



Foto: Bwag / Wikimedia

7. НОЙБАУ NEUBAU



Foto: andreas N / Pixabay



7-й район Вены, Нойбау, является одним из самых оживленных и урбанизированных округов города. Он идеально подходит для любителей ночной жизни и развлечений.

Общая граница с 6-м районом проходит по улице Мариахильферштрассе (самая известная и большая торговая улица австрийской столицы), славящейся огромным разнообразием модных магазинов и бутиков, что делает Нойбау таким же важным торговым округом, как и Мариахильф.

Общая площадь района составляет около 1,61 км², численность населения – 32 288 человек. Нойбау подходит для тех, кто предпочитает повышенный уровень комфорта. Так, особой популярностью

Foto: Bwag / Wikimedia

НОЙБАУ – ОЧЕНЬ ПЛОТНО ЗАСТРОЕННЫЙ РАЙОН, НОВЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ ЗДЕСЬ ПРАКТИЧЕСКИ НЕТ

пользуется квартал Шпиттельберг, расположенный в восточной части округа и застроенный в основном домами в стиле бидермайер и барокко. **Размер арендной платы составляет здесь около 13 евро / м² в месяц.**

Нойбау – очень плотно застроенный район, новых строительных проектов здесь практически нет (из 1,61 км² общей площади застроено 1,17 км²). Количество жилых зданий в округе – 1 350, из них около 150 построены после 1991 года. Средняя площадь квартир в округе – 78 м², на одного жителя приходится около 42 м² жилой площади. **Стоимость жилья на первичном рынке в Нойбау составляет около 5 750 евро / м², на вторичном – около 4 400 евро / м².**

Пешеходные улицы Гутенберггассе, Шпиттельберггассе, Шранкгассе, на которых проводятся ежегодные рождественские ярмарки, Музейный квартал – один из крупнейших музейных комплексов мира, парки Вегхуберпарк

и Зибенштернпарк, Фолькстеатр (Народный театр), живописный квартал Шпиттельберг, церковь Св. Ульриха – эти и другие достопримечательности района делают Нойбау одним из самых привлекательных округов для жителей города, его гостей и туристов. Число проживавших в 2017 году – 1 100 966 человек (в 2011 – 763 228 человек).



8. ЙОЗЕФШТАДТ JOSEFSTADT

8-й район Вены, Йозефштадт, является самым маленьким округом австрийской столицы. Его

площадь составляет всего 1,09 км². Округ имеет свою особенность: исторически сложилось так, что почти все бургомистры Вены, а также Хайнц Фишер – бывший федеральный президент Австрии – проживали на его территории. Йозефштадт – спокойный, красивый центральный район города. Здесь находится большое количество средне-



вековых особняков, сохранивших свой облик по сей день. Поскольку округ не располагает участками, пригодными для застройки, для создания новых жилых площадей эти особняки реконструируются. Наиболее популярен вариант обустройства лофтов на мансардных этажах зданий.

Население района – 25 466 человек. Однако из-за близости Венского университета здесь арендуют жилье многие студенты. Всего в округе насчитывается 980 жилых зданий, из них только около 60-ти были построены после 1991 года. Средняя площадь квартир – 83



Фото: Peter Gugerell / WikiMedia

м², а на каждого жителя Йозефштадта приходится около 42 м² жилой площади. В силу вышеописанных факторов цены на жилье в районе довольно высокие. Потенциальному покупателю недвижимости в Йозефштадте придется заплатить на первичном рынке около 5 800 евро за 1 м² жилой площади, на вторичном – 4 500 евро. Снять жилье в аренду на первичном рынке можно в среднем по ставке 13 евро / м² в месяц.

Для проведения досуга район предлагает массу возможностей: это и Театр Йозефштадт, и Венский английский театр, и дворец Ауэрсберг, красивые парки, уютные кафе и многое другое. Приобретение жилья в 8-м районе – это гарантия проживания в окружении венской интеллигенции и элиты в самом центре города.

9. АЛЬЗЕРГРУНД ALSERGRUND



9-й район Вены, Альзергрунд, имеет площадь около 2,97 км². Его население составляет 41 958 человек. Благодаря многим факторам этот округ является одним из наиболее

привлекательных для потенциальных инвесторов. Общая граница с 1-м районом Вены – Внутренним городом – обеспечивает туристический поток круглый год. Транспортная система округа также очень развита: здесь находится вокзал Франца Иосифа, откуда в основном отправляются пригородные поезда; через район проходят 4-я и 6-я линии городского метро, по границе округа с Внутренним городом – 2-я линия метро, а также десять трамвайных маршрутов.

На территории Альзергрунда располагаются всемирно известные мусоросжигательный завод и теплоэлектростанция, оформленные знаменитым Фридренсрайхом Хундертвассером – австрийским архитектором и художником, объединившим в своем уникальном стиле абстракционизм и модерн.

Архитектура района представлена как муниципальными домами, так и красивейшими зданиями в стиле бидермайер и модерн. Округ довольно плотно застроен: жилых домов в Альзергрунде

около 1 600, из них 120 построены после 1991 года. Найти новые площадки для строительства практически невозможно, поэтому чаще всего в 9-м районе в зданиях проводится реновация с последующей надстройкой мансардных этажей (например, реализованный недавно проект PALAIS AURORA). Согласно статистическим данным, средняя площадь квартир в округе составляет около 78 м², а на одного жителя приходится около 41 м² жилой площади.

Альзергрунд неспроста имеет репутацию района интеллигенции и студентов. На его территории, кроме известного своей насыщенной жизнью студенческого кампуса, расположено несколько зданий факультетов Венского университета, Венский медицинский университет, престижный Французский лицей и многие другие учебные заведения. Находящиеся в округе Центральная городская больница, детская больница и другие учреждения здравоохранения объясняют большое количество проживающих в районе врачей. Эти факторы определяют необходимость в жилых площадях для сдачи в аренду. **Средняя арендная ставка на жилье в этом районе составляет 13,10 евро / м² в месяц.**

Альзергрунд богат достопримечательностями. Среди них – Венская народная опера, театры, красивейшая церковь в неоготическом стиле Вотивкирхе, возведенная в благодарность за спасение молодого императора Франца Иосифа при

Фото: andreas N / Pixabay

**АЛЬЗЕРГРУНД
ИМЕЕТ РЕПУТАЦИЮ РАЙОНА
ИНТЕЛЛИГЕНЦИИ И СТУДЕНТОВ.
СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ
СТАВКА НА ЖИЛЬЕ ЗДЕСЬ
СОСТАВЛЯЕТ 13,10 ЕВРО / М²
В МЕСЯЦ.**



покушении на него 18 февраля 1853 года, великолепный дворец, принадлежащий княжескому роду Лихтенштейн, с размещенной в нем художественной коллекцией, музей Зигмунда Фрейда, Дом-музей Франца Шуберта, Музей денег Австрийского национального банка, Паталого-анатомический музей в Башне дураков, Фармацевтический и аптекарский музей, Музей истории медицины Йозефинум (коллекции: Стоматологический музей, Музей института судебной медицины и т. д.) и многое другое. Все вышеперечисленное объясняет ценнообразование на рынке недвижимости в 9-м районе Вены: **чтобы приобрести здесь жилье, потенциальному покупателю придется заплатить на первичном рынке около 5 750 евро / м², на вторичном – 4 300 евро / м².**

10. ФАВОРИТЕН FAVORITEN



10-й район Вены, Фаворитен, является самым густонаселенным округом города: на территории в 31,82 км² проживают 504 142 человека. Фаворитен представляет большой интерес с точки зрения инвестиционной привлекательности. Несмотря на то что округ располагает большим количеством жилых зданий (всего 11 838, из них 2 350 построены после 1991 года), на его территории имеются еще участки, пригодные для застройки. Здесь ведется активная реализация проектов строительства жилых домов и кварталов, что необходимо, учитывая стабильно растущее население (для сравнения: численность проживавших в округе в 2011 году составляла 176 558 человек). На данном этапе можно назвать такие значимые для района проекты, как Квартал Зоннвандфиртель и Квартал Бельведер, завершение строительства которых запланировано на конец 2021 год.

Средняя площадь квартир в Фаворитене – 64 м², на одного человека прихо-



Фото: Geolina / Wikimedia

ФАВОРИТЕН ПРЕДСТАВЛЯЕТ БОЛЬШОЙ ИНТЕРЕС С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ. ОКРУГ РАСПОЛАГАЕТ БОЛЬШИМ КОЛИЧЕСТВОМ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, НО НА ЕГО ТЕРРИТОРИИ ИМЕЮТСЯ ЕЩЕ УЧАСТКИ, ПРИГОДНЫЕ ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ.

дится около 31 м² жилой площади. Стоимость недвижимости в этом районе на первичном рынке составляет около 4 150 евро / м², на вторичном – около 2 700 евро / м². Аренда жилья обходится в 10,90 евро / м² в месяц.

Социальный состав населения Фаворитена довольно разнообразен. Наличие на его территории бизнес-парка BUSINESS PARK VIENNA привлекает бизнесменов, желающих арендовать здесь офисные помещения. Большое количество студентов, обучающихся в вузе FACHHOCHSCHULE CAMPUS WIEN, также расположенном в этом районе, определяет спрос на жилье, сдаваемое в аренду. Транспортная инфраструктура Фаворитена является немаловажным фактором инвестиционной привлекательности: в 10-м районе находится Главный железнодорожный вокзал Вены, обслуживающий ежедневно более 150 000 пассажиров. Продление 1-й и 2-й линий городского метро также значительно способствует развитию района.

Фаворитен предлагает массу вариантов проведения досуга. На горах Лааер Берг и Винер Берг раскинулись живописные природные зоны отдыха, скверы и парки (всего площадь зеленых насаждений в районе составляет около 14,25 км²). Улица Фаворитенштрассе является пешеходной торговой зоной со множеством магазинов, бутиков и кафе. В 10-м рай-

оне расположен лучший термальный парк Вены ТЕРМЕ WIEN OVERLAA, площадь которого составляет около 75 000 м². В 2011 году он занял первое место в Европе в номинации «Лучший курорт».

Исторические достопримечательности, например, обетная колонна «Прядильщица у креста» – прекрасный архитектурный памятник любви и верности, старинные церкви Антонскирхе и Кеплеркирхе, привлекают в район туристов.

11. ЗИММЕРИНГ SIMMERING



11-й район Вены, Зиммеринг, имеет площадь 23,26 км², из которых 9,34 км² занимают парковые зоны. Население округа – 103 208 человек. Зиммеринг обладает очень удобной транспортной инфраструктурой: на его территории находится конечная станция 3-й линии метро, а также начинается автобан А4, ведущий прямо в венский аэропорт Швехат, что делает этот округ особенно привлекательным для часто путешествующих людей.

Зиммеринг является в основном индустриальным районом, так как здесь находится большое количество

промышленных предприятий: завод SIEMENS SGP, производящий рельсовый транспорт; компания AVI, выпускающая высококачественную арматуру, комплексное оборудование для производства бетона и строительных предприятий; фармацевтическая фирма LEO PHARMA и многие другие. В 11-м районе расположены электростанции, производящие экологически чистую энергию из древесной биомассы, из воды, а также с применением фотовольтаики.

Район обладает огромным потенциалом в плане строительства. Многие участки, пригодные для застройки, активно используются для реализации строительных проектов. Одним из них является MAUTNER MARKNOF-GRÜNDE – жилой комплекс на 900 квартир, занимающий площадь 7 га. Возведение жилых объектов в данном округе очень актуально, поскольку население Зиммеринга стабильно растет (для сравнения: в 2011 году число жителей района составляло 91 087 человек). Всего в округе насчитывается 6 130 жилых домов, из них 1 760 построены после 1991 года. Средняя площадь квартир составляет 69 м², на одного жителя приходится около 32 м². Следу-



Фото: Bwag / Wikimedia

ет отметить, что по стоимости жилья Зиммеринг является одним из самых доступных районов Вены. **Покупатель сможет приобрести здесь квартиру на первичном рынке по цене около 3 600 евро / м², на вторичном – около 2 300 евро / м².**

Зиммеринг известен тем, что здесь находятся знаменитые Газометры – яркий пример того, как можно преобразовать исторические пространства под современные нужды. Этот комплекс был построен в 1896–1899 годах и являлся самым большим хранилищем сжиженного газа в Европе. В 1984 году, когда город перешел на поставки газа по трубопроводу, он оказался нево-

стребованным. В 1995 году городские власти объявили конкурс на его реновацию. Победили проекты сразу четырех участников: архитектурного бюро Соор Ниммельв(Л)АУ, архитекторов Жана Нувеля, Манфреда Ведорна и Вильгельма Хольцбауэра. Внутри Газометра появилось свое особое сообщество наподобие поселения, города в городе. Многочисленные труды и диссертации по психологии, городскому планированию, журналистике и архитектуре были посвящены этому феномену.

Центральное городское кладбище – одно из крупнейших в Европе – также находится в Зиммеринге. Здесь похоронены многие известные люди: Людвиг ван Бетховен, Франц Шуберт, Иоганн Штраус и др. Среди прочих достопримечательностей района можно назвать римско-католическую церковь святого Карла Боромеуса на Центральном кладбище, охотничий замок в стиле ренессанс Кайзерберсдорф, замок Нойгебойде, а также парки Хердерпарк, Хублерпарк, Леберберг, Хофгартель и другие.

Продолжение в след. номере.

**Материал предоставлен
MKR REAL-CONSULTING GMBH**

УСЛУГИ И КОНСУЛЬТАЦИИ РИЕЛТОРА

**КУПЛЯ-ПРОДАЖА И АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ
НЕДВИЖИМОСТЬ В АВСТРИИ КЛАССА ЛЮКС**

Бесплатная оценка недвижимости на продажу!

*Риелтор с действующей лицензией и суд.-серт.
переводчик рус. яз. маг. Ина Бодоссова*

+43 (0) 664 277 57 42

www.a-class.at



Студия интерьерного дизайна в Австрии
www.anastasia-interior.com

Недвижимость в Европе от застройщиков:

**современные
виллы, квартиры,
отели в Испании,
Черногории,
Германии**

+43 0 677 619 477 86

E-mail: korsunhelen@gmail.com, Елена Корсун

VIENNA TOURS

Ваш русскоязычный гид в Австрии

- Экскурсии по Вене, Австрии и странам ЕС
- Трансферы по Австрии и в страны ЕС
- Консультация по вопросам недвижимости: покупка и аренда домов, квартир
- Доставка и перегон автомобилей по Европе

Тел.: +43 676 844 34 22 00

**ДЛЯ ТЕХ, КТО
ВЫБИРАЕТ
ЛУЧШИХ**

HAARCHITEKTUR САЛОН
Elena Markisa

• 4 номинации Hairdressing Award 2010 •

• Hairstyling • Make-up •

вечерние и свадебные прически • ОPI-маникюр
HaArchitektur продукты с растительными добавками

9 р-н Вены, Seegasse 2 (вход Porzellangasse)
Тел.: +43 (0)1 205 200, www.haararchitektur.com

A&M Goldschmiede

Починка и реставрация ювелирных изделий и часов

Покупка ЗОЛОТЫХ и серебряных ИЗДЕЛИЙ

Единственный русскоговорящий **мастер Ювелирного дела** в Вене со стажем более 35-ти лет

www.a-m-gold.at
+43 1 5267 928
+43 676 844 341 202
Westbahnstrasse 26
1070 Wien