

**NEUBAUPROJEKT KAI37: Premiurlage Aigen - Edle
3-Zimmer Gartenwohnung mit Eigengarten und
exklusivem Wohnkomfort**



Objektnummer: 1829/97

Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ignaz-Rieder-Kai 37A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5026 Salzburg
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,98 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	75,65 m ²
Keller:	5,34 m ²
Kaufpreis:	890.000,00 €
Infos zu Preis:	

Tiefgaragenplatz: € 35.000/St.

Ihr Ansprechpartner



Geschäftsführerin Evelyn Moser

EM Invest & Trading GmbH
Viktor-Keldorfer-Straße 5
5020 Salzburg

T +43 664 5024858





3D-MANUFAKTUR
BY ANNA L. BERNHARDT



W1 - EG

WOHNFLÄCHE

VR	3,71
DIELE	7,62
WC	1,86
BAD	5,88
SCHLAFEN	12,20
KIND	11,00
HWR	4,59
KOCHEN/WOHNEN	37,12

WOHNUTZFLÄCHE 82,99m²

TERRASSE 30,94

GARTEN 75,65

K-ABTEIL 5,09



ÜBERSICHT



1:100

STAND

07.05.2026

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

Objektbeschreibung

KAI37 vereint außergewöhnliche Architektur, höchste Wohnqualität und eine der exklusivsten Lagen Salzburgs zu einem Wohnprojekt der besonderen Art. Direkt am Ignaz-Rieder-Kai in Salzburg gelegen, mit unverbaubarem Bezug zur Salzach und herrlichen Blickachsen ins Grüne, entsteht ein exklusives Boutique-Wohnprojekt mit lediglich fünf Einheiten – geschaffen für Menschen mit Anspruch an Ästhetik, Privatsphäre und nachhaltige Wertigkeit. Die klare, zeitlose Architektur in Kombination mit der bewusst reduzierten Anzahl an Wohnungen schafft ein ruhiges und exklusives Wohnumfeld mit besonderer Individualität. KAI37 gliedert sich in zwei Gartenwohnungen im Erdgeschoss, zwei lichtdurchflutete Einheiten im Obergeschoss sowie eine außergewöhnliche, loftartige Dachgeschosswohnung mit Galerie.

Besonderer Wert wurde auf eine kompromisslos hochwertige Ausstattung gelegt. Edler Fischgrätparkett, exklusive Dornbracht-Armaturen sowie großflächige, bodentiefe Fenster mit Schiebeelementen schaffen ein stilvolles Wohnambiente auf höchstem Niveau. Ergänzt wird das Wohnkonzept durch moderne Haustechnik, Fußbodenheizung sowie kontrollierte Wohnraumlüftung für maximalen Wohnkomfort.

In der aktuellen Planungsphase besteht zudem die Möglichkeit, Grundrisse individuell an persönliche Bedürfnisse anzupassen und damit einen maßgeschneiderten Lebensraum zu schaffen. Das Gebäude wird barrierefrei ausgeführt und komfortabel über einen Personenlift erschlossen, der einen direkten Zugang von der Tiefgarage bis zu den Wohneinheiten ermöglicht. Acht Tiefgaragenstellplätze für lediglich fünf Wohnungen unterstreichen den exklusiven Anspruch des Projekts.

Highlights auf einen Blick

- Exklusive Lage direkt an der Salzach im begehrten Stadtteil Aigen
- Nur 5 hochwertige Boutique-Wohneinheiten
- Unverbaubarer Grün- und Salzachbezug
- Loftartige Dachgeschosswohnung mit Galerie und Festungsblick
- Großzügige Terrassen und private Gartenflächen
- Hochwertige Ausstattung mit Fischgrätparkett & Dornbracht-Armaturen

- Bodentiefe Fenster mit großzügigen Schiebeelementen
- Fußbodenheizung & kontrollierte Wohnraumlüftung
- Barrierefreier Lift von der Tiefgarage bis in die Wohneinheiten
- 8 Tiefgaragenstellplätze für maximalen Komfort
- Individuelle Grundrissanpassungen in der Planungsphase möglich

Edle 3-Zimmer Gartenwohnung mit Eigengarten und exklusivem Wohnkomfort

Top 1 ist eine hochwertig geplante 3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 84 m² Wohnnutzfläche und einem außergewöhnlichen Außenbereich. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 37 m² bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch großzügige Fensterflächen sowie ein helles, modernes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der private Eigengarten mit ca. 75 m² sowie die rund 31 m² große Terrasse, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein stilvolles Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie praktische Nebenflächen wie Garderobe, Abstellraum und ein eigenes Kellerabteil.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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