

NEUBAUPROJEKT KAI37: Premiumlage Aigen - Elegante Gartenresidenz mit 4 Zimmern und privatem Garten



Objektnummer: 1829/134

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:	95,92 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	81,32 m ²
Keller:	5,09 m ²
Heizwärmebedarf:	32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	1.025.000,00 €
Infos zu Preis:	

Tiefgaragenplatz: € 35.000/St.

Ihr Ansprechpartner



Geschäftsführerin Evelyn Moser

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







W1 - EG

WOHNFLÄCHE

VR	12,19
H-office	8,65
WC	1,78
BAD	5,60
SCHLAFEN	14,24
KIND	12,25
HWR	4,59
KOCHEN/WOHNEN	36,62

WOHNNUTZFLÄCHE 95,92m²

TERRASSE	33,34
GARTEN	81,32
K-ABTEIL	5,09



1:100
STAND

Variante v.
23.05.26
07.05.2026

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

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

Elegante Gartenresidenz mit 4 Zimmern und privatem Garten

Top 1 ist eine hochwertig geplante 4-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 96 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. 81 m² sowie die rund 33 m² große Terrasse, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Homeoffice, ein stilvolles Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie praktische Nebenflächen wie Garderobe, Abstellraum und ein eigenes Kellerabteil.

Die Grundrisse innerhalb der Wohnung können individuell gestaltet werden.

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
Polizei <1.000m
Post <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap