

# **NEUBAUPROJEKT KAI37: Premiurlage Aigen - Exklusive 3-Zimmer Gartenwohnung mit großzügigem Außenbereich**



**Objektnummer: 1829/109**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ignaz-Rieder-Kai
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5026 Salzburg
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	125,35 m <sup>2</sup>
Keller:	5,34 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	695.000,00 €
Infos zu Preis:	

Tiefgaragenplatz: € 35.000/St.

## Ihr Ansprechpartner



### Geschäftsführerin Evelyn Moser

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





Plan Nr. 001

### W2 - EG

#### WOHNFLÄCHE

VR	9,34
KIND	9,23
SCHLAFEN	13,31
BAD	5,04
WC	1,69
AR	2,12
KOCHEN/WOHNEN	29,03

#### WOHNUTZFLÄCHE 69,73 m²

TERRASSE SÜD	14,57
TERRASSE OST	6,40
GARTEN	125,35
K-ABTEIL	5,34



ÜBERSICHT



1:100  
STAND

Variante v.  
23.05.26  
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

## **Exklusive 3-Zimmer Gartenwohnung mit großzügigem Außenbereich**

Diese hochwertig geplante 3-Zimmer-Gartenwohnung bietet auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein durchdachtes Raumkonzept und ein besonderes Wohngefühl. Der offen gestaltete Küchen-, Wohn- und Essbereich mit ca. 29 m<sup>2</sup> schafft gemeinsam mit den großzügigen Fensterflächen ein helles und einladendes Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Eigengarten mit ca. 125 m<sup>2</sup> sowie die beiden Terrassen in Ost- und Südausrichtung mit insgesamt rund 21 m<sup>2</sup>, die sonnige Freiflächen und ein harmonisches Wohnen im Grünen ermöglichen. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein stilvolles Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum beziehungsweise Hauswirtschaftsraum. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil mit ca. 5,34 m<sup>2</sup>.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap