

# **NEUBAUPROJEKT KAI37: Premiumlage Aigen - Loftartige 4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Galerie, Terrassen und Festungsblick**



**Objektnummer: 1829/93**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Adresse         | Ignaz-Rieder-Kai      |
| 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               |
| Kaufpreis:      | 1.990.000,00 €        |
| 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







## 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



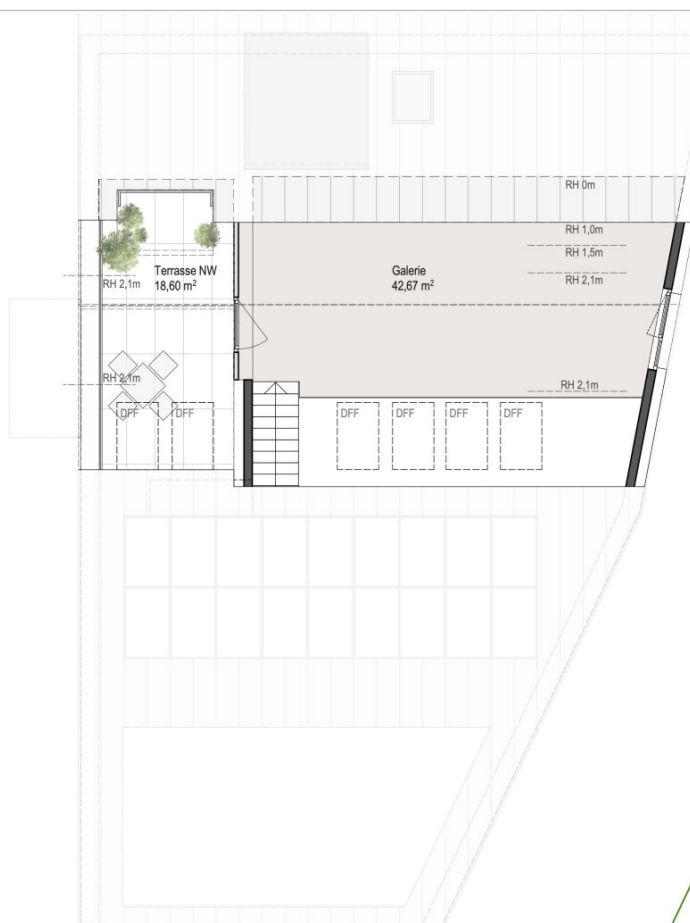
### ÜBERSICHT



1:100  
STAND

07.05.2026

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



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

## W5 - Galerie

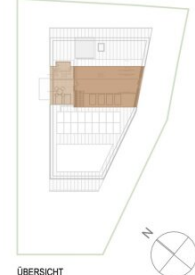
### WOHNFLÄCHE

|          |       |
|----------|-------|
| 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



1:100  
STAND

07.05.2026

## 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

## **Loftartige 4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Galerie, Terrassen und Festungsblick**

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint auf ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche moderne Architektur, offene Raumgestaltung und exklusiven Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit ca. 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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 <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