



КАК ВЫБРАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ В АВСТРИИ:

ПРАКТИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ

Фото: © EM80 / Pixabay

ПОКУПКА ЖИЛЬЯ – ВАЖНЫЙ И ОТВЕТСТВЕННЫЙ ШАГ, ОСОБЕННО ЕСЛИ РЕЧЬ ИДЕТ О ТАКОЙ СТРАНЕ, КАК АВСТРИЯ. МЕСТНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕДЛАГАЕТ ШИРОКИЙ СПЕКТР ВАРИАНТОВ КАК ДЛЯ ЖИЗНИ, ТАК И ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ: ОТ УЮТНЫХ ГОРНЫХ ШАЛЕ ДО ПРЕСТИЖНЫХ ПЕНТХАУСОВ В ПЕРВОМ РАЙОНЕ ВЕНЫ. ЧТОБЫ ПРИНЯТЬ ВЗВЕШЕННОЕ РЕШЕНИЕ, ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ, КОТОРЫЕ ПОМОГУТ ИЗБЕЖАТЬ ОШИБОК И УЧЕСТЬ ВАЖНЫЕ НЮАНСЫ ПРИ ВЫБОРЕ ОБЪЕКТА.



Фото: © zinkewich / Freepik

ВЫБИРАЯ ЖИЛЬЕ, ВАЖНО УЧИТЫВАТЬ, ЧТО ЗАГОРОДНЫЙ ПОКОЙ И ЦЕНТР С РАЗВИТОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ ПО-РАЗНОМУ ПОДХОДЯТ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ЖИЗНИ

1. ВЫБОР ЛОКАЦИИ

Для семей с детьми может показаться привлекательной жизнь в тихой сельской местности, где царят покой и близость к природе. Однако важно учитывать и инфраструктуру: насколько близко расположены автобан, остановки общественного транспорта, школы, детские сады, магазины и медицинские учреждения.

Молодые пары и специалисты чаще выбирают центральные районы, однако стоит задуматься, насколько такой

вариант подойдет при изменении жизненных обстоятельств, например, с рождением ребенка? А если в семье есть пожилые люди, стоит обратить внимание на наличие безбарьерного доступа.

Подумайте заранее, как будет выглядеть ваша повседневная жизнь, если вы выберете тот или иной объект недвижимости. Также важно понимать, планируете ли вы проживать в этом жилье самостоятельно или приобретаете его в инвестиционных целях для сдачи в аренду. В последнем случае выбор будет, конечно же, базироваться на доходности объекта.

2. ПРАВОВОЙ АСПЕКТ: ПРОВЕРЬТЕ КАДАСТР

Если вы определились с объектом, начните с проверки структуры собственности. В Австрии информация из **поземельного кадастра** доступна онлайн (через платный доступ, которым владеют маклеры и консультанты). Выписка из кадастровой книги – официальный документ, подтвержда-

дающий право собственности. Она содержит информацию **об обременениях, правилах продажи и иных юридических нюансах**. Проверка кадастра – это способ избежать сюрпризов и обеспечить прозрачность сделки.

3. НОВОСТРОЙКА ИЛИ ALTBAU? ПЛЮСЫ И МИНУСЫ

Важно определиться, что вас интересует больше: новостройка или вторичное жилье. *Altbau* (старые здания) в Вене очаровывают своей эстетикой и исторической архитектурой, а также отличаются высокими потолками. В столице Австрии старые дома, как правило, находятся в хорошем состоянии, поскольку большинство из них реновированы. Однако квартиры в *Altbau* могут потребовать дополнительного ремонта.

С другой стороны, *Neubau* (новые здания) дают возможность реализовать свои жела-

ния с нуля и обеспечить высокий уровень энергоэффективности. Вместе с тем в современных домах потолки, как правило, ниже, а в новых жилых районах инфраструктура зачастую еще не до конца сформирована, и на ее развитие может уйти время.

4. ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ НА ФОНД И ДОКУМЕНТЫ ДОМА

Не менее важным пунктом является информация о последней **реновации здания**. Обязательно ознакомьтесь с резервным фондом дома – сколько средств было накоплено жильцами за прошедшие годы. Обычно сумма ежемесячного взноса составляет около 1 евро за 1 кв. м, входит в коммунальные платежи и накапливается на общей сберегательной книге дома. Именно из этого фонда финансируются ремонтные работы. Также попросите у управляющей компании протоколы двух-трех последних общих собраний домовладельцев. Такие собрания проводятся ежегодно или раз в два года. Их протоколы содержат важную информацию о состоянии дома, планах по ремонту и структуре резерва.



Фото: © Drazen Zigic / Freepik

5. КАК ПРАВИЛЬНО ОСМАТРИВАТЬ КВАРТИРУ

Этот этап требует особого внимания.

• **Начните с подъезда:** как он выглядит? Даже такие детали, как чистота подъезда и наличие лифта, могут влиять на цену недвижимости – в некоторых случаях до 20 %. Узнайте у соседей, как часто проводится уборка. Обратите внимание на состояние лестницы и почтовых ящиков. Также желательно

Анастасия Митрофанова **NMC** | \$
Русскоговорящий адвокат Neulinger Mitrofanova Ceovic
Rechtsanwälte OG

- правовой аудит документов
- регистрация фирм
- сопровождение сделок с недвижимостью
- иммиграционное право/гражданское право
- семейное право/трудовое право
- уголовное право и другие правовые вопросы

1020 Wien, Taborstraße 11B | T +43 1 235 03 42
mobil + 43 660 235 03 41 | F +43 1 235 03 42 10
office@nmc-anwaelte.at | www.nmc-anwaelte.at

**СТРАХОВОЙ АГЕНТ
И КОНСУЛЬТАНТ
ПО ВОПРОСАМ СТРАХОВАНИЯ**

СТРАХОВАНИЕ – ЛИЗИНГ

Тел.: +43 (0) 1 890 10 94 доб. 10

Факс: доб. 99

Klanggasse 2a, 1020 Wien

m.tabachnik@versicherungseck.at

www.versicherungseck.at



VERSICHERUNGSECK GmbH

ВАШ СПЕЦИАЛИСТ ПО МЕДИЦИНСКОМУ СТРАХОВАНИЮ
ДЛЯ ВАШЕГО ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО.

Широкое покрытие, гарантированное исполнение обязательств.
Мы также готовы сотрудничать с вашим адвокатом.

**Заверенные переводы
документов**

**Немецкий, русский
и армянский языки**

**Судебный присяжный переводчик
Лариса Дибергер**

Также срочные заказы

Тел.: 0699 / 11 74 95 25

E-mail: larissa.dieberger@gmail.com

В центре Вены

steuerexperten.at

www.steuerexperten.at

Регистрация всех видов бизнеса в Австрии

Бухгалтерское и налоговое обслуживание

Юридические услуги

Получение и продление ВНЖ в Австрии

Перевод активов и сделки с недвижимостью

Первая консультация бесплатно!



+43 1 512 50 09 16

**УСЛУГИ И КОНСУЛЬТАЦИИ
РИЕЛТОРА**



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

**Бесплатная оценка
недвижимости на продажу!**

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

+43 (0) 664 277 57 42
www.a-class.at





Фото: © Freepik

узнать, кто ваши потенциальные соседи: молодые семьи, студенты или пенсионеры.

- После осмотра подъезда перейдите к **самой квартире**. Какое впечатление она производит при входе? Оцените количество естественного света до и после полудня – это может значительно влиять на настроение и общее восприятие пространства.

- Обратите внимание на **расположение**: квартира на первом этаже может цениться менее, чем на третьем. В Австрии также есть понятие *Souterrain* – недорогие полуподвальные помещения, часто используемые под студии или бизнес.

В старых домах популярно надстраивать *Dachgeschoss* (мансарду). Под эту застройку есть определенная законодательная база. Такие квартиры считаются новостроем. Для них типичны достаточно низкие потолки и скосы на них, которые нередко отбирают значительную часть пространства.

Большой популярностью в Вене также пользуются достроенные террасы, особенно если с них открывается хороший вид.

- Оцените **состояние полов, окон и санузлов**. Натуральный паркет повышает стоимость объекта, а подвесные потолки улучшают энергоэффективность.

- Проверьте **качество дверей и фурнитуры**. Если в квартире есть кухня, наличие брендовой техники и качественного оснащения может значительно повлиять на итоговую стоимость объекта.

- **Уровень шума** тоже имеет значение. Хорошая звукоизоляция – это не только комфорт, но и ваша безопасность. Постарайтесь посетить объект также в вечернее время, чтобы понять, как обстоят дела с шумом от соседей.

- **Наличие балкона или террасы** повышает ценность квартиры, но их площадь не включается в общий метраж.

- Если рассматриваете *Dachgeschoss*, квартиру на мансарде, убедитесь, что в ней есть **кондиционеры или рольставни** – летом в таком объекте может быть очень жарко.

- В центральных районах Вены особенно ценятся квартиры с **видом на парк или зелен**ь – такие объекты встречаются крайне редко.

6. О РЫНКЕ: РАЗМЕР ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ

В Вене наблюдается тенденция к расширению уже имеющих район, поскольку спрос на жилье не снижается, а центр города уже полностью застроен.

Площадь **самых ходовых квартир** под инвестиции колеблется от 50 до 80 кв. м. Стоит отметить, что существует **значительный ценовой скачок** за квадратный метр между квартирами до 100 кв. м и от 150 кв. м, так как действительно просторных апартаментов в Австрии немного. **Квартиры от 200 кв. м** в центре Вены – настоящая редкость, они по праву считаются архитектурными жемчужинами.

7. ПЕРЕД ПОКУПКОЙ: ФИНАЛЬНАЯ ПРОВЕРКА

Важно зафиксировать все обнаруженные недостатки и обсудить их с продавцом.

Если вы заинтересованы в покупке объекта, **запланируйте минимум два визита в разное время суток** до подписания *Kaufanbot* – предварительной оферты на покупку. Этот документ фиксирует ваше намерение о покупке и предшествует подписанию договора купли-продажи, налагая определенные юридические обязательства.

Профессиональные методы оценки, такие как доходная стоимость, сравнительная и материальная стоимость, обеспечивают глубокий анализ объекта и помогают определить его реальную стоимость. Помните, качественная оценка недвижимости – это инвестиция в ваше спокойствие и уверенность в принятии правильных решений на рынке жилья Австрии.

И напоследок – **не забывайте торговаться!** Торг уместен всегда.

Маргарита Лехнер,
AES Consulting