



Фото: Gugerell / WikiMedia



Фото: Thomas Ledl / WikiMedia

12. МАЙДЛИНГ MEIDLING

12-й район Вены, Майдлинг, имеет площадь 8,21 км², численность населения – 97 634 человека. Особенностью района

является гармоничное сочетание сельского ландшафта и урбанизированных кварталов. На территории округа можно встретить как большие жилые комплексы, так и муниципальные дома и даже деревенские поселения. При этом район считается достаточно перспективным, поскольку обладает многими факторами инвестиционной привлекательности.

Транспортная система Майдлинга включает в себя железнодорожный вокзал Вена-Майдлинг, обеспечивающий сообщение практически со всей Европой. Из округа можно легко добраться до Внутреннего города, так как через район проходят 4-я и 6-я линии венского метро, что делает его привлекательным для туристов.

Майдлинг обладает достаточным количеством земельных участков, пригодных для строительства, что позволяет реализовывать многие проекты. Они в основном направлены на создание жилых комплексов, поскольку численность населения района растет (для сравнения: в 2011 году число жителей округа составляло 88 503 человека), что создает стабильный спрос на жилье. Примером подобных проектов являются «Вильдгартен» и «Гартенштадт 2.0», каждый из которых рассчитан на 1 100 квартир. Завершение строительства запланировано на 2021 и 2022 годы соответственно.

На сегодняшний день в округе насчитывается 6 050 жилых домов, из которых 810 построены после 1991 года, а 1 551 здание – до 1919 года. Средняя площадь квартиры в Майдлинге составляет 65 м², на каждого жителя приходится 32 м² жилой площади. В среднем покупка жилья в Майдлинге обойдется в 4 150 евро/м² на первичном рынке и в 3 100 евро/м² – на вторичном. Сдать жилую площадь в аренду можно в среднем по ставке 11,20 евро/м².

Главная торговая улица округа – Майдлингер Хауптштрассе – пешеходная зона со множеством кафе, магазинов, бутиков и ресторанов. Прогулявшись по ней, можно отдохнуть в одной из многочисленных парковых зон, находящихся на территории района (Гайден Парк, парк Штадтвильднис). Своеобразной достопримечательностью округа является Венский музей шнапса, посещение которого возможно по предварительной записи. Немаловажную роль в формировании рынка недвижимости Майдлинга играет замок Хетцендорф, в котором в настоящее время располагается Школа моды, что создает спрос на жилье, сдаваемое в аренду студентам.

На сегодняшний день в округе насчитывается 6 050 жилых домов, из которых 810 построены после 1991 года, а 1 551 здание – до 1919 года. Средняя площадь квартиры в Майдлинге составляет 65 м², на каждого жителя приходится 32 м² жилой площади. В среднем покупка жилья в Майдлинге обойдется в 4 150 евро/м² на первичном рынке и в 3 100 евро/м² – на вторичном. Сдать жилую площадь в аренду можно в среднем по ставке 11,20 евро/м².

Фото: Bwag / WikiMedia



ВЕНА С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РИЕЛТОРОВ

НАЧАЛО В № 12/2019–1/2020

13. ХИТЦИНГ HIETZING

13-й район Вены, Хитцинг, является самым западным округом города, он имеет площадь 37,72 км².



Численность населения – 53 778 человек, большую часть которого составляет

венская буржуазия. Это район красивых вилл и особняков, многие из них были построены в XIX веке и до наших дней сохранили аристократическую притягательность, благодаря чему недвижимость в этом округе пользуется спросом и привлекательна для иностранных покупателей. Хитцинг популярен среди семей с детьми, поскольку здесь имеется много жилых домов с квартирами большой площади и просторных вилл.

Средняя площадь квартиры в районе составляет около 88 м², на одного жителя приходится 43 м² жилой площади. Особенностью данного округа является большое количество зелени – около 70 % всей площади (!), – что делает Хитцинг практически уникальным. На территории района насчитывается 9 420 жилых домов, из которых 1 600 были построены до 1919 года и 1 280 зданий – после 1991 года. **Стоимость жилья составляет около 5 700 евро/м² на первичном рынке и около 4 150 евро/м² – на вторичном. Арендовать жилье в Хитцинге можно по ставке около 12,80 евро/м².**

В настоящее время район располагает ограниченным количеством участков, пригодных для строительства. Поскольку в Хитцинге находится много красивых старинных зданий, крупные международные компании охотно переносят сюда свои головные офисы. Например, здесь располагаются центральное отделение страховой

manekj / Pixabay

ХИТЦИНГ – ЭТО РАЙОН КРАСИВЫХ ВИЛЛ И ОСОБНЯКОВ, МНОГИЕ ИЗ НИХ БЫЛИ ПОСТРОЕНЫ В XIX ВЕКЕ И ДО НАШИХ ДНЕЙ СОХРАНИЛИ АРИСТОКРАТИЧЕСКУЮ ПРИТЯГАТЕЛЬНОСТЬ

компании АО «Альянс», «Австромед» – ассоциация предприятий-производителей медицинской продукции и др.

Важным фактором инвестиционной привлекательности Хитцинга является круглогодичный туристический поток. Бывшая летняя резиденция Габсбургов – блистательный дворцовый ансамбль и великолепный парковый комплекс Шёнбрунн, уникальный городской заповедник Лайнцер Тиргартен с дворцом «Вилла Гермеса», построенным по распоряжению императора Франца Иосифа для его любимой супруги, императрицы Елизаветы (Сиси), Венский лес, вилла австрийского художника Климта – все эти достопримечательности являются визитной карточкой Вены. Туристы, прибывающие в город, непременно посещают эти места, что в свою очередь создает спрос на жилье, сдаваемое в аренду.



14. ПЕНЦИНГ PENZING

14-й район Вены, Пенцинг, имеет площадь 33,76 км². 60 % округа – зеленые зоны. Самые известные из них – Венский лес и лес Баумгартен. Численность населения района – 92 990 человек.

Для жителей города Пенцинг привлекателен своим многообразием. Большинство зданий, располагающих-



Фото: Bwag / Wikimedia

ся здесь, представляют собой старинные особняки, однако в западной части округа преобладают многоквартирные жилые дома. Всего в районе 11 600 жилых зданий, из которых 1 870 были построены до 1919 года, а 1 860 – после 1991 года. Наряду с загородными виллами с прекрасными видами на Венский лес в районе находится и коммерческая зона Аухоф, где сейчас располагается единственный крупный торговый центр.

Пенцинг отличается хорошо развитой транспортной системой: помимо конечной станции 4-й линии венского метро, здесь находится вокзал Хюттельдорф, откуда отправляются поезда, следующие в западном направлении. Население округа стабильно растет: в 2011 году число жителей составляло 84 566 человек. Согласно статистическим данным, на каждого жителя Пенцинга приходится около 36 м² жилой площади, средняя площадь квартиры в районе составляет 72 м². **Размер арендной платы за жилье, сдаваемое в Пенцинге, – около 11,30 евро/м² в месяц. Стоимость недвижимости – около 4 300 евро/м² на первичном рынке и около 3 100 евро/м² – на вторичном.**

Помимо знаменитого Венского леса, Пенцинг может похвастаться немалым количеством достопримечательностей, обеспечивающих этому району круглогодичный туристический поток. Прежде всего это Технический музей Вены – один из самых крупных тематических музеев Европы, решение о строительстве которого было принято императором Францем Иосифом в 1908 году и приурочено

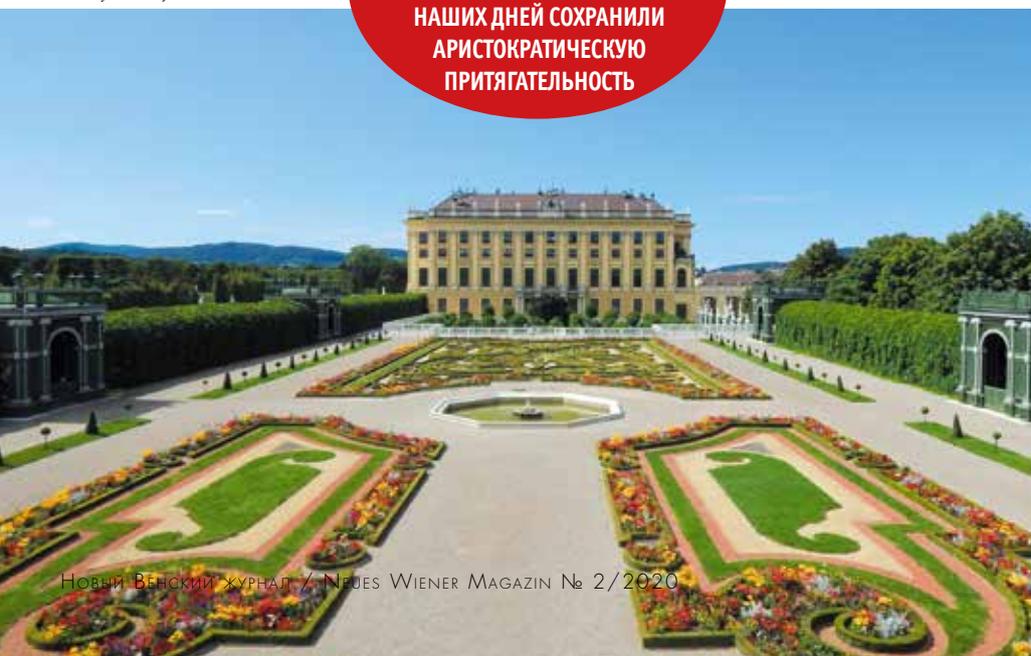




Foto: Bwag / Wikimedia



Foto: Bildagentur Zolles / Wikimedia

к 60-летию со дня его восшествия на престол; стадион «Альянс» – домашний стадион футбольной команды «Рapid»; зона горнолыжного катания Ноне Wand Wiесе и объекты, сохранившие память об известном австрийском архитекторе Отто Вагнере, признанном мастере стиля модерн, родившемся в 1841 году в Пенцинге: две знаменитые виллы Вагнера, социально-медицинский центр «Больница Отто Вагнера», памятник модерна – церковь Св. Леопольда Ам-Штайнхоф.



15. РУДОЛЬФСХАЙМ-ФЮНФХАУС RUDOLFSHEIM-FÜNFAUS

15-й район Вены, Рудольфсхайм-Фюнфхаус, является одним из самых маленьких округов австрийской столицы, его площадь составляет всего 3,92 км². Несмотря на это, район имеет большую плотность населения: численность жителей – 77 621 человек. Округ представляет собой классический «рабочий район», на который приходится самая большая доля иностранцев – порядка 42,3 %.

Дома в Рудольфсхайм-Фюнфхаус представлены в основном строениями в стиле модерн с зелеными насаждениями вокруг. Всего в этом районе 2 700 жилых зданий, из которых 1 720 построены до 1919 года,

280 домов – после 1991 года. Рудольфсхайм-Фюнфхаус не располагает большим количеством участков, пригодных для застройки, поэтому обновление округа происходит в основном за счет реновации и надстройки старых зданий. Средняя площадь квартиры в 15-м районе Вены составляет около 61 м², на каждого жителя приходится 31 м² жилой площади.

Одним из основных факторов инвестиционной привлекательности Рудольфсхайм-Фюнфхауса является то, что здесь располагается Западный железнодорожный вокзал Вены, и это подразумевает развитую систему общественного транспорта (метро – линии 3-я и 6-я, трамваи, автобусы). Наличие вокзала оказывает влияние и на формирование рынка недвижимости в округе: большим спросом здесь пользуется арендное жилье. **Размер арендной платы находится на отметке 11,20 евро/м². Приобретение квартиры в собственность в Рудольфсхайм-Фюнфхаусе обойдется в 4 150 евро/м² на первичном рынке и около 2 850 евро/м² – на вторичном.**

РУДОЛЬФСХАЙМ-ФЮНФХАУС ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ КЛАССИЧЕСКИЙ «РАБОЧИЙ РАЙОН», НА КОТОРЫЙ ПРИХОДИТСЯ САМАЯ БОЛЬШАЯ ДОЛЯ ИНОСТРАНЦЕВ – ПОРЯДКА 42,3 %.

Округ привлекателен и для туристов. Здесь располагаются многие интересные объекты Вены (Венский городской концертный зал, где в 2015 году проходил конкурс «Евровидение», инсталляция WIENER WASSERWELT и пр.). Кроме того, район находится в пешей доступности

от Внутреннего города и торговой улицы Мариахильферштрассе с многочисленными магазинами, кафе и ресторанами. Отметим, что офис компании MKR REAL-CONSULTING GmbH также располагается в районе Рудольфсхайм-Фюнфхаус.



16. ОТТАКРИНГ OTTAKRING

16-й район Вены, Оттакринг, расположен на западе города и имеет площадь 8,67 км², население района составляет 103 785 человек. Особенностью округа является его ландшафт: на востоке он густонаселен и застроен, в то время как на западе раскинулись Венский лес и холмы. Самый высокий холм (449 метров) – Галицинберг – назван в честь русского посла Дмитрия Михайловича Голицына, трудившегося в Вене на благо Отечества в течение более тридцати лет – с 1762 года до своей кончины. Князь проживал в Вене в собственном дворце, расположенном на этом холме. В настоящее время здесь размещается романтический отель «Замок Вильгельминенберг».

Оттакринг – динамично развивающийся район. Недвижимость представлена здесь в основном многоквартирными домами, популярными среди семей; особняки встречаются реже. Всего в округе 6 000 жилых домов, из которых около 2 150 построены до 1919 года и 800 – после 1991 года. При этом средняя площадь кварти-



Фото: В. Кружков



Фото: Gugerell / Wikimedia



▲ Портрет князя Д. М. Голицына

ры в Оттакринге составляет порядка 62 м², а на каждого жителя приходится 31 м² жилой площади. Население округа стабильно растёт. В связи с этим появляются и новые жилые комплексы. Оттакринг располагает развитой промышленностью: на его территории находятся мусоросжигательный завод и венская пивоварня «Оттакрингер».

Известный на весь город рынок Брунненмаркт привлекает огромное количество покупателей. Транспортная система округа представлена автобусами, трамваями и метро. На территории района находится конечная станция 3-й линии метро.

Приобретение жилья в районе Оттакринг обойдется потенциальному покупателю в 4 200 евро/м² на первичном рынке и в 2 850 евро/м² – на вторичном. Стоимость аренды жилья в 16-м районе Вены в среднем равна 11,20 евро/м².

Помимо пивоварни, которую можно посетить с экскурсией, район Оттакринг может похвастаться такими достопримечательностями, как обсерватория Куффнера XIX века и смотровая башня Юбилеумсварте.



17. ХЕРНАЛЬС HERNALS

17-й район Вены, Хернались, имеет площадь 11,39 км², численность населения – 57 292 че-

ловека. Он расположен на западе города – между Гюртелем и Венским лесом. Формально Хернались можно отнести к группе центральных округов города. Ближе к Гюртелею район густо застроен. В его западной части, покрытой зелеными насаждениями, чаще встречаются виллы и особняки. При этом округ может похвастаться и новыми

строительными проектами различного целевого назначения. Несмотря на то что его большую часть занимают леса (около 53 % от общей площади), Хернались считается достаточно густонаселенным районом города.

Неоспоримые плюсы, а также факторы инвестиционной привлекательности Хернались – это его географическое положение и развитая транспортная сеть. До Внутреннего города можно добраться на трамвае всего за 10 минут, а за 35 минут доехать на автомобиле до аэропорта Вена-Швехат. По району курсируют трамваи, электрички, автобусы, проходит 6-я линия метро. В 2018 году начато строительство 5-й линии метро, что заметно улучшит транспортную доступность округа.

Хернались отличается архитектурным многообразием: среди построек встречаются как отреставрированные сред-

невековые здания, так и апартаменты, построенные совсем недавно. На сегодняшний день в округе насчитывается 5 593 жилых дома, из них 1 562 построены до 1919 года и 1 018 – после 1991 года. При этом средняя площадь квартиры в Херналисье составляет около 69 м², таким образом, на одного человека приходится около 34 м² жилой площади. **Что касается стоимости недвижимости, то покупка квартиры обойдется в среднем в 3 900 евро/м², сдать жилую площадь в аренду можно по ставке 11,30 евро/м².**

Помимо своего расположения, район привлекателен для туристов. Здесь находятся концертный зал METROPOL, театр-кабаре KULISSE, многочисленные живописные места для прогулок и отдыха, такие как Шварценбергпарк (старейший городской парк Австрии площадью 80 гектар), прелестный Лидльпарк с декоративными японскими вишневыми деревьями, горы Михаэлерберг и Шафберг, с которых открываются замечательные виды на город, Йоргербад – первые общественные бани Вены, построенные в 1914 году, памятник братьям Шраммель, знаменитые венские виноградники, что обеспечивает району Хернались круглогодичный туристический поток.

Продолжение в след. номере.

**Материал предоставлен
MKR REAL-CONSULTING GMBH**

**НЕОСПОРИМЫЕ ПЛЮСЫ
ХЕРНАЛЬСА – ЭТО ЕГО
ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ И
РАЗВИТАЯ ТРАНСПОРТНАЯ СЕТЬ.
ДО ВНУТРЕННЕГО ГОРОДА МОЖНО
ДОБРАТЬСЯ НА ТРАМВАЕ ВСЕГО
ЗА 10 МИНУТ .**