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

Objektnummer: 1829/209

Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ignaz-Rieder-Kai 37A
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5026 Salzburg
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	195,07 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	5,77 m²
Heizwärmebedarf:	32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Kaufpreis:	1.990.000,00 €

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.

Raum für Logo

W5 - DG

WOHNFLÄCHE

VR	5,27
DIELE	19,19
GAST	17,82
BAD	6,48
WC	1,81
ANKLEIDE	15,49
SCHLAFEN	19,16
BAD	8,94
WC	1,63
WOHNEN	50,32
AR/HWR	6,29
GALERIE	42,67
WOHNNUTZFLÄCHE	**195,07m²**
TERRASSE WEST	38,36
TERRASSE SÜD	18,60
K-ABTEIL	5,77

ÜBERSICHT

0 4m

1:100

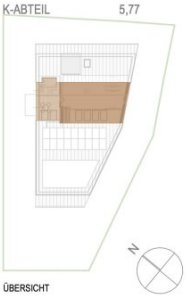
STAND 07.05.2026

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

W5 - Galerie

WOHNFLÄCHE

VR	5,27
DIELE	19,19
GAST	17,82
BAD	6,48
WC	1,81
ANKLEIDE	15,49
SCHLAFEN	19,16
BAD	8,94
WC	1,63
WOHNEN	50,32
AR/HWR	6,29
GALERIE	42,67
WOHNNUTZFLÄCHE	**195,07m²**
TERRASSE WEST	38,36
TERRASSE SÜD	18,60
K-ABTEIL	5,77



ÜBERSICHT

0 4m

1:100

STAND 07.05.2026

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.

Loftartige 4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Galerie, Terrassen und Festungsblick

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint auf ca. 195 m² Wohnnutzfläche moderne Architektur, offene Raumgestaltung und exklusiven Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit ca. 50 m² bildet gemeinsam mit den weitläufigen Fensterflächen das Herzstück der Wohnung und schafft ein beeindruckendes, loftartiges Wohngefühl voller Licht und Eleganz.

Ein besonderes architektonisches Highlight ist die großzügige Galerie mit ca. 42 m², die über eine stilvolle Treppe direkt vom Wohnbereich aus erreichbar ist und der Wohnung ihre einzigartige Offenheit und Individualität verleiht. Der elegante Masterbereich mit Schlafzimmer, Bad en suite und separatem Ankleidezimmer schafft einen privaten Rückzugsort mit höchstem Komfort.

Abgerundet wird dieses exklusive Wohnkonzept durch ein weiteres Zimmer mit eigenem Badezimmer, praktische Nebenflächen sowie zwei großzügige Terrassen mit insgesamt rund 57 m². Von den Außenflächen eröffnet sich ein beeindruckender Blick auf die Festung

Hohensalzburg und die umliegende Grünlandschaft – ein Wohngefühl der besonderen Art über den Dächern Salzburgs.

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 <1.075m
Polizei <800m

Verkehr
Bus <175m
Bahnhof <700m

Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <4.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap