# NEUBAUPROJEKT "THE NINE" - Neun exklusives Einheiten in ruhiger Lage Josefiau - BAUSTART ERFOLGT



**Objektnummer: 1829/85**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Membergerstraße 19 |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5020 Salzburg |
| **Baujahr:** | 2027 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 98,53 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 5,17 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 30,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,67 |
| **Kaufpreis:** | 885.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Tiefgaragenstellplatz: € 35.000 pro Stück

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner












DIESE ABBILDUNG IST EINE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG.
GÜLTIG IST DAS NATUR- bzw. ROHBAUMASS.
MÖBLIERUNG GEMÄSS VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

## W7 - OG

**WOHNFLÄCHE**

| | |
|---|---|
| VR | 15,14 |
| BAD | 7,88 |
| WC/KIBA | 4,59 |
| SCHLAFEN | 14,24 |
| KIND | 10,30 |
| KIND | 10,14 |
| AR/HWR | 2,81 |
| KOCHEN/WOHNEN | 35,54 |
| **WOHNNUTZFLÄCHE** | **100,64m²** |
| BALKON | 13,18 |
| K-ABTEIL | 5,17 |



ÜBERSICHT

N

0 4m

1:100

STAND 16.04.2026

# Objektbeschreibung

**Exklusives Wohnkonzept & hochwertige Ausstattung – THE NINE**

THE NINE steht für stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau. Mit nur neun Einheiten bietet dieses exklusive Wohnhaus ein ruhiges, privates Wohnumfeld und vereint moderne Architektur, Qualität und höchste Lebensqualität. Das dreigeschossige Gebäude umfasst hochwertig geplante 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und großzügigen Freiflächen. Im Erdgeschoss entstehen exklusive Gartenwohnungen mit privaten Gärten und Terrassen, während im Obergeschoss weitere Einheiten mit Wohnflächen von ca. 69 m² bis ca. 101 m² und großzügigen Außenbereichen überzeugen. Das architektonische Highlight bilden die beiden Penthouses mit spektakulären Terrassen (ca. 66 m² und ca. 118 m²) und beeindruckenden Ausblicken.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: Edler Fischgrätparkett, exklusive Armaturen von Dornbracht sowie ausgewählte Materialien schaffen ein elegantes Wohnambiente. Bodentiefe Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Modernste Haustechnik wie Fußbodenheizung, Fernwärme, Wohnraumlüftung und Photovoltaik garantiert nachhaltigen und komfortablen Wohnstandard. Das Gebäude ist barrierefrei und verfügt über einen Lift mit direktem Zugang von der Tiefgarage zu allen Wohnungen.

In der aktuellen Planungsphase können Grundrisse individuell angepasst werden. Für ausgewählte Einheiten besteht zudem die Möglichkeit einer Wohnbauförderung.

**Highlights:**

- Exklusives Wohnhaus mit nur 9 Einheiten
- 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sowie 2 Penthouses
- Großzügige Terrassen & private Gärten
- Hochwertige Ausstattung (Fischgrätparkett, Dornbracht Armaturen)
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Nachhaltige Haustechnik (Fernwärme, Photovoltaik, Wohnraumlüftung)

- Barrierefrei mit Lift von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Individuelle Grundrissgestaltung möglich
- Wohnbauförderung für ausgewählte Einheiten möglich
- Tiefgarage mit 12 Stellplätzen
- Baustart: November 2026

**4-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Wohnbereic**h

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer Wohnnutzfläche von ca. 101 m² und einem durchdachten, modernen Grundriss. Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet zusätzlichen Freiraum für entspannte Stunden. Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Koch-, Wohn- und Essbereich mit rund 36 m², der ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohngefühl schafft und den idealen Rahmen für gemeinsames Leben und Genießen bietet. Der Master-Bedroom mit Badezimmer en suite dient als privater Rückzugsort. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Badezimmer mit WC, einen praktischen Abstellraum sowie einen großzügigen Vorraum mit Garderobe.Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Wohnangebot ab.

**Perfekt für alle, die großzügiges, modernes Wohnen mit hohem Komfort verbinden möchten.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <175m
Apotheke <300m
Krankenhaus <750m
Klinik <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <450m
Kindergarten <475m
Universität <325m
Höhere Schule <2.800m

**Nahversorgung**
Supermarkt <325m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <325m

**Sonstige**
Bank <125m
Geldautomat <125m
Post <850m
Polizei <550m

**Verkehr**
Bus <225m
Bahnhof <900m
Autobahnanschluss <5.050m
Flughafen <4.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap