2.445,00 €
Kaltmiete (netto)	1.750,00 €
Kaltmiete	1.950,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Heizkosten:	320,00 €
USt.:	175,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



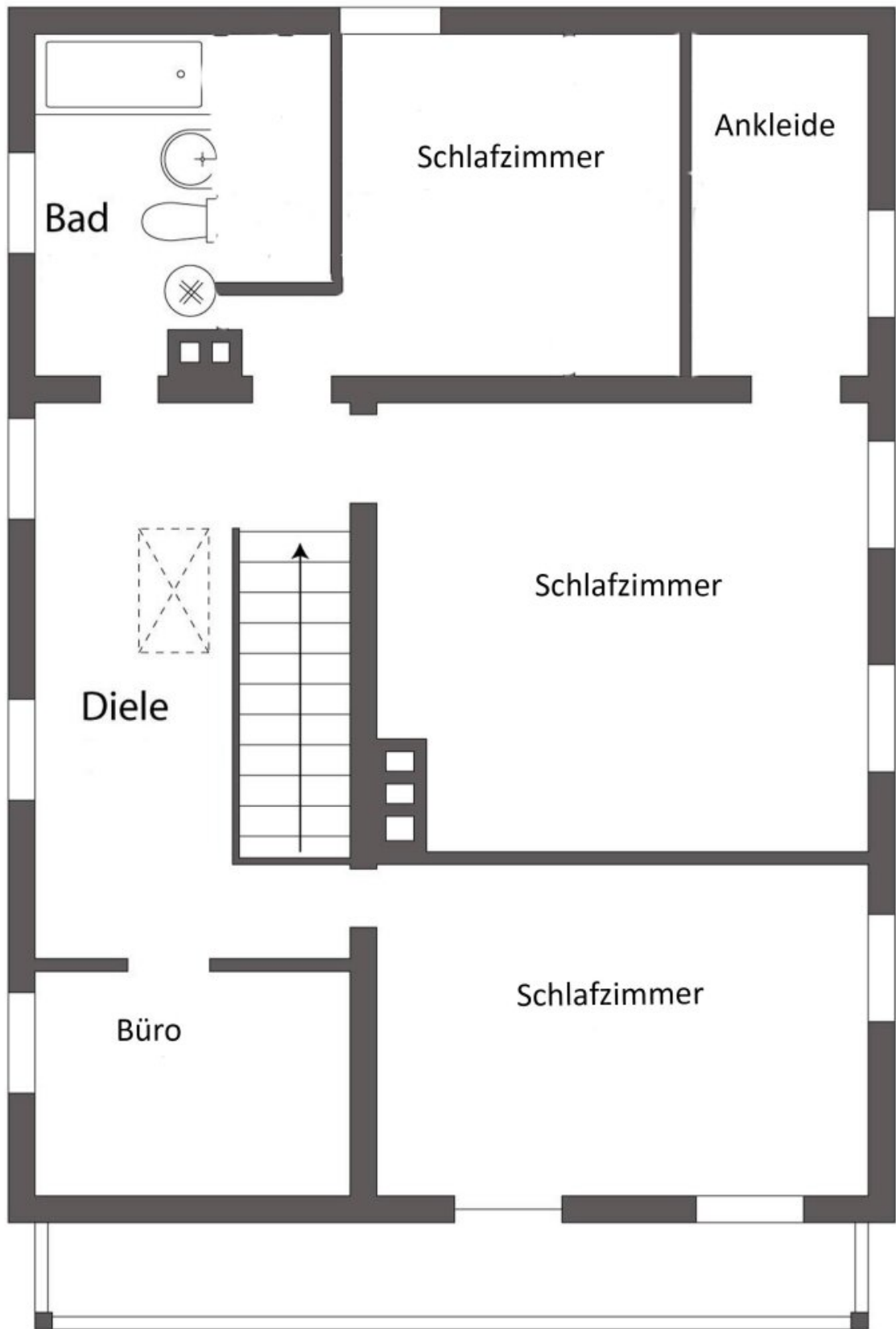


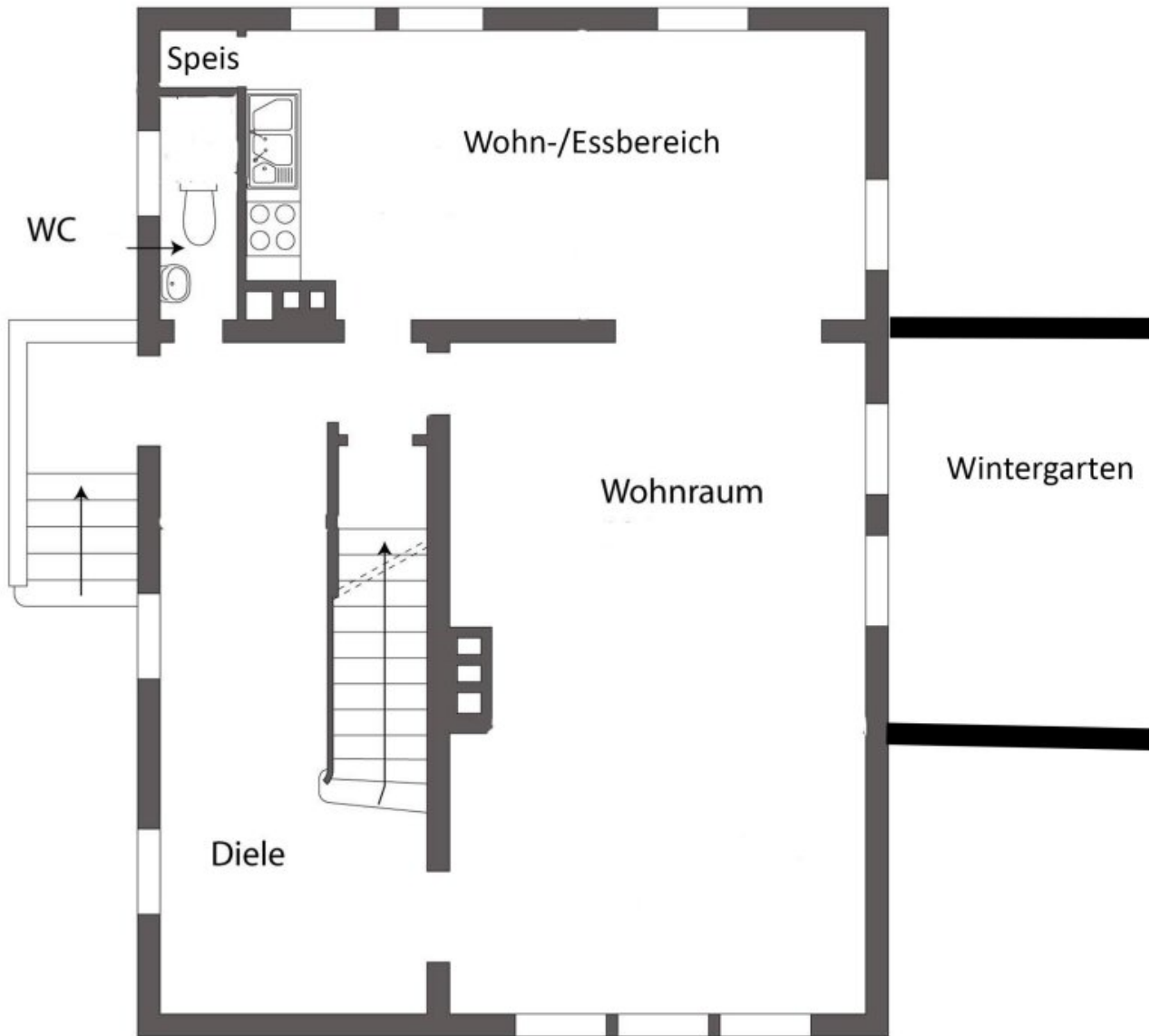


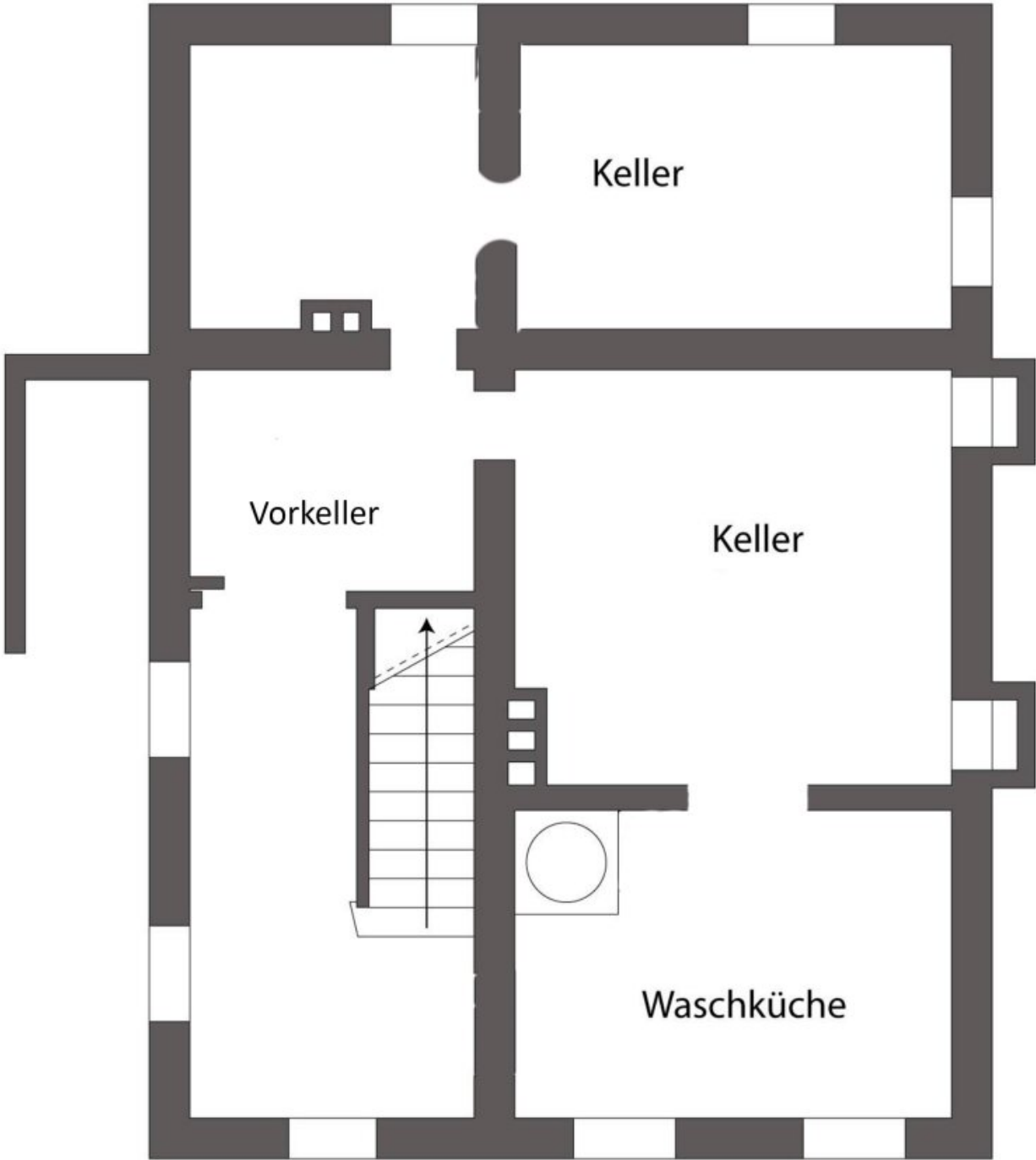












## Objektbeschreibung

Im begehrten Salzburger Stadtteil Aigen gelangt dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage und in unmittelbarer Nähe zur Salzach zur Vermietung. **Die Liegenschaft steht ab dem 01.05.2026 für die Dauer von einem Jahr zur Verfügung.**

Das Haus verfügt über eine Wohnnutzfläche von rund 158 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf Zimmer und zwei Ebenen, und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein hochwertiges Wohnambiente. Das Herzstück bildet der großzügige Koch-, Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten, die für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgen. Ein offener Kamin schafft an kühleren Tagen eine besonders behagliche Atmosphäre. Direkt anschließend lädt der Wintergarten mit seinem nahtlosen Übergang in den Garten zum Entspannen und Verweilen ein. Die moderne Küche mit Kochinsel und angrenzender Speisekammer öffnet sich zum Essbereich und bietet den idealen Rahmen für gesellige Stunden.

Im Obergeschoss erwartet Sie das großzügige Masterschlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer. Drei weitere Zimmer stehen flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche rundet diese Wohnebene ab.

Der Außenbereich überzeugt mit zwei Terrassen und einem liebevoll angelegten Garten in ruhiger Lage. Ein rund 72 m<sup>2</sup> großer Keller mit zwei großzügigen Kellerräumen sowie einer Waschküche bietet zusätzlichen Stauraum. Für Ihre Fahrzeuge stehen drei Stellplätze zur Verfügung.

Die hervorragende Infrastruktur sowie die rasche Erreichbarkeit der Salzburger Altstadt verbinden urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen. Weitläufige Parkanlagen und Spazierwege entlang der Salzach befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Eine Sammelbesichtigung findet am Freitag, den 24.04.2026 um 14:00 Uhr vor Ort statt.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <325m

Apotheke <350m

Klinik <400m

Krankenhaus <600m

#### Kinder & Schulen

Schule <575m  
Kindergarten <400m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <550m

### **Sonstige**

Bank <400m  
Geldautomat <400m  
Post <1.100m  
Polizei <800m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Bahnhof <700m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <4.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap