

em invest  
real estate



KAI37

# INHALT

3

VORSTELLUNG

4

SALZBURG & SALZBURG AIGEN

6

KAI37

10

WOHNEN - GRUNDRISSE

20

LAGEPLAN - GRUNDRISS UG

22

LUFTBILD KAI37

26

RECHTLICHES, KOSTEN & GEBÜHREN



## BOUTIQUE-WOHNPROJEKT IN ABSOLUTER PREMIUMLAGE VON SALZBURG-AIGEN - ERSTE REIHE SALZACH

**KAI37** vereint moderne Architektur, höchste Bauqualität und eine der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs zu einem außergewöhnlichen Wohnkonzept. Direkt an der Salzach gelegen, entsteht ein exklusives Projekt mit nur fünf Einheiten – für Menschen, die Wert auf Privatsphäre, Qualität und Lage legen.

**EIN ORT ZUM ANKOMMEN, VERWEILEN UND WOHLFÜHLEN.**

# STADT SALZBURG

## LEBENSQUALITÄT AUF HÖCHSTEM NIVEAU

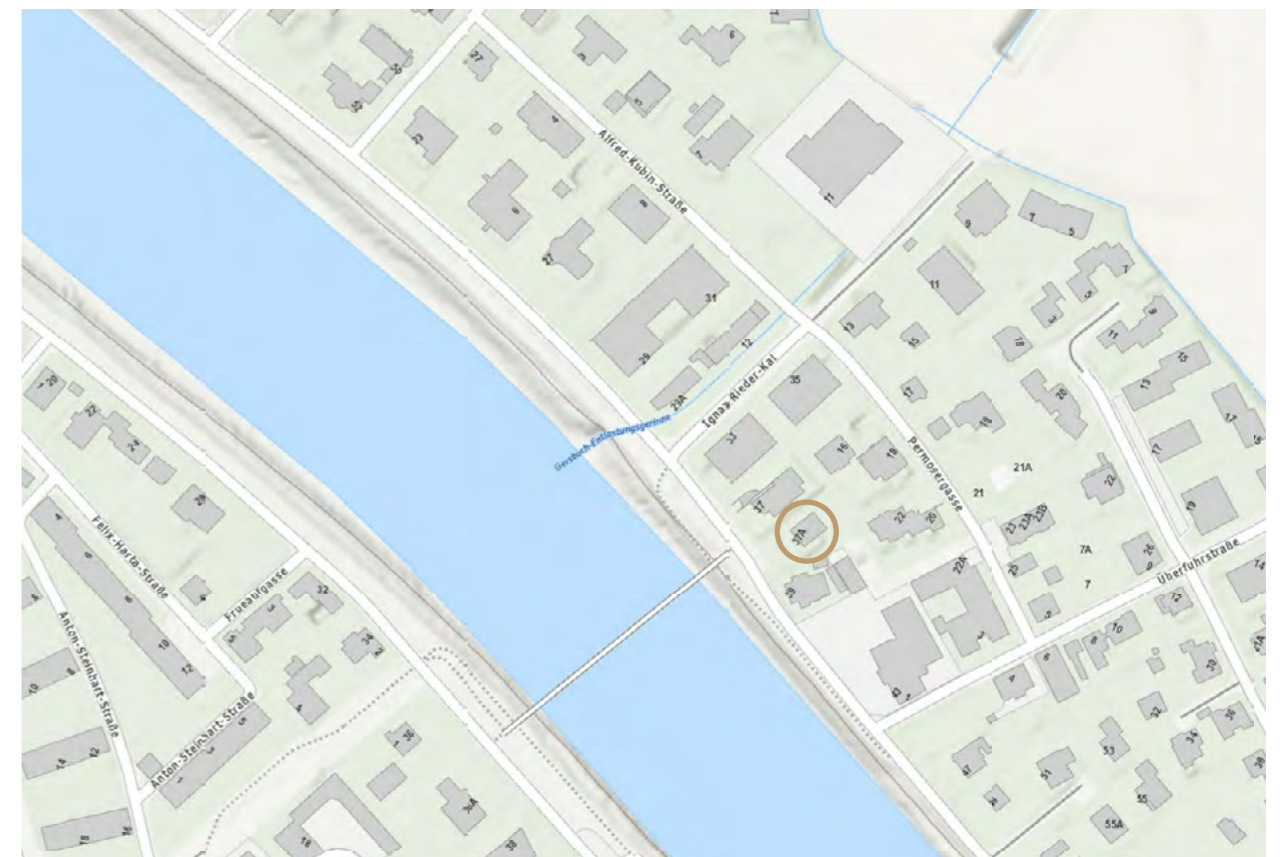


# DIE LAGE

## IGNAZ-RIEDER-KAI - STADTTEIL AIGEN

Die Lage am **Ignaz-Rieder-Kai 37A** zählt zu den exklusivsten Wohnadressen Salzburgs und bietet Ihnen eine ganz besondere Kombination aus Ruhe, Natur und städtischer Nähe. Direkt an der Salzach gelegen, genießen Sie ein einzigartiges Wohnumfeld mit unmittelbarem Bezug zum Wasser und großzügigen Grünflächen. Gleichzeitig erreichen Sie die Altstadt in nur wenigen Minuten und profitieren damit von der gesamten Vielfalt Salzburgs – von Kultur und Kulinarik bis hin zu urbanem Leben auf höchstem Niveau.

Direkt vor Ihrer Haustüre laden die weitläufigen Rad- und Spazierwege entlang der Salzach zu Bewegung, Entspannung und Erholung ein. Auch im Alltag überzeugt die Lage durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eingebettet in dem begehrten Stadtteil Aigen erwartet Sie hier ein Wohngefühl, das Privatsphäre, Lebensqualität und eine der schönsten Lagen Salzburgs in perfekter Balance vereint.





# KAI37

## EXKLUSIVES WOHNEN AN DER SALZACH

**KAI37** steht für ein außergewöhnliches Wohnkonzept in einer der begehrtesten Lagen Salzburgs. Direkt am Ignaz-Rieder-Kai, mit unverbaubarem Bezug zur Salzach und Blickachsen ins Grüne, entsteht ein exklusives Boutique-Wohnprojekt mit lediglich fünf Einheiten – geschaffen für Menschen mit Anspruch an Qualität, Ästhetik und Privatsphäre. Das Projekt vereint klare, zeitlose Architektur mit einer bewusst reduzierten Anzahl an Einheiten und schafft damit ein Wohnumfeld, das Ruhe, Exklusivität und Individualität in den Mittelpunkt stellt.

### ARCHITEKTUR & WOHNKONZEPT

KAI37 gliedert sich in zwei Gartenwohnungen im EG, zwei lichtdurchflutete Einheiten im OG sowie eine außergewöhnliche, loftartige Dachgeschosswohnung mit Galerie. Die Einheiten im Erd- und Obergeschoss bieten Wohnnutzflächen von jeweils ca. 83 bis 85 m<sup>2</sup> und überzeugen durch durchdachte Grundrisse, klare Raumstrukturen und ein harmonisches Zusammenspiel von Innen- und Außenraum. Das Dachgeschoss bildet das unverkennbare Herzstück des Projekts: Auf rund 195 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche entfaltet sich eine offene, großzügige Wohnlandschaft mit Galerie, die ein einzigartiges Raumgefühl vermittelt. Zwei großzügige Terrassen unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Einheit: Während eine direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist und den Wohnraum elegant ins Freie erweitert, eröffnet die zweite Terrasse – erreichbar über die Galerie – einen spektakulären, unvergleichlichen Blick auf die Festung Salzburg.

### AUSSTATTUNG & DESIGN

Bei KAI 37 wurde besonderer Wert auf eine kompromisslos hochwertige Ausstattung gelegt. Edler Fischgrätparkett, exklusive Armaturen von Dornbracht sowie sorgfältig abgestimmte Materialien schaffen ein Wohnambiente, das Eleganz und Wohnkomfort auf höchstem Niveau vereint. Großflächige, bodentiefe Fenster mit Schiebeelementen sorgen für lichtdurchflutete Räume und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Jede Einheit ist so konzipiert, dass sie ein Maximum an Tageslicht, Raumwirkung und Wohnqualität bietet. Ergänzt wird dies durch eine Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung, die ein dauerhaft angenehmes und gesundes Raumklima gewährleisten.

### INDIVIDUALITÄT & FLEXIBILITÄT

In der aktuellen Planungsphase besteht die Möglichkeit, die Grundrisse individuell an Ihre persönlichen Bedürfnisse anzupassen. So entsteht nicht nur eine Wohnung, sondern ein maßgeschneiderter Lebensraum – abgestimmt auf die Ihre Ansprüche.

### KOMFORT & INFRASTRUKTUR

Das Gebäude ist barrierefrei konzipiert und über einen Personenlift komfortabel erschlossen, der einen direkten Zugang von der Tiefgarage bis zu den jeweiligen Wohneinheiten ermöglicht. Für ein Höchstmaß an Komfort stehen acht Tiefgaragenstellplätze für fünf Wohneinheiten zur Verfügung – eine überdurchschnittliche Stellplatzquote, die den exklusiven Anspruch des Projekts unterstreicht.





# TOP 1

## 3 ZI-GARTENWOHNUNG



### FLÄCHENBESCHREIBUNG WOHNFLÄCHEN

Diele   Garderobe	7,62 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,71 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,86 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,88 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,20 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,00 m <sup>2</sup>
Küche   Wohn-   Essbereich	37,12 m <sup>2</sup>
Abstellraum   HWR	4,59 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>83,98 m<sup>2</sup></b>

Garten	75,65 m <sup>2</sup>
Terrasse	30,94 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,09 m <sup>2</sup>
<b>KAUFPREIS</b>	<b>€ 890.000</b>
<b>PREIS PRO TG-STELLPLATZ</b>	<b>€ 35.000</b>



# TOP 2

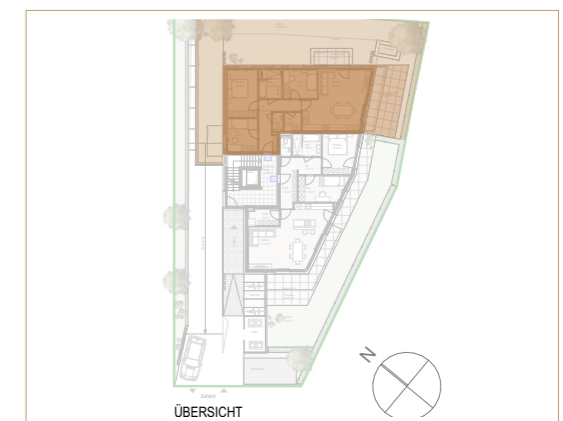
## 4 ZI-GARTENWOHNUNG



### FLÄCHENBESCHREIBUNG WOHNFLÄCHEN

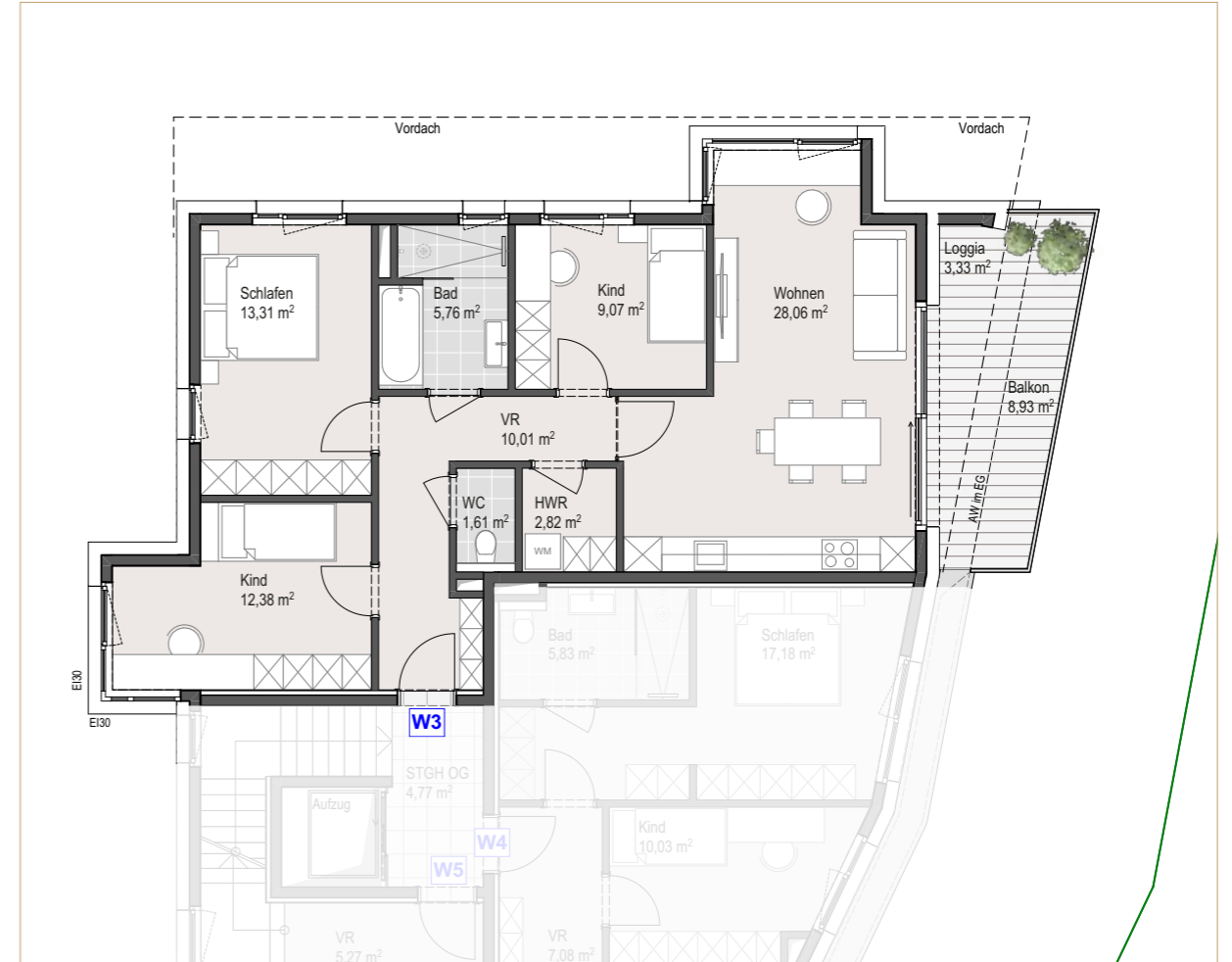
Vorraum   Garderobe	10,01 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,61 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,76 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,31 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	9,23 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	9,07 m <sup>2</sup>
Küche   Wohn-   Essbereich	31,18 m <sup>2</sup>
Abstellraum   HWR	2,82 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>82,99 m<sup>2</sup></b>

Garten	127,44 m <sup>2</sup>
Terrasse OST	6,40 m <sup>2</sup>
Terrasse SÜD	20,57 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,34 m <sup>2</sup>
<b>KAUFPREIS</b>	<b>€ 795.000</b>
<b>PREIS PRO TG-STELLPLATZ</b>	<b>€ 35.000</b>



# TOP 3

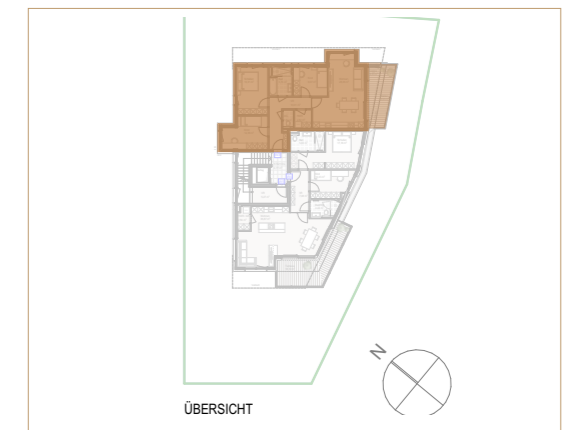
## 4 ZI-WOHNUNG - OBERGESCHOSS



### FLÄCHENBESCHREIBUNG WOHNFLÄCHEN

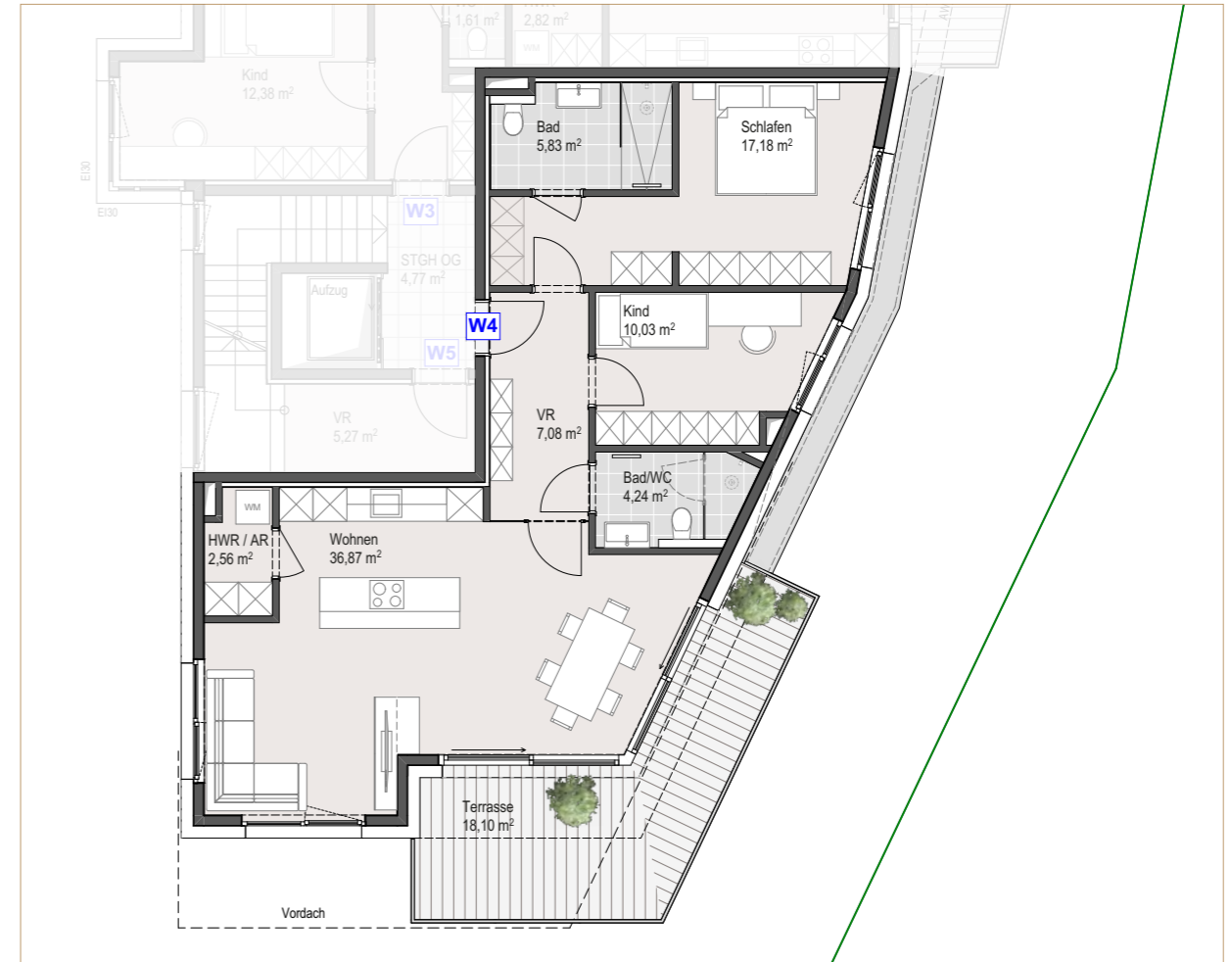
Vorraum I Garderobe	10,01 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,76 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,31 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer I	9,07 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer II	12,38 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>
Küche I Wohn- I Essbereich	28,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,82 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>83,02 m<sup>2</sup></b>

Loggia	3,33 m <sup>2</sup>
Balkon	8,93 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,37 m <sup>2</sup>
<b>KAUFPREIS</b>	<b>€ 770.000</b>
<b>PREIS PRO TG-STELLPLATZ</b>	<b>€ 35.000</b>



# TOP 4

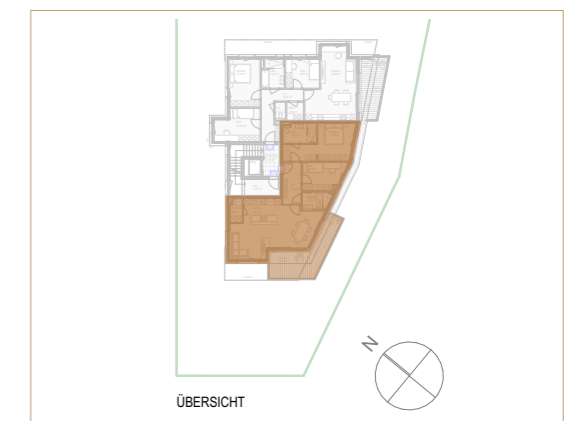
## 3 ZI-WOHNUNG - OBERGESCHOSS



### FLÄCHENBESCHREIBUNG WOHNFLÄCHEN

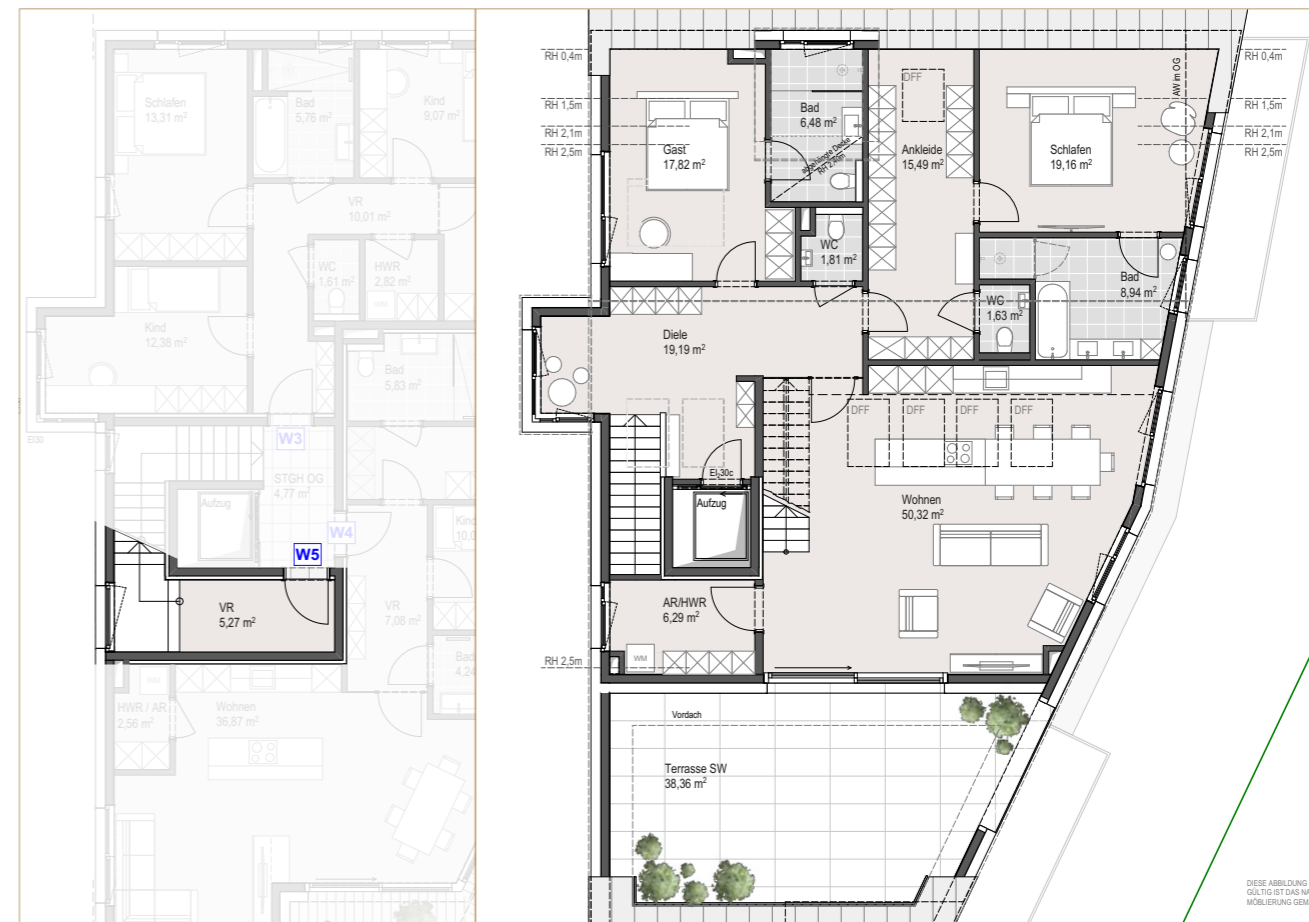
Vorraum   Garderobe	7,08 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	17,18 m <sup>2</sup>
Badezimmer en suite	5,83 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,03 m <sup>2</sup>
Badezimmer Kinder	4,24 m <sup>2</sup>
Küche   Wohn-   Essbereich	36,87 m <sup>2</sup>
Abstellraum   HWR	2,56 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>83,79 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	18,10 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,22 m <sup>2</sup>
<b>KAUFPREIS</b>	<b>€ 890.000</b>
<b>PREIS PRO TG-STELLPLATZ</b>	<b>€ 35.000</b>



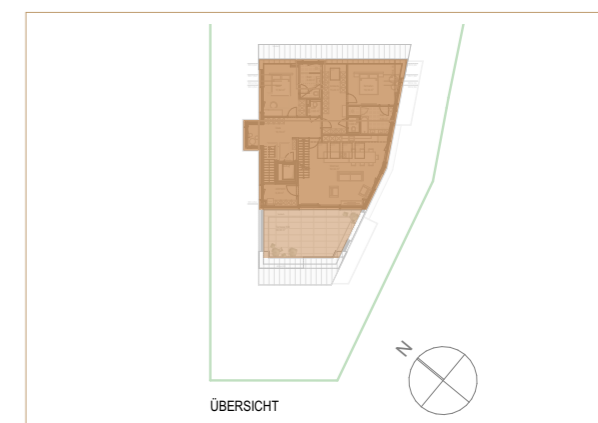
# TOP 5

## 4-ZI PENTHOUSE MIT GALERIE



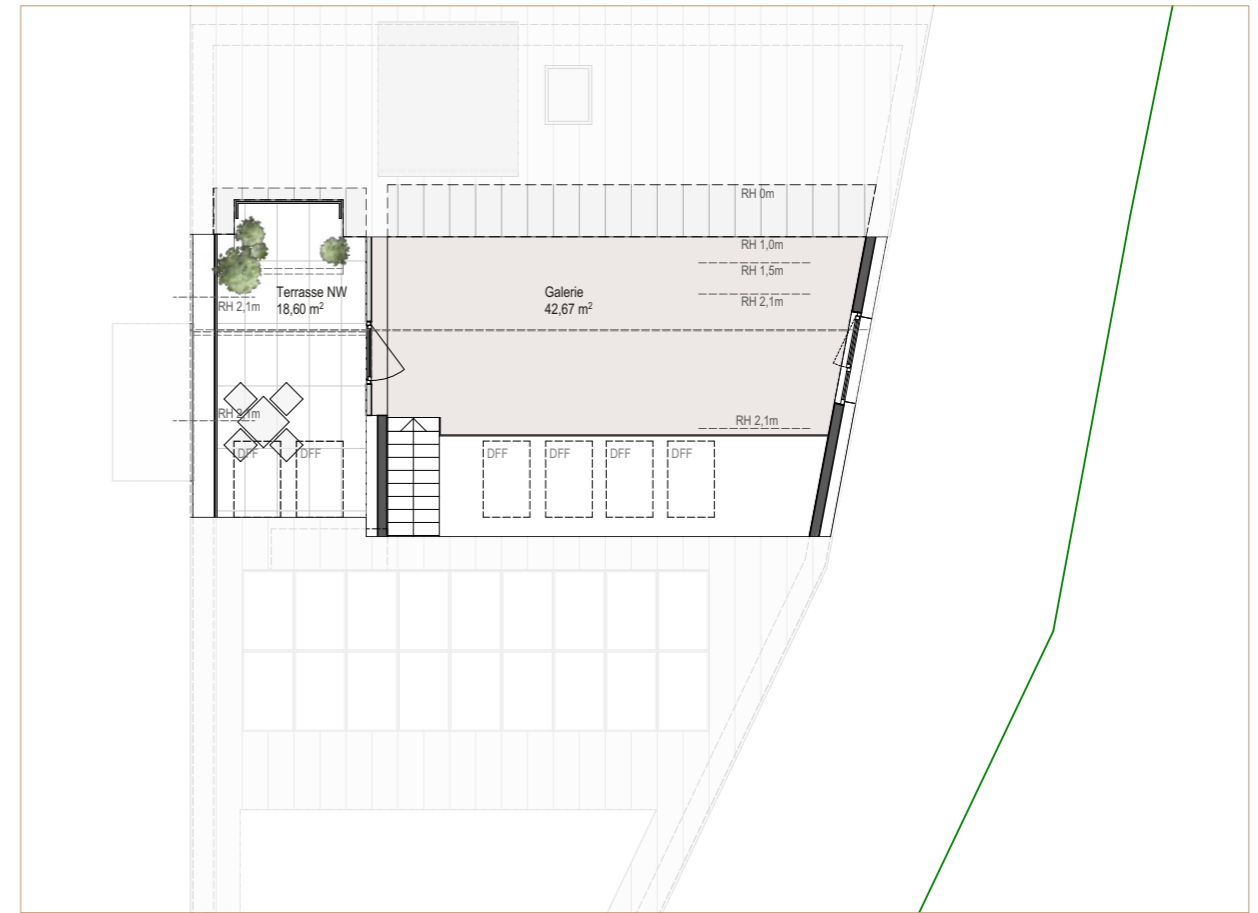
### FLÄCHENBESCHREIBUNG WOHNFLÄCHEN

Vorraum OG	5,27 m <sup>2</sup>	Terrasse DG	38,36 m <sup>2</sup>
Diele	19,19 m <sup>2</sup>	Terrasse Galerie	18,60 m <sup>2</sup>
Gäste WC	1,81 m <sup>2</sup>		
Küche   Wohn-   Essbereich	50,32 m <sup>2</sup>	<b>KAUFPREIS</b>	<b>€ 1.990.000</b>
Masterbedroom	19,16 m <sup>2</sup>	<b>PREIS PRO TG-STELLPLATZ</b>	<b>€ 35.000</b>
Bad en suite	8,94 m <sup>2</sup>		
WC	1,63 m <sup>2</sup>		
Ankleidezimmer	15,49 m <sup>2</sup>		
Gäste-   Kinderzimmer	17,82 m <sup>2</sup>		
Badezimmer	6,48 m <sup>2</sup>		
Abstellraum   HWR	6,29 m <sup>2</sup>		
Galerie	42,67 m <sup>2</sup>		
<b>GESAMT</b>	<b>195,07 m<sup>2</sup></b>		



# TOP 5

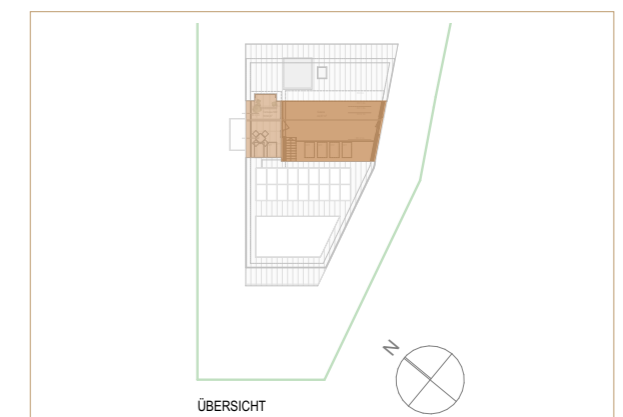
## 4-ZI PENTHOUSE MIT GALERIE



### FLÄCHENBESCHREIBUNG WOHNFLÄCHEN

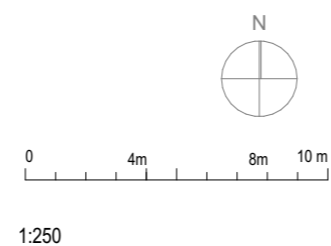
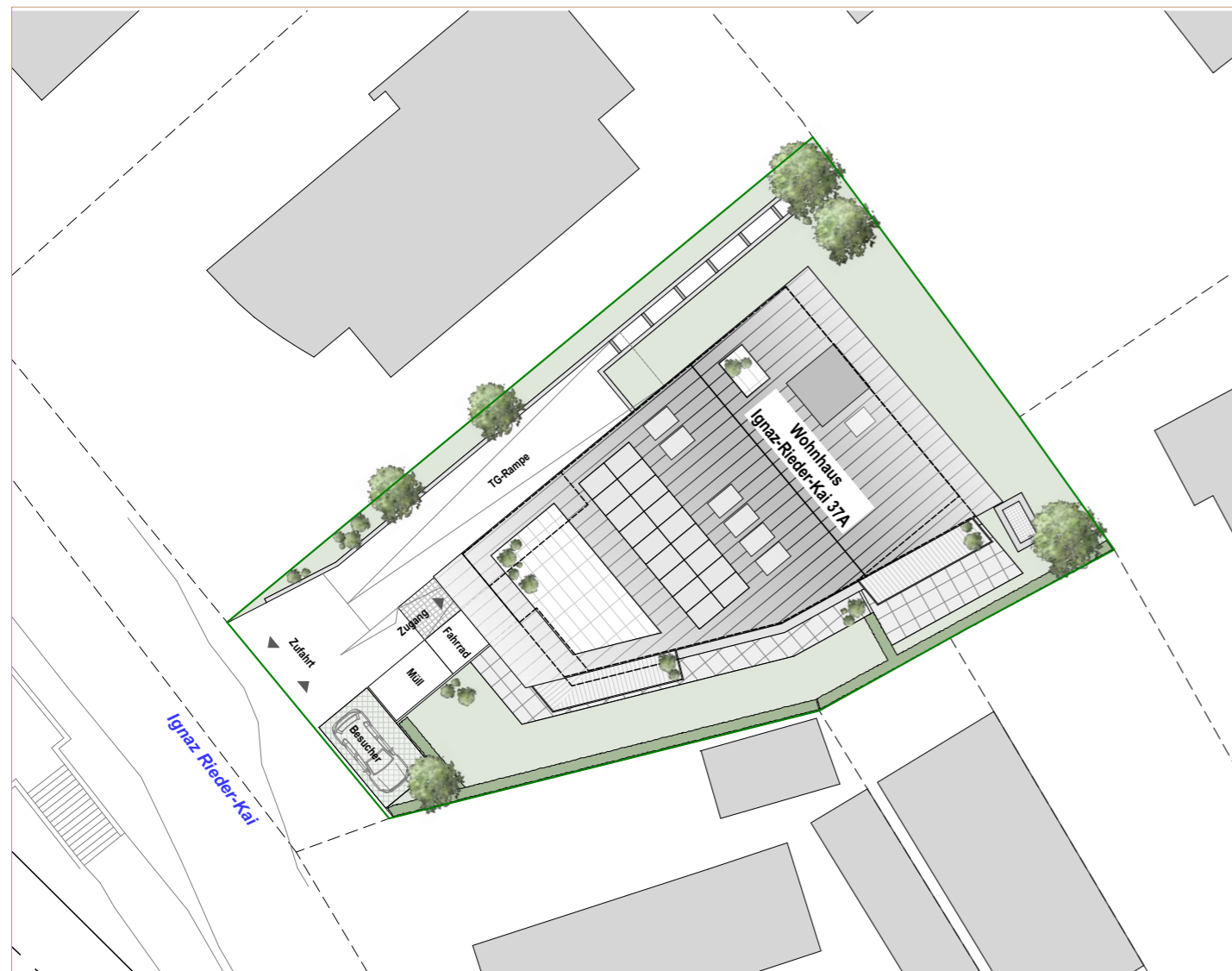
Galerie	42,67 m <sup>2</sup>	Terrasse Galerie	18,60 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>42,67 m<sup>2</sup></b>	Kellerabteil	5,77 m <sup>2</sup>

**Anmerkung:** Die im Dachgeschoss sowie im Galeriegeschoss teilweise vorhandenen verminderten Raumhöhen beziehungsweise Dachschrägen wurden bei der Ermittlung des Kaufpreises bereits entsprechend berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte unter Bedachtnahme auf die eingeschränkte Nutzbarkeit einzelner Flächen sowie die daraus resultierenden Abschläge im Vergleich zu vollwertigen Wohnflächen mit regulärer Raumhöhe.



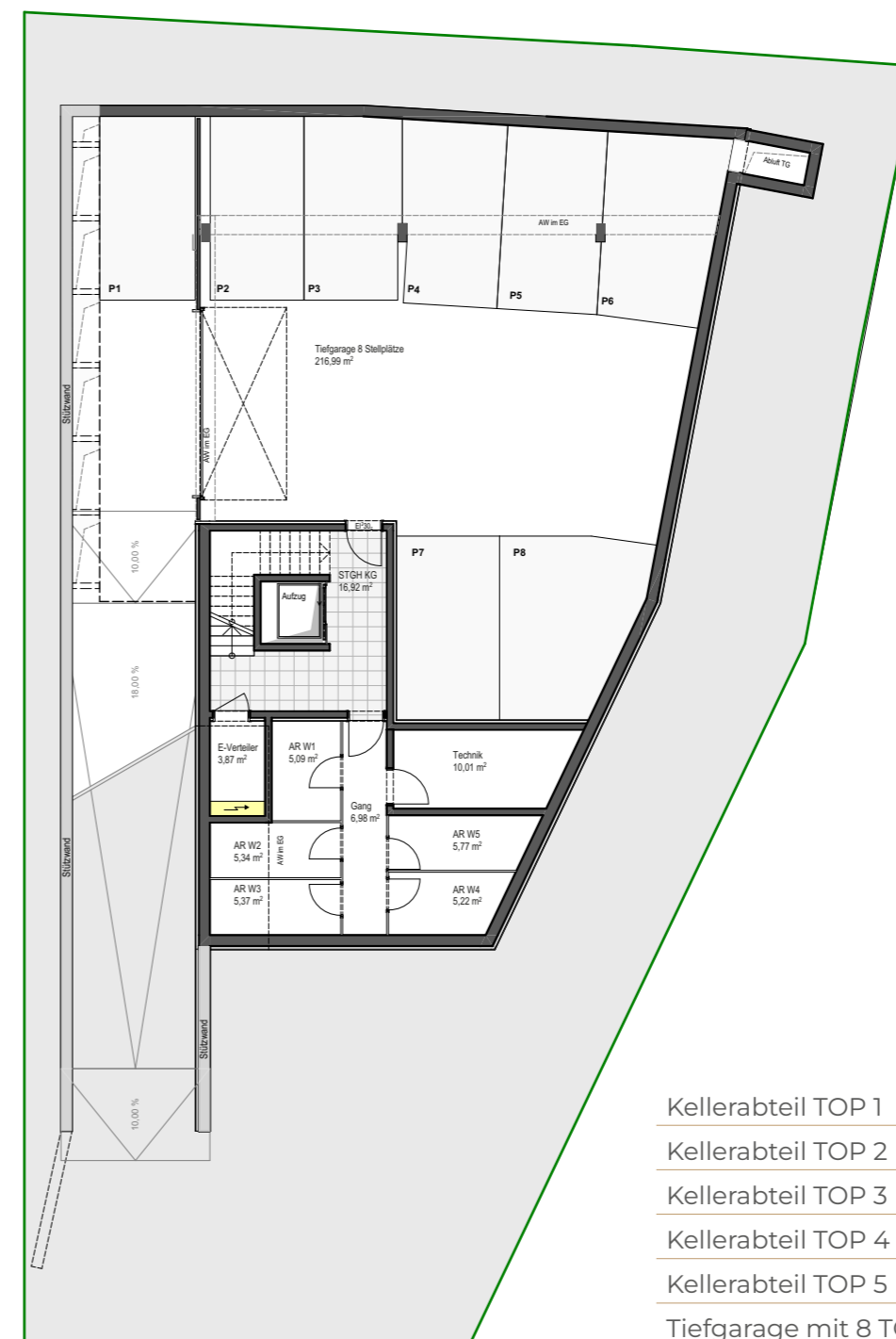
# LAGEPLAN

Ignaz-Rieder-Kai 37A | 5020 Salzburg



# GRUNDRISS

Untergeschoss



Kellerabteil TOP 1	5,09 m <sup>2</sup>
Kellerabteil TOP 2	5,34 m <sup>2</sup>
Kellerabteil TOP 3	5,37 m <sup>2</sup>
Kellerabteil TOP 4	5,22 m <sup>2</sup>
Kellerabteil TOP 5	5,77 m <sup>2</sup>
Tiefgarage mit 8 TG-Plätze	216,99 m <sup>2</sup>



# ZAHLUNGSPLAN

Der Gesamtpreis wird in Teilzahlungen nach Maßgabe des nachstehenden Ratenplanes B (§ 10 Abs 2 Z 2 BTVG) wie folgt gezahlt:

1. Bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung	10 %
2. Nach Fertigstellung des Rohbaus inkl. Dach	30 %
3. Nach Fertigstellung der Rohinstallationen	20 %
4. Nach Fertigstellung der Fassade und Fenster einschließlich Verglasung	12 %
5. Nach Fertigstellung der Innenputzarbeiten und des Estrichs	17 %
6. Nach Bezugfertigstellung	9 %
7. Nach Fertigstellung der Gesamtanlage	2 %
Gesamt	100 %

## VERTRAGSERRICHTUNG

Brandauer Rechtsanwälte GmbH  
Giselakei 51  
5020 Salzburg  
Telefon +43 662 6280000

## COPYRIGHT

Alle Rechte vorbehalten. Alle Daten (Texte, Bilder, Grafiken und Illustrationen) in dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt. Es besteht ausschließliches Nutzungsrecht der KAI 37 GmbH und der EM Invest & Trading GmbH. Vervielfältigungen und jegliche weitere Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung. Jede widerrechtliche Nutzung der Inhalte ohne schriftliche Genehmigung wird rechtlich geahndet. Alle Bilder wurden von Herstellern zur Verfügung gestellt oder befinden sich im Eigentum der KAI 37 GmbH und der EM Invest & Trading GmbH.

## IMPRESSUM

Herausgeber: EM Invest & Trading GmbH, Viktor-Keldorfer-Straße 5, 5020 Salzburg,  
T: +43 664 5024858, Email: [em@em-invest.at](mailto:em@em-invest.at), [www.em-invest.at](http://www.em-invest.at)

# KOSTEN & GEBÜHREN

Mit der Errichtung und grundbürgerlichen Durchführung des Kaufvertrages sind insbesondere die nachstehenden Steuern und Gebühren verbunden:

- Grunderwerbssteuer 3,5 % des Kaufpreises
- Gerichtsgebühr Einverleibung Eigentumsrecht 1,1 % des Kaufpreises
- Gerichtsgebühr Einverleibung Pfandrecht 1,2 % bei Finanzierung durch die Bank
- Beglaubigungsgebühren für Kaufvertrag und Pfandurkunden
- Barauslagen (z.B. gerichtliche Einlagegebühren für Grundbuchsgesuche, Verwaltungsabgaben für Bescheinigungen, Kontoführungsgebühr Treuhandkonto, Kopien, Dokumentenarchivierung)
- Provisionsfrei für den Käufer

Die Kosten des Vertragserrichters und Treuhänders für seine gesamte Tätigkeit gegenüber dem Käufer einschließlich Treuhandabwicklung (gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten). Errichtung und grundbürgerliche Durchführung der Verträge werden mit 2,0 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 20%) und der auflaufenden Barauslagen bestimmt.





**em invest**  
real estate

EM Invest & Trading GmbH  
Viktor-Keldorfer-Straße 5 | 5020 Salzburg  
T: +43 664 5024858 | Email: [em@em-invest.at](mailto:em@em-invest.at) | [www.em-invest.at](http://www.em-invest.at)

**PROSPEKTVORBEHALT** Die abgebildeten Ansichten und 3D-Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude und die finalen Ausstattungen der Wohnungen. Produktabbildungen sind teilweise. Sonderausstattungen. Dargestellte Möbel und Küchen sind als beispielhaft zu sehen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.