NEUBAUPROJEKT KAI 37: Exklusives Boutique-Wohnen mit nur 5 Einheiten direkt an der Salzach



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:	83,44 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	75,65 m²
Keller:	5,34 m²
Heizwärmebedarf:	32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Kaufpreis:	890.000,00 €

Infos zu Preis:

Tiefgaragenplatz: € 35.000/St.

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner










3D MANUFAKTUR



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

W1 - EG

WOHNFLÄCHE

VR	3,71
DIELE	7,62
WC	1,86
BAD	5,88
SCHLAFEN	12,20
KIND	10,98
HWR	4,59
KOCHEN/WOHNEN	36,60
WOHNNUTZFLÄCHE	**83,44m²**
TERRASSE	30,94
GARTEN	75,65
K-ABTEIL	5,05

ÜBERSICHT

0 4m

1:100

STAND 06.06.2026



W1 – EG

FLÄCHENÜBERSICHT

VR	3,71 m²
Diele	7,62 m²
WC	1,86 m²
Bad	5,88 m²
Schlafen	12,20 m²
Kind	10,98 m²
HWR / Abstellraum	4,59 m²
Kochen / Wohnen / Essen	36,60 m²
Wohnnutzfläche	**83,44 m²**
Terrasse	30,94 m²
Garten	75,55 m²
Kellerabteil	5,05 m²

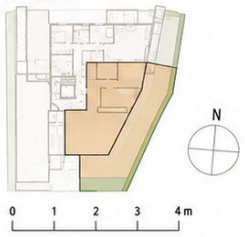
HIGHLIGHTS

- Großzügiger Garten mit Terrasse
- Offener Wohn- / Essbereich mit viel Tageslicht
- 2 Schlafzimmer (Schlafen + Kind)
- Praktischer Abstellraum / HWR mit Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Sonnige, großzügige Außenflächen

AUSSTATTUNG

Fischgrätboden
Eiche, geölt

ÜBERSICHT



Objektbeschreibung

KAI37 – Exklusives Boutique-Wohnen direkt an der Salzach

Mit KAI37 entsteht am begehrten Ignaz-Rieder-Kai ein außergewöhnliches Boutique-Wohnprojekt mit nur fünf exklusiven Eigentumswohnungen. Die unverbaubare Lage an der Salzach, der Blick ins Grüne und die unmittelbare Nähe zur Salzburger Altstadt schaffen eine Wohnqualität, die in dieser Form selten geworden ist.

Das Projekt umfasst zwei Gartenwohnungen, zwei Obergeschosswohnungen sowie ein beeindruckendes Penthouse mit Galerie. Die Wohnungen bieten Wohnflächen von ca. 70 bis 95 m², während das exklusive Penthouse mit rund 195 m² Wohnfläche und zwei großzügigen Terrassen ein einzigartiges Wohngefühl vermittelt. Von der Dachterrasse genießen Sie einen spektakulären Blick auf die Festung Hohensalzburg und die umliegende Bergwelt.

Großzügige, bodentiefe Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und fließende Übergänge zwischen Wohnbereich und Freiflächen. Hochwertiger Fischgrät-Eichenparkett, exklusive Dornbracht-Armaturen, Fußbodenheizung sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung garantieren höchsten Wohnkomfort und eine zeitlose Eleganz.

Da sich das Projekt derzeit in der Planungsphase befindet, können Grundrisse individuell an Ihre persönlichen Wünsche angepasst werden. So entsteht ein Zuhause, das perfekt auf Ihre Lebensweise abgestimmt ist.

Ein barrierefreier Personenlift verbindet sämtliche Ebenen direkt mit der Tiefgarage. Für nur fünf Wohneinheiten stehen acht großzügige Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung – ein weiterer Ausdruck des exklusiven Anspruchs von KAI37.

Highlights auf einen Blick:

- Exklusive Boutique-Wohnanlage mit nur 5 Eigentumswohnungen
- Premiumlage direkt an der Salzach
- Unverbaubarer Grünblick und Festungsblick im Penthouse
- Wohnungen mit ca. 70–95 m² sowie Penthouse mit ca. 195 m²

- Großzügige Gärten, Terrassen und Balkone
- Hochwertige Ausstattung mit Fischgrätparkett und Dornbracht-Armaturen
- Fußbodenheizung und kontrollierte Wohnraumlüftung
- Individuelle Grundrissanpassungen möglich
- Barrierefrei mit Lift von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Acht Tiefgaragenstellplätze für fünf Wohneinheiten und einen Außenstellplatz
- Provisionsfrei für den Käufer

KAI37 vereint exklusive Architektur, höchste Ausstattungsqualität und eine der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs zu einem Wohnprojekt für Menschen mit höchsten Ansprüchen.

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
Krankenhaus <600m
Klinik <400m

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 <1.075m
Polizei <800m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap