

THE NINE⁹

em invest
real estate

INHALT

3

VORSTELLUNG

4

SALZBURG & JOSEFIAU

6

THE NINE⁹

10

WOHNEN - GRUNDRISSE

28

LAGEPLAN - GRUNDRISS UG

30

LUFTBILD THE NINE⁹

32

RECHTLICHES, KOSTEN & GEBÜHREN



WOHNEN IN DER JOSEFIAU – STILVOLLE RUHE TRIFFT MODERNE ARCHITEKTUR

Ein Zuhause, das berührt

In der begehrten Josefiau entsteht ein exklusives Wohnhaus mit nur neun Einheiten – ein Ort, an dem Ruhe, Architektur und Lebensqualität in perfekter Balance stehen. Klare Linien, warme Materialien und großzügige Freiflächen schaffen ein Wohngefühl, das Leichtigkeit vermittelt. Lichtdurchflutete Räume öffnen sich zur Natur und machen jeden Moment zu etwas Besonderem.

EIN RÜCKZUGSORT – UND ZUGLEICH MITTEN IM LEBEN.

STADT SALZBURG

LEBENSQUALITÄT AUF HÖCHSTEM NIVEAU

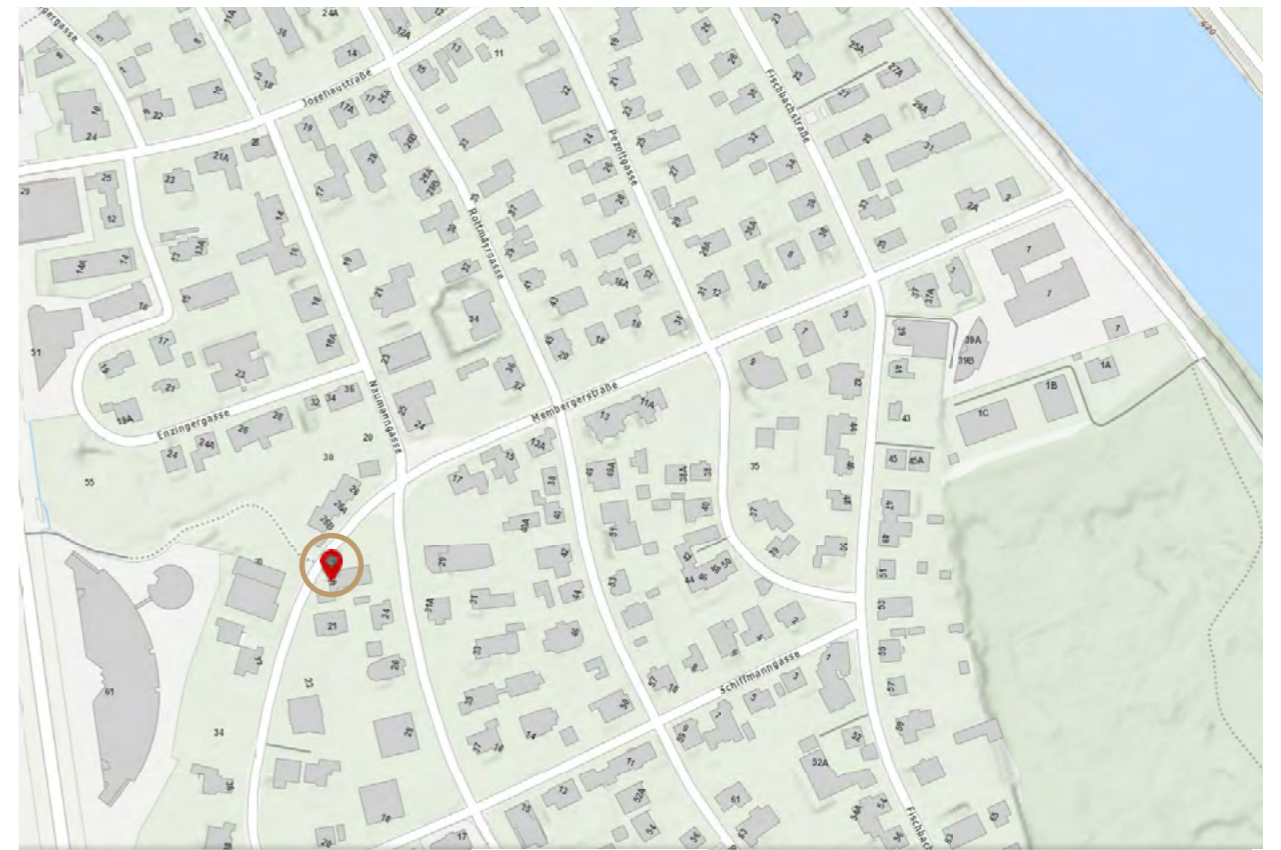


DIE LAGE

MEMBERGERSTRASSE 19 - JOSEFIAU

Das moderne Wohnbauprojekt **THE NINE** befindet sich in der Membergerstraße 19 im begehrten Salzburger Stadtteil Josefsau, einer der beliebtesten und wertstabilsten Wohnlagen im Süden der Stadt Salzburg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene, ruhige Wohnstruktur sowie eine hohe Lebensqualität aus. Nur wenige Gehminuten entfernt bietet die Salzach mit ihren weitläufigen Spazier- und Radwegen einen einzigartigen Erholungsraum direkt vor der Haustüre. Die Kombination aus Natur und urbaner Nähe macht diese Lage besonders attraktiv.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Cafés sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung – insbesondere entlang der Alpenstraße und im nahegelegenen Zentrum Herrnau. Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Salzburger Altstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso bestehen optimale Verbindungen in den Süden sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen. Eine Lage, die Ruhe, Naturnähe und urbane Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint.





THE NINE⁹

WOHNTRAUM DER EXTRAKLASSE

THE NINE steht für ein stilvolles Wohnkonzept, das höchste Ansprüche an Qualität, Design und Lebensqualität vereint. Mit lediglich **neun** Einheiten setzt dieses exklusive Wohnhaus bewusst auf Individualität und ein privates, ruhiges Wohnumfeld.

ARCHITEKTUR & WOHNKONZEPT

Das dreigeschossige Gebäude (inklusive Erdgeschoss) gliedert sich in hochwertig konzipierte Wohneinheiten mit klar strukturierter Raumaufteilung und großzügigen Freiflächen. Im Erdgeschoss entstehen drei exklusive Gartenwohnungen – zwei stilvolle 3-Zimmer-Einheiten sowie eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung. Private Gärten und weitläufige Terrassen schaffen ein Höchstmaß an Lebensqualität und ermöglichen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

Das Obergeschoss beherbergt vier attraktiv gestaltete Wohnungen mit Wohnnutzflächen von ca. 69 m² bis ca. 101 m². Großzügige Terrassen erweitern den Wohnraum harmonisch ins Freie.

Den architektonischen Höhepunkt bilden die beiden exklusiven Penthouses: Ein beeindruckendes 4-Zimmer-Penthouse mit einer außergewöhnlichen Terrasse von ca. 118 m² sowie eine elegante 2-Zimmer-Penthousewohnung mit einer Terrasse von rund 66 m². Beide Einheiten bieten ein unvergleichliches Wohngefühl mit spektakulären Ausblicken auf die Festung Salzburg und den Gaisberg. Ein besonderes Highlight: Die beiden Penthouses können auf Wunsch zu einer einzigartigen Residenz mit rund 190 m² Wohnfläche zusammenggelegt werden – ein Wohnraum auf höchstem Niveau.

AUSSTATTUNG & DESIGN

Bei THE NINE wurde besonderer Wert auf eine hochwertige und zugleich zukunftsorientierte Ausstattung gelegt. Edler Fischgrätparkett, exklusive Armaturen von Dornbracht sowie sorgfältig ausgewählte Materialien schaffen ein elegantes Wohnambiente auf höchstem Niveau. Großzügige, bodentiefe Fensterflächen mit Schiebeelementen sorgen für lichtdurchflutete Räume und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Modernste Haustechnik unterstreicht den nachhaltigen Anspruch des Projekts: Fußbodenheizung, Befeuern mit Fernwärme, eine automatische Wohnraumlüftung sowie eine Photovoltaikanlage sorgen für ein energieeffizientes, komfortables und zukunftssicheres Wohnen.

INDIVIDUALITÄT & FÖRDERUNG

In der aktuellen Planungsphase besteht die Möglichkeit, Grundrisse individuell an persönliche Bedürfnisse anzupassen – so entsteht ein maßgeschneiderter Lebensraum. Für sechs der neun Einheiten besteht die Möglichkeit einer **Wohnbauförderung** – konkret für zwei Gartenwohnungen sowie vier Wohnungen in Obergeschoss.

KOMFORT & INFRASTRUKTUR

Das Gebäude ist barrierefrei konzipiert und über einen Personenlift erschlossen, der einen komfortablen Zugang von der Tiefgarage bis zu den jeweiligen Wohneinheiten ermöglicht. Eine hauseigene Tiefgarage rundet das hochwertige Gesamtbild ab, die den exklusiven Anspruch des Projekts unterstreicht.





TOP 1

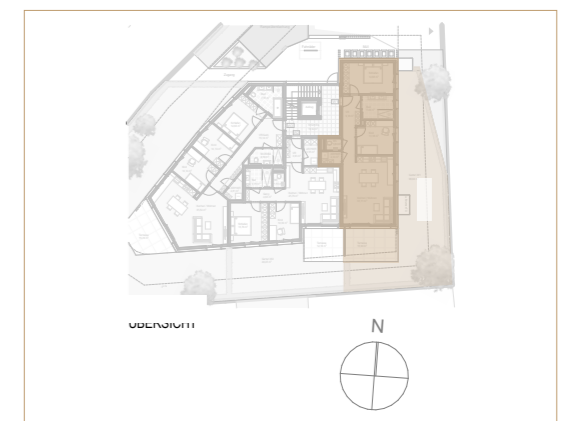
3 ZI-GARTENWOHNUNG



FLÄCHENBESCHREIBUNG WOHNFLÄCHEN

Vorraum	9,18 m ²
Gäste-WC	1,63 m ²
Badezimmer	7,04 m ²
Schlafzimmer	14,65 m ²
Kinderzimmer	11,18 m ²
Küche/Wohn-/Essbereich	31,11 m ²
Abstellraum	2,34 m ²
GESAMT	77,13 m²

Garten	98,84 m ²
Terrasse	15,99 m ²
Kellerabteil	5,05 m ²
KAUFPREIS	€ 694.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



TOP 2

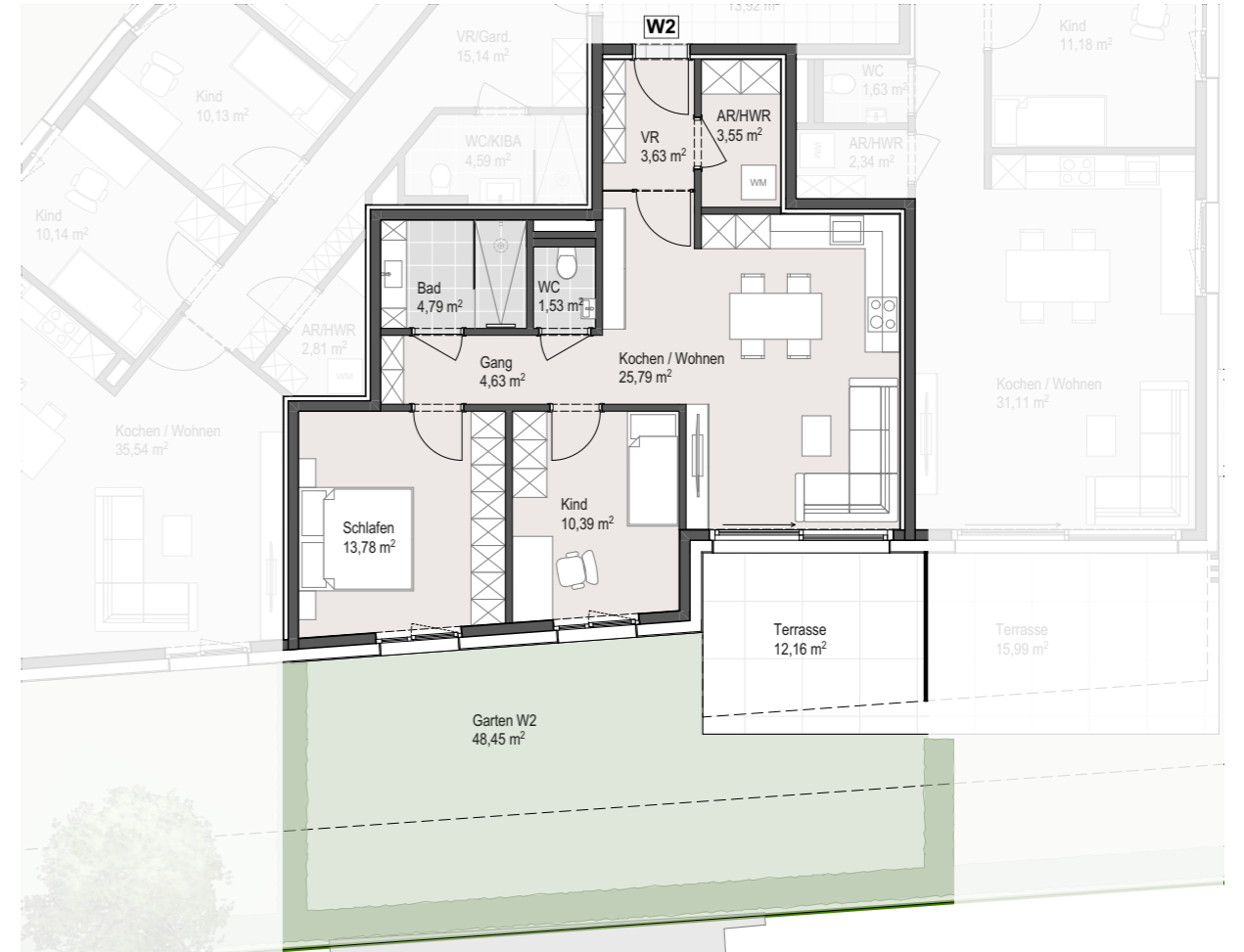
3 ZI-GARTENWOHNUNG



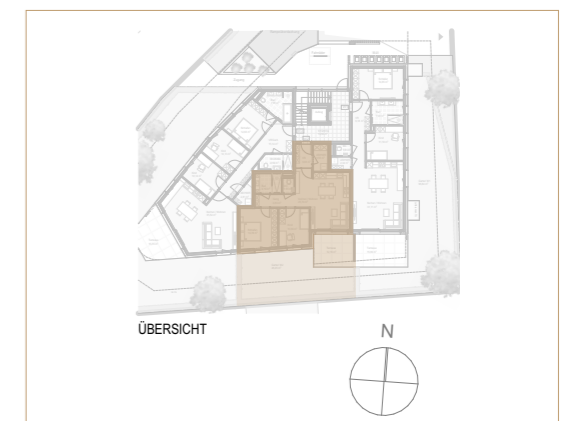
FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum Garderobe	3,63 m ²
Gang	4,63m ²
Gäste-WC	1,53 m ²
Badezimmer	4,79 m ²
Schlafzimmer	13,78 m ²
Kinderzimmer	10,39 m ²
Küche Wohn- Essbereich	25,79 m ²
Abstellraum	3,55 m ²
GESAMT	68,09 m²



Garten	48,45 m ²
Terrasse	12,16 m ²
Kellerabteil	4,53 m ²



VERKAUFT

TOP 3

4 ZI-GARTENWOHNUNG

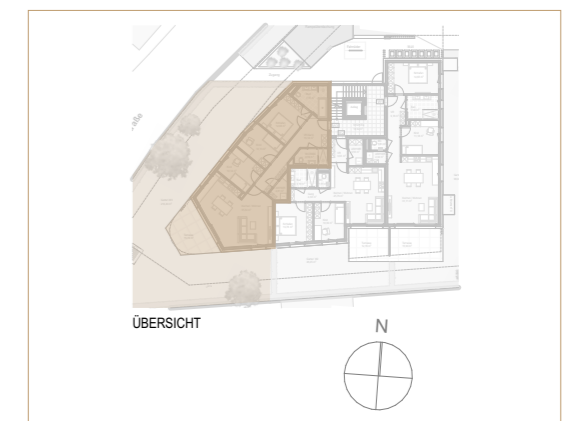


FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum Garderobe	15,14 m ²
Badezimmer en suite	7,35 m ²
Schlafzimmer	12,63 m ²
Kinderzimmer I	10,13 m ²
Kinderzimmer II	10,14 m ²
Badezimmer Kinder WC	4,59 m ²
Küche Wohn- Essbereich	35,54 m ²
Abstellraum	2,81 m ²
GESAMT	98,33 m²

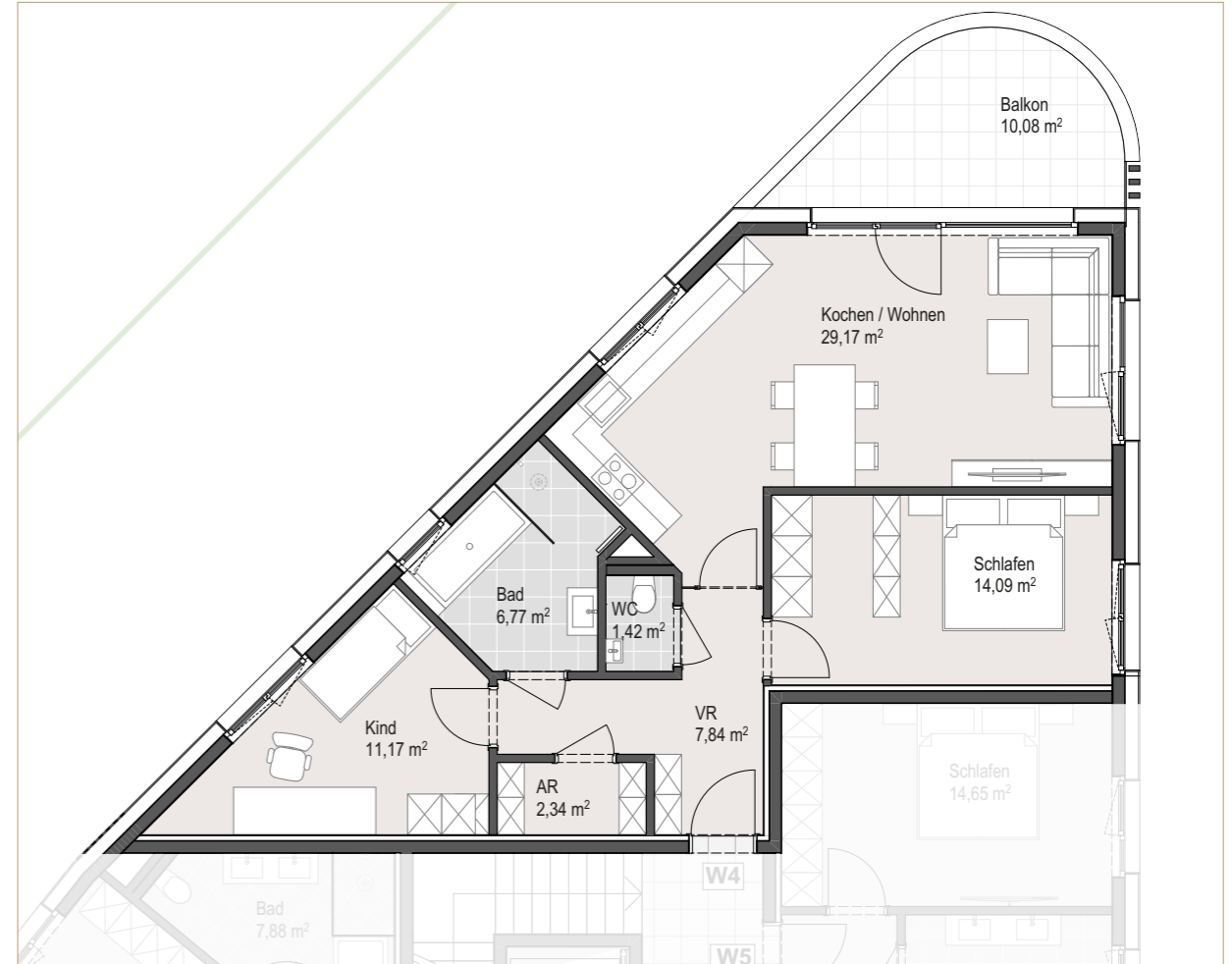
Terrasse	15,74 m ²
Garten	216,49 m ²
Kellerabteil	4,65 m ²



VERKAUFT

TOP 4

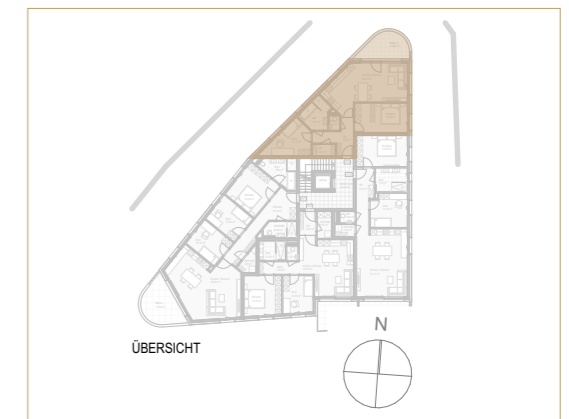
3 ZI-WOHNUNG - OBERGESCHOSS



FLÄCHENBESCHREIBUNG WOHNFLÄCHEN

Vorraum Garderobe	7,84 m ²
Gäste-WC	1,42 m ²
Badezimmer	6,77 m ²
Schlafzimmer	14,09 m ²
Kinderzimmer	11,17 m ²
Küche Wohn- Essbereich	29,17 m ²
Abstellraum	2,34 m ²
GESAMT	72,80 m²

Balkon	10,08 m ²
Kellerabteil	4,65 m ²



VERKAUFT

TOP 5

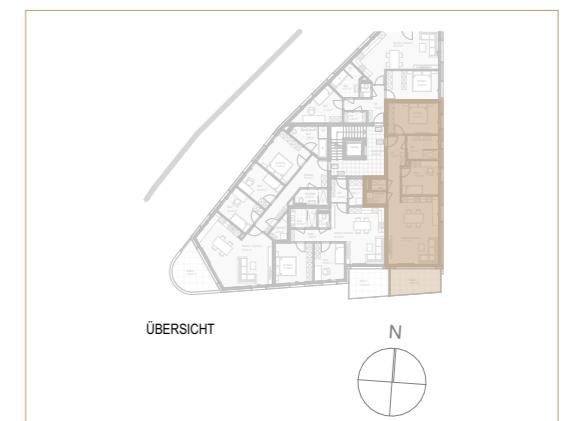
3 ZI-WOHNUNG - OBERGESCHOSS



FLÄCHENBESCHREIBUNG WOHNFLÄCHEN

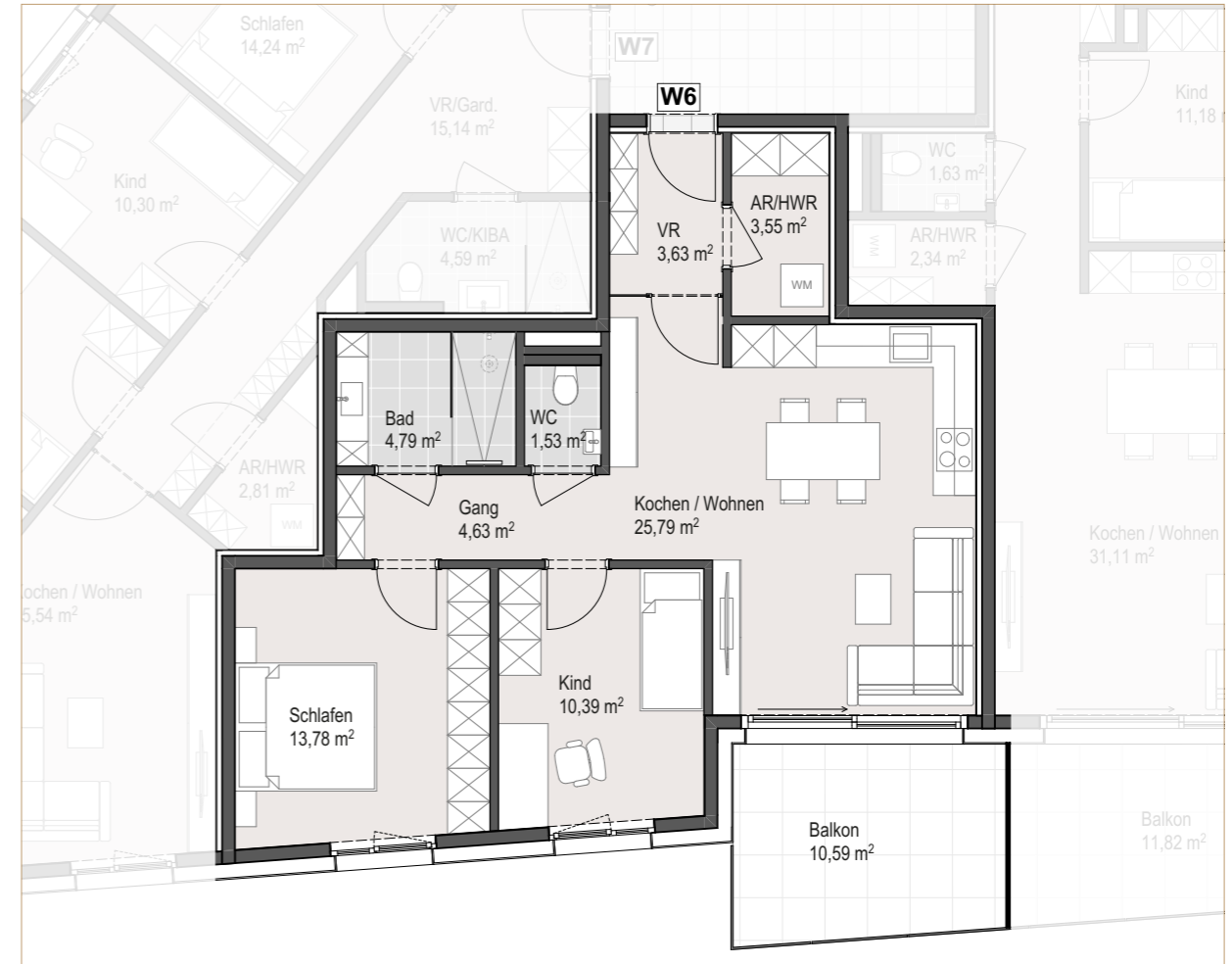
Vorraum	9,18 m ²
Gäste-WC	1,63 m ²
Badezimmer	7,04 m ²
Schlafzimmer	14,65 m ²
Kinderzimmer	11,18 m ²
Küche Wohn- Essbereich	31,11 m ²
Abstellraum	2,34 m ²
GESAMT	77,13 m²

Balkon	11,82 m ²
Kellerabteil	4,08 m ²
KAUFPREIS	€ 694.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



TOP 6

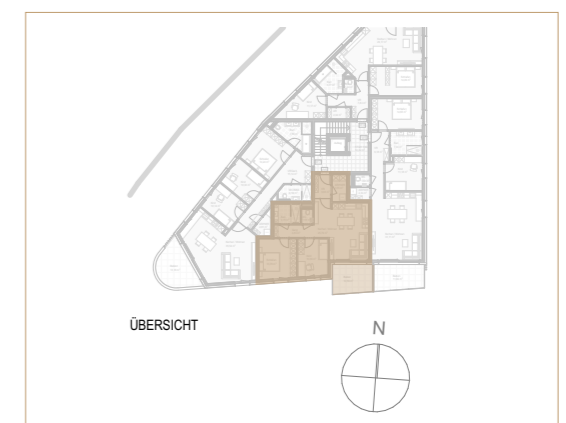
3 ZI-WOHNUNG - OBERGESCHOSS



FLÄCHENBESCHREIBUNG WOHNFLÄCHEN

Vorraum	3,63 m ²
Gäste-WC	1,53 m ²
Badezimmer	4,79 m ²
Schlafzimmer	13,78 m ²
Kinderzimmer	10,39 m ²
Küche Wohn- Essbereich	25,79 m ²
Gang	4,63 m ²
Abstellraum	3,55 m ²
GESAMT	68,09 m²

Balkon	10,59 m ²
Kellerabteil	4,08 m ²
KAUFPREIS	€ 575.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



TOP 7

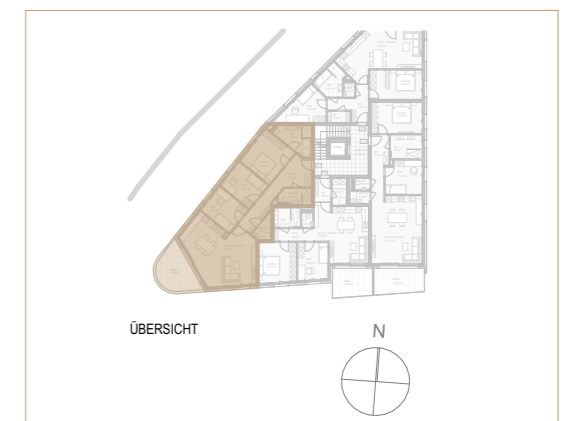
4 ZI-WOHNUNG - OBERGESCHOSS



FLÄCHENBESCHREIBUNG WOHNFLÄCHEN

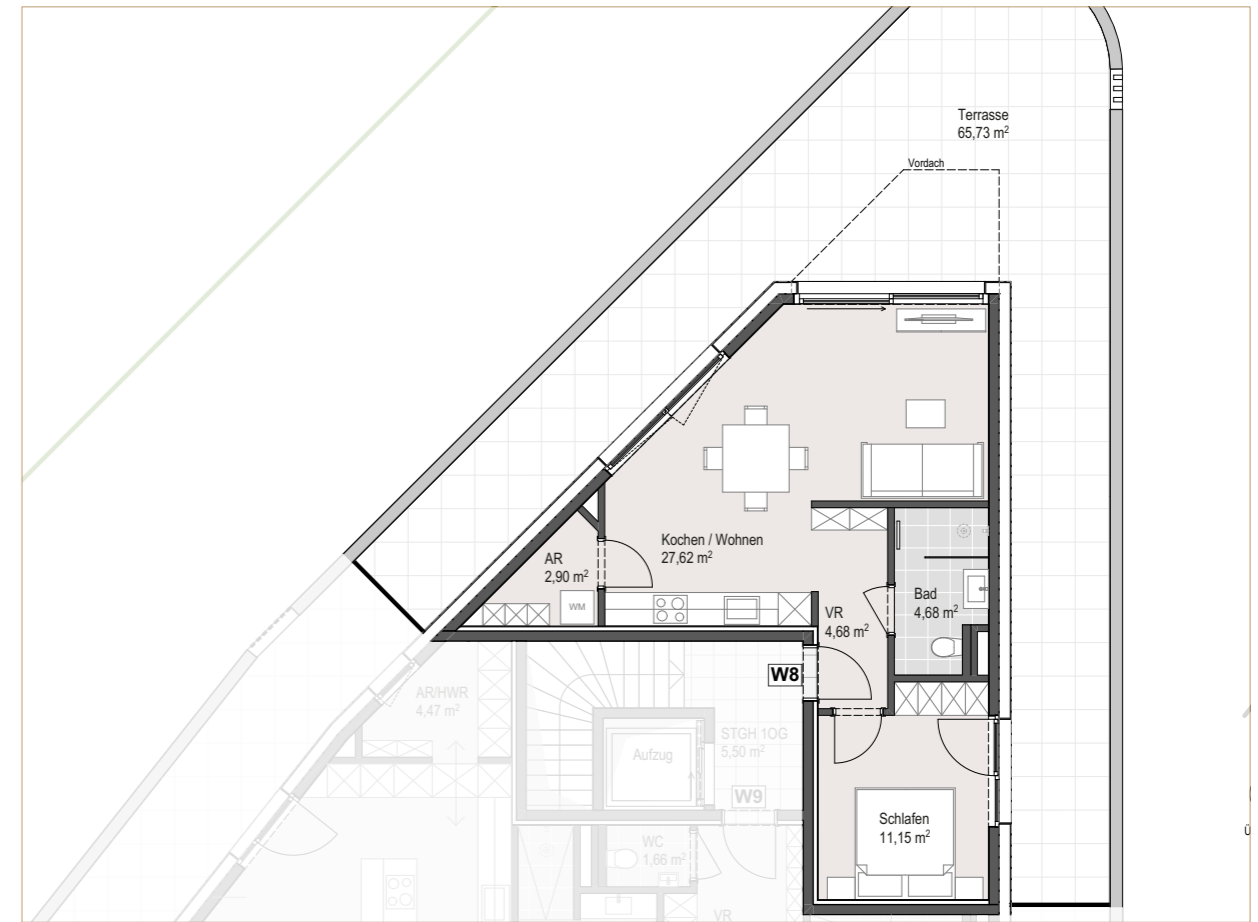
Vorraum Garderobe	15,14 m ²
Badezimmer Kinder WC	4,59 m ²
Bad en suite	7,88 m ²
Schlafzimmer	14,24 m ²
Kinderzimmer	10,30 m ²
Kinderzimmer	10,14 m ²
Küche Wohn- Essbereich	35,54 m ²
Abstellraum HWR	2,81 m ²
GESAMT	100,64 m²

Balkon	13,18 m ²
Kellerabteil	5,17 m ²
KAUFPREIS	€ 899.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



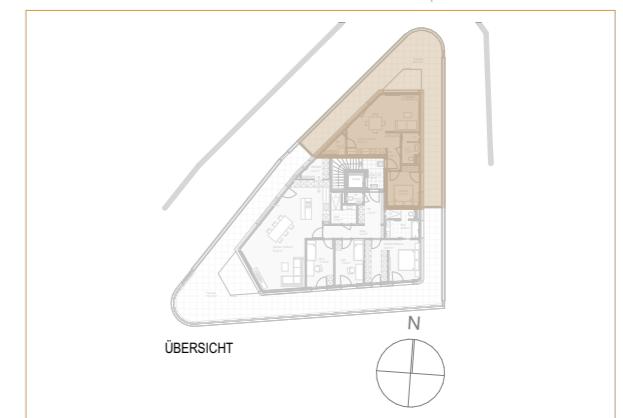
TOP 8

2-ZI PENTHOUSE



FLÄCHENBESCHREIBUNG WOHNFLÄCHEN

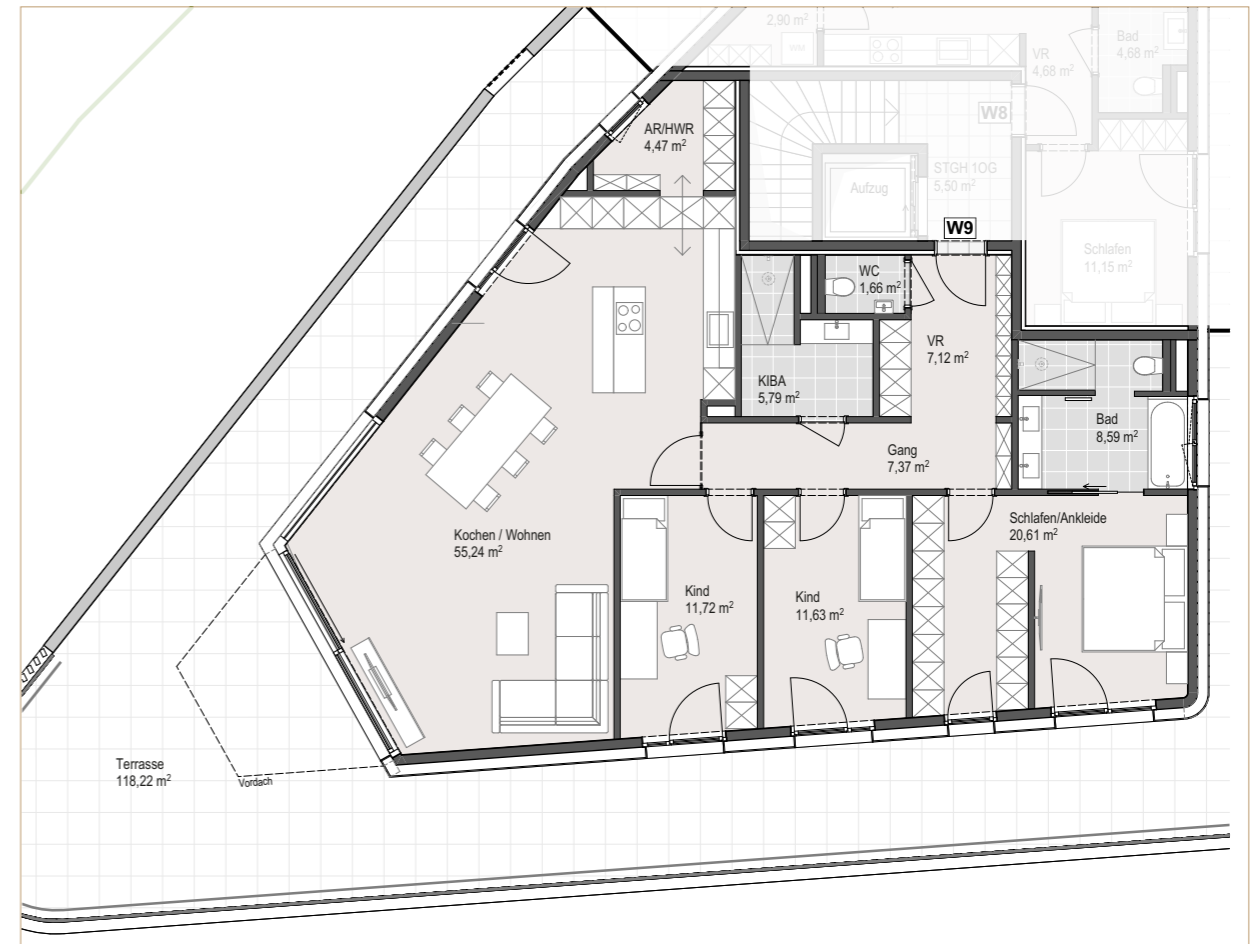
Vorraum Garderobe	4,68 m ²	Terrasse	65,73 m ²
Badezimmer	4,68 m ²	Kellerabteil	3,99 m ²
Schlafzimmer	11,15 m ²		
Küche Wohn- Essbereich	27,62 m ²	KAUFPREIS	€ 599.000
Abstellraum HWR	2,90 m ²	PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000
GESAMT	51,03 m²		



VERKAUFT

TOP 9

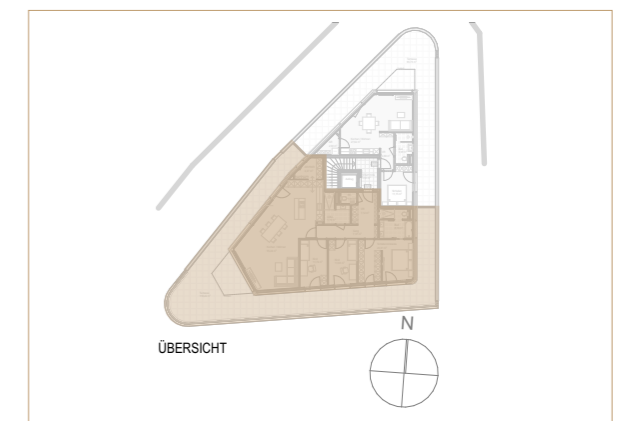
4-ZI PENTHOUSE



FLÄCHENBESCHREIBUNG

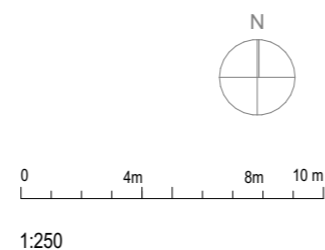
WOHNFLÄCHEN

Vorraum Garderobe	7,12 m ²	Terrasse	118,22 m ²
Schlaf- Ankleidezimmer	20,61 m ²	Kellerabteil	7,20 m ²
Bad en suite	8,59 m ²		
Kinderzimmer	11,63 m ²	KAUFPREIS	€ 1.595.000
Kinderzimmer	11,72 m ²	PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000
Badezimmer Kinder	5,79 m ²		
Gäste-WC	1,66 m ²		
Küche Wohn- Essbereich	55,24 m ²		
Abstellraum HWR	4,47 m ²		
Gang	7,37 m ²		
GESAMT	134,20 m²		



LAGEPLAN

Membergerstraße 19 | 5020 Salzburg



GRUNDRISS

Untergeschoss



DESE ABILDUNG IST EINE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG.
GÜLTIG IST DAS NATUR- bzw. RICHTRMASS.
MÖBLIERUNG GEMÄSS VORSCHLAG DES BAUTRÄGERS.

Das Untergeschoss überzeugt durch eine klare Struktur und hohen Nutzungskomfort: Insgesamt stehen zwölf Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Von der Tiefgarage aus gelangen Sie über kurze Wege direkt zum Lift, der Sie barrierefrei und bequem in alle Etagen des Hauses führt. Jeder Wohneinheit ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet

(insgesamt neun Kellerabteile) und bietet zusätzlichen Stauraum. Zwei großzügige Fahrradräume unterstreichen das durchdachte Mobilitätskonzept. Die technische Infrastruktur ist in separaten Technikräumen organisiert, mit jeweils einem Raum für die E-Technik sowie für die moderne Fernwärmeversorgung.



3D. MANUFAKTUR
VISUALISIERUNG

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

BAHR Heim Hitzenbichler Rother Rechtsanwälte GmbH
Hellbrunner Straße 9a
5020 Salzburg
Telefon +43 662 262266

COPYRIGHT

Alle Rechte vorbehalten. Alle Daten (Texte, Bilder, Grafiken und Illustrationen) in dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt. Es besteht ausschließliches Nutzungsrecht der AUREUM Membergerstraße GmbH und der EM Invest Real Estate 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 AUREUM Membergerstraße GmbH und der EM Invest Real Estate GmbH.

IMPRESSUM

Herausgeber: EM Invest & Trading GmbH, Viktor-Keldorfer-Straße 5, 5020 Salzburg,
T: +43 664 5024858, Email: em@em-invest.at, 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 grundbücherliche Durchführung der Verträge werden mit 1,5 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 20%) und der auflaufenden Barauslagen bestimmt.





em invest
real estate

EM Invest Real Estate GmbH
Viktor-Keldorfer-Straße 5 | 5020 Salzburg
T: +43 664 5024858 | Email: em@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.