



YATIRIMCI KATALOĐU . 2026

Yunanistan Golden Visa

Atina'da seilmiř projeler, blgeler ve bařtan sona sre

[AVLAREALESTATE.COM/GREECE](https://avlarealestate.com/greece)



Avla Gayrimenkul A.Ş.

ATİNA · İSTANBUL · DUBAİ

Bu kitap, Yunanistan Golden Visa'yı yalnızca sizin için, özenle hazırlanmış bir sunumla anlatır: Atina'nın en değerli semtleri, seçkin projeler ve oturma kartına uzanan yolun her adımı, iki kapak arasında. Her başlık, sitedeki ayrıntısına açılır.

İçindekiler

01	Avla Kimiz, ne yapıyoruz, nasıl çalışıyoruz, takım	4
02	Atina Şehir: neden Atina	12
03	Bölgeler Rivierası, Kuzey, Merkez, Pire ve diğer bölgeler	16
04	Öne çıkan projeler Altı ana proje, künye ve bağlantılarıyla	24
05	Tüm portföy Yunanistan portföyünün tamamı sitede	36
06	Golden Visa Eşikler, aile, süreç, masraflar, kiralama, yenileme, SSS	38
07	Raporlar Pazar, bölge ve fizibilite raporları	52
08	İletişim Bize ulaşın	54

Bilgiler 30 Ekim 2026 itibarıyla; resmî işlemlerde yürürlükteki mevzuat ve makamların uygulaması esastır.



Baştan sona aynı ekip.

Avla, İstanbul Kadıköy merkezli bir gayrimenkul danışmanlığıdır. Atina'da sahada, İstanbul'da yanınızdayız. Seçkiden tapuya, oturma izninden kart yenilemesine ve mülkünüzün yönetimine kadar her adımda aynı ekiple çalışırsınız.

33 yıl

Kurucumuz M. Sami Akbeniz'in iş hayatı; binlerce kapatılmış kontrat ve milyonlarca dolarlık iş.

2014

Avla Gayrimenkul A.Ş.'nin kuruluş yılı.

3 şehir

Atina, İstanbul ve Dubai; tek takım olarak çalışırız.

Golden Visa odağımız yaklaşık bir yıllık. Bunu saklamıyoruz: dar bir işi dikkatle yapmayı tercih ediyoruz.



ÖNCE SİZİ DİNLIYORUZ

TAKIM >

ÜÇ ŞEHİR

Üç şehir, tek takım.

Atina

Sahada: projeler, bölgeler, geliştirici görüşmeleri ve gezi programı. Atina'da irtibat ofisimiz ve Atina'da yaşayan bölge uzmanımız var.

İstanbul

Merkez ofis: Caferağa Mah. Şifa Sk. No:19 Kadıköy. Görüşme ofisimizde yüz yüze, telefonda ya da Zoom'da yapılır.

Dubai

Avla International Properties FZ-LLC (Ras Al Khaimah). BAE'de Golden Visa, oturma ve yatırım projeleri.



NE YAPIYORUZ

Üç ülke, tek bakış.

Yunanistan

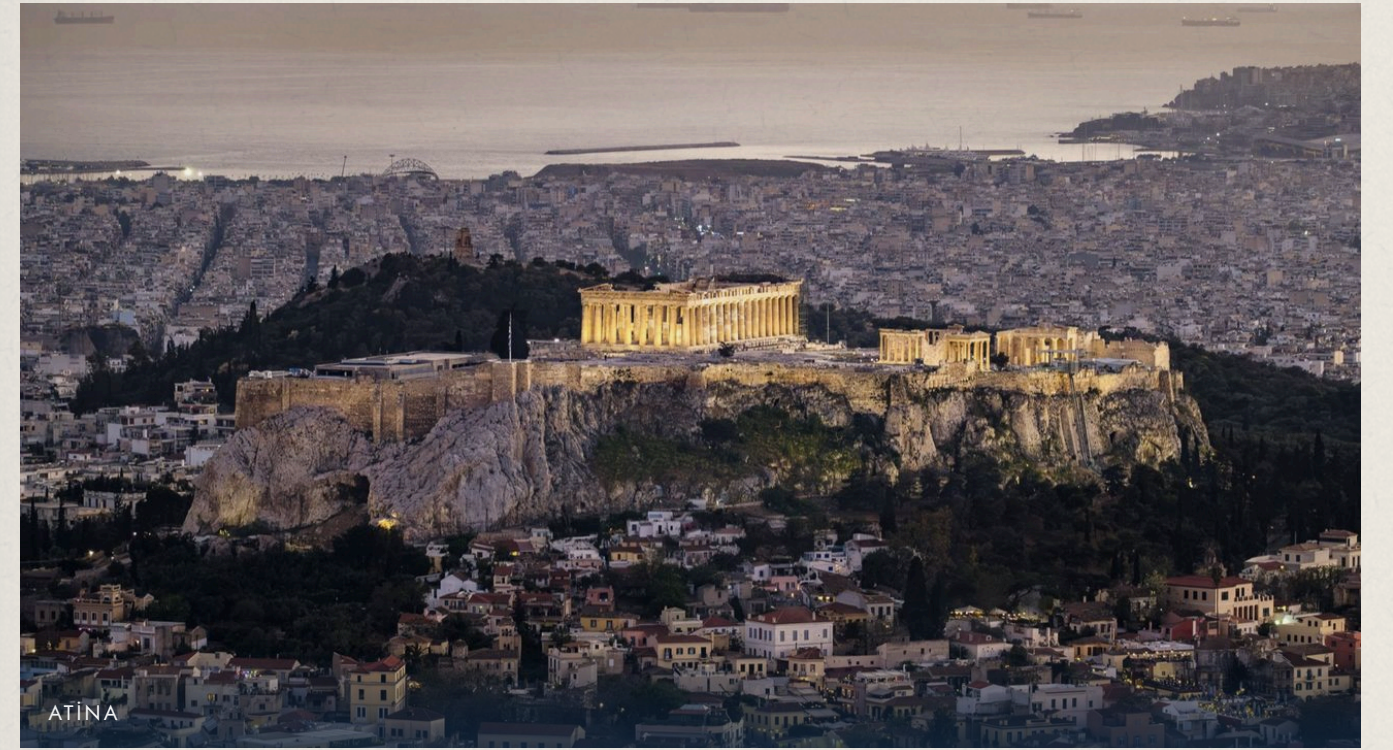
Odağımız. Golden Visa'ya uygun projeler ve yatırım amaçlı konutlar; seçkiden tapuya, oturma izninden yenilemeye.

Türkiye

İstanbul'da oturma, yatırım ve vatandaşlık odaklı gayrimenkul danışmanlığı.

Birleşik Arap Emirlikleri

Dubai, Abu Dabi ve Ras Al Khaimah'ta Golden Visa, oturma ve yatırım projeleri.



Yunanistan portföyümüzde 150 proje listeleniyor; 136'sı şu an satışta.

Seçki · Hukuk süzgeci · Atina'da yerinde gezi · Rezervasyon · Tapu ve oturma izni · İnşaat takibi · Yenileme ve mülk yönetimi

[GOLDEN VİSA · AVLAREALESTATE.COM/GREECE](https://avlarealestate.com/greece) >

Altı adımda, aynı ekiple.

Her adım bir öncekine yazılı olarak bağlanır. Süreler bizim deneyimimizden; resmî işlemlerde makamların takvimi belirleyicidir.



1 1-2 HAFTA

Yol haritanızı birlikte çiziyoruz

Bütçenizi, hedefinizi, ailenizi ve takviminizi netleştiriyor; size uygun Golden Visa yolunu ilk görüşmede belirliyoruz. Formu doldurduğunuzda çağrı merkezimiz sizi arar; görüşme ofisimizde, telefonda ya da Zoom'da.



2 EN FAZLA 2 GÜN

Size özel seçki

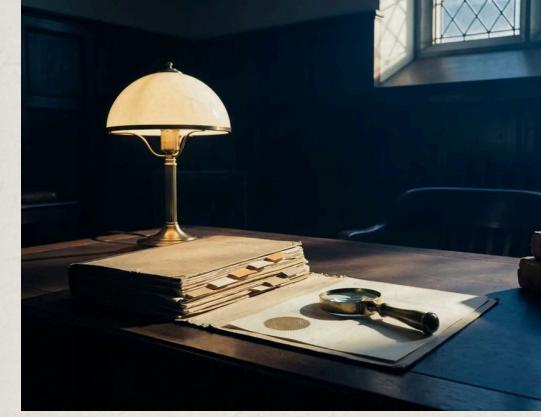
İhtiyaçlarınıza göre fiyat listesi, kat planı ve bölge raporuyla bir ön seçki hazırlarız. Her projenin hangi Golden Visa eşliğine uyduğu seçkide yazılıdır.



3 EN AZ 2 GÜN

Atina'da yerinde

Gelebiliyorsanız sizi havalimanında karşılıyoruz; daraltılmış listeyi yerinde gösteriyoruz. Ziyaret tavsiye edilir, şart değildir; gelemiyorsanız görüntülü gezdiriyoruz.



4 2 GÜN

Mülk seçimi ve hukuki ön inceleme

Rezervasyondan önce tapu kaydı, borç ve ipotek, geliştiricinin ruhsatı incelenir. Başvurulacak eşik bu incelemede yazılı hâle gelir.



5 EN FAZLA 1 HAFTA

Rezervasyon ve vergi numarası

Rezervasyon bedeliyle daire satıştan çekilir ve sizin için ayrılır. Yunan vergi numaranız (AFM) vekâletle, Yunanistan'a gelmeden yaklaşık bir günde alınır.



6 TAPU 3-4 HAFTA · KART 4-6 AY

Tapu ve oturma izni

Satış sözleşmesi noterde imzalanır, tapu tescil edilir; Golden Visa başvurusu bağımsız avukatla yapılır. Kart yaklaşık 4-6 ayda çıkar.

ADIMLARIN AYRINTISI >

İnşaat süreci

Proje inşaat hâlindeyse teslim kadeş kadar düzenli ilerleme raporu ve yerinde çekilmiş videolar gönderiyoruz: kazı, kaba inşaat, cephe, tesisat, ince işler.

Kart yenileme

Bitişten 6 ay önce sizi arar; pasaport, sigorta ve aile üyelerinin durumunu birlikte gözden geçiririz. Başvuruyu bağımsız avukat aracılığıyla yaparız.

Mülk yönetimi

Dilerseniz mülkünüzün yönetimini bize bırakırsınız: uzun dönemli kiraya verir, mülkünüzle ilgileniriz. Kısa süreli kiralama yapılmaz; Golden Visa konutunda yasaktır.

SONRASINDA DA

Satın aldıktan sonra yanınızdayız.

TAKIM

Her gün büyüyen bir ekip.

Avla; partnerleri ve referans programıyla sürekli genişleyen, dinamik ve hareketli bir ekiple çalışır. Atina, İstanbul ve Dubai’de sahadayız; üst düzey hukuk, mali ve insan kaynakları danışmanlarıyla iş birliği içinde, yatırımınızın her adımını uzman bir elle atarız.

Hukuk

Tapu, ruhsat ve sözleşme incelemesi; bağımsız Yunan hukuk büroları.

Mali

Vergi numarası, banka, vergi ve gider planı; mali müşavirlerle.

İnsan kaynakları

Partner ve referans ağımla her şehirde büyüyen ekip.



Hukuk süzgeci

Portföyümüzdeki her proje, size gösterilmeden önce hukuk süzgecimizden geçer: geliştiricinin ruhsatı, arsanın tapu durumu, yapı izni. Seçtiğiniz daire ayrıca bağımsız Yunan avukatla incelenir; hukuki inceleme ve oturum izni başvurusu bağımsız Yunan hukuk büroları tarafından yapılır.

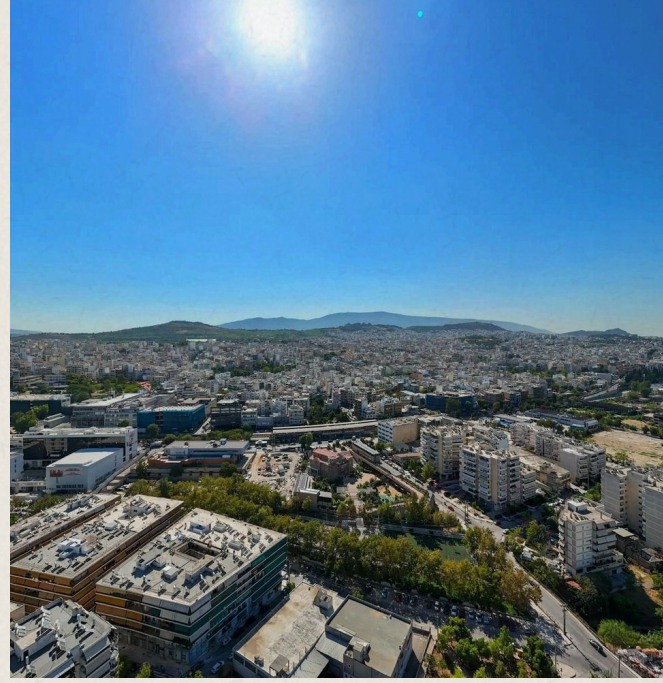
[TAKIM SAYFASI >](#)

02 · ATİNA

ATİNA

Tarihin ve bugünün yatırım şehri

Yunanistan'ın kalbi, yatırımın merkezi.



Metro 3. Hat

Şehir merkezini havalimanına aktarmasız bağlar; 1. ve 2. hatlar Pire'ye ve kuzey banliyölerine açılır.

~70 km sahil

Atina Rivierası, Faliro Körfezi'nden Sounio Burnu'na uzanır; plajlar, marinalar ve sahil yürüyüş yolu günlük yaşamın parçasıdır.

Ellinikon

Eski havalimanı arazisinde yükselen Ellinikon, Avrupa'nın en büyük kentsel dönüşüm projesidir.

5 yıllık izin

Attika'da gayrimenkul yatırımıyla Golden Visa: dönüşüm rotasında €250.000, standart rotada €800.000.

[EŞİKLERİ GÖRÜN >](#)

Atina'yı dört yerden okuyun.



Merkez

Akropolis'ten Syntagma'ya yürünen, metroya bağlı tarihi çekirdek.



Kuzey

Kifisia ve Chalandri: yeşil banliyöler, köklü okullar, sakin aile yaşamı.



Pire

Liman, marina ve sahil; üniversite ve liman nüfusu.



Riviera

Deniz, marina ve Ellinikon dönüşümü.

Atina'da yerinde: en az iki gün ayırmanızı rica ediyoruz. Şehir turuyla yalnız alacağınız bölgeyi değil, Atina'nın bütün bölgelerini tanıtıyoruz; gelemiyorsanız projeleri görüntülü gezdiriyoruz.

[ATİNA GEZİSİ >](#)

Atina Rivierası

17 Golden Visa projesi €261.000'den

Alimos · Elliniko · Glyfada · Lagonisi · Paleo Falıro · Saronida · Voula

Atina Rivierası

Atina Rivierası, Falıro Körfezi'nden Sounio Burnu'na uzanan yaklaşık 70 kilometrelik güney kıyı şerididir. Paleo Falıro, Alimos, Elliniko, Glyfada ve Voula şehre tramvay ve 2. Hat metro ile bağlıdır; Lagonisi ve Saronida daha sakin, villa ağırlıklı güney uçtur.



- **Deniz ve marinalar.** Kum plajlar, Glyfada ve Alimos marinaları ve kesintisiz sahil yürüyüş yolu.
- **Tramvay ve 2. Hat.** Sahil tramvayı Falıro'dan Voula'ya iner; 2. Hat Elliniko istasyonunda biter.
- **Ellinikon dönüşümü.** Elliniko ile Glyfada arasındaki eski havalimanı alanında park, marina ve konutlardan oluşan büyük bir dönüşüm projesi şekilleniyor; Riviera'nın orta kesimini yeniden tanımlıyor.

BU BÖLGEDE ÖNE ÇIKAN PROJELERİMİZ



Kato Elliniko Riviera Suites

Elliniko · €300.000'den

[PROJE SAYFASI >](#)

[BÖLGE SAYFASI >](#)

[BÖLGE RAPORU >](#)



Glyfada Ellinikon Lofts

Glyfada · €340.000'den

[PROJE SAYFASI >](#)

Kuzey Atina

Kuzey Atina, Kifisias Bulvarı boyunca uzanan iş koridoru ile yeşil, alçak katlı yerleşim semtlerinin birleştiği bölgedir. Marousi'de bankalar, teknoloji ve ilaç şirketleri; Chalandri ve Kifisia'da aileler ve yöneticiler yaşar.



- **Metro 3. Hat ve banliyö treni.** Chalandri istasyonu 3. Hat üzerindedir; Doukissis Plakentias'ta havalimanı treniyle kesişir.
- **Özel hastane kümesi.** Kifisias ve Mesogeion bulvarları boyunca Yunanistan'ın en yoğun özel hastane kümesi yer alır.
- **Olimpiyat kompleksi ve okullar.** Marousi'deki OAKA Olimpiyat Kompleksi Eirini istasyonu ile hizmet alır.

BU BÖLGEDE ÖNE ÇIKAN PROJELERİMİZ



Chalandri Court Residences

Chalandri · €276.000'den

[PROJE SAYFASI >](#)



Lykovrysi Kifisia Residences

Kifisia · €278.000'den

[PROJE SAYFASI >](#)

[BÖLGE SAYFASI >](#)

[BÖLGE RAPORU >](#)

Kuzey Atina

10 Golden Visa projesi €250.000'den

Agia Paraskevi · Chalandri · Kifisia · Marousi · Nea Erythraia · Nea Filadelfia · Nea Ionia

03 · BÖLGELER

Atina Merkez

16 Golden Visa projesi €250.000'den

Atina'nın tarihi çekirdeği, Akropolis'ten Syntagma'ya yürüyerek gezilen, metroya bağlı yoğun bir şehir dokusudur. Metro 3. Hat merkezi aktarmasız havalimanına bağlar; 1. ve 2. hatlar Pire'ye ve kuzey banliyölerine açılır.

- **Üç metro hattının kesişimi.** 3. Hat Syntagma'dan havalimanına aktarmasız gider; 1. Hat Pire limanına, 2. Hat batı ve güney semtlerine bağlanır.
- **Üniversiteler.** Atina Ulusal ve Kapodistrias Üniversitesi, Atina Ekonomi Üniversitesi ve Politeknik merkezde ya da hemen yanındadır.
- **Yürünebilir tarihi doku.** Plaka, Koukaki, Pangrati ve Psyri gibi semtlerde Ulusal Bahçe, Akropolis ve Ermou çarşısı yürüme mesafesindedir.

[BÖLGE SAYFASI](#) > [BÖLGE RAPORU](#) >

BU BÖLGEDE ÖNE ÇIKAN PROJELERİMİZ



Exarcheia Museum Residences

Exarcheia · €250.000'den

[KÜNYE](#) > [PROJE SAYFASI](#) >

03 · BÖLGELER

Pire

14 Golden Visa projesi €250.000'den

Pire, Atina'nın deniz kapısı ve Yunanistan'ın en büyük limanıdır. Liman ekonomisi yolcu, kruvaziyer ve konteyner trafiğiyle yıl boyu çalışır. Metro 3. Hat limanı merkeze ve havalimanına aktarmasız bağlar; 1. Hat Neo Faliro üzerinden kuzeye çıkar.

- **Metro 3. Hat.** Pire istasyonu 3. Hattın son durağıdır; şehir merkezi ve havalimanı tek yolculuk mesafesindedir. 1. Hat ve banliyö treni de limandan kalkar.
- **Marina ve sahil.** Pasalimani (Zea Marina), Mikrolimano balıkçı limanı ve Kastella yamacı deniz manzaralı yaşam sunar; Neo Faliro sahili Riviera'ya açılır.
- **Üniversite ve liman nüfusu.** Pire Üniversitesi ve denizcilik sektörü uzun dönem kira talebinin omurgasıdır; adalara feribot geçişi kısa dönem talebi ekler.

[BÖLGE SAYFASI](#) > [BÖLGE RAPORU](#) >

BU BÖLGEDE ÖNE ÇIKAN PROJELERİMİZ



Piraeus Harbour Residences

Pire · €267.000'den

[KÜNYE](#) > [PROJE SAYFASI](#) >

Diğer bölgeler



Güney Atina

14 Golden Visa projesi · €250.000'den

Güney Atina, merkez ile sahil arasındaki yoğun yerleşim kuşağıdır: Kallithea, Nea Smyrni, Moschato, Neos Kosmos, Agios Dimitrios ve Ilioupoli.

[BÖLGE SAYFASI](#) > [BÖLGE RAPORU](#) >



Batı Atina

5 Golden Visa projesi · €250.000'den

Batı Atina'nın merkezi Peristeri'dir: 130 binin üzerinde nüfusu, kendi çarşısı ve hizmet ağıyla başlı başına bir şehir.

[BÖLGE SAYFASI](#) > [BÖLGE RAPORU](#) >



Doğu Attika

1 Golden Visa projesi · €260.000'den

Doğu Attika, Hymettos dağının arkasında havalimanına uzanan Mesogeia ovasıdır.

[BÖLGE SAYFASI](#) > [BÖLGE RAPORU](#) >

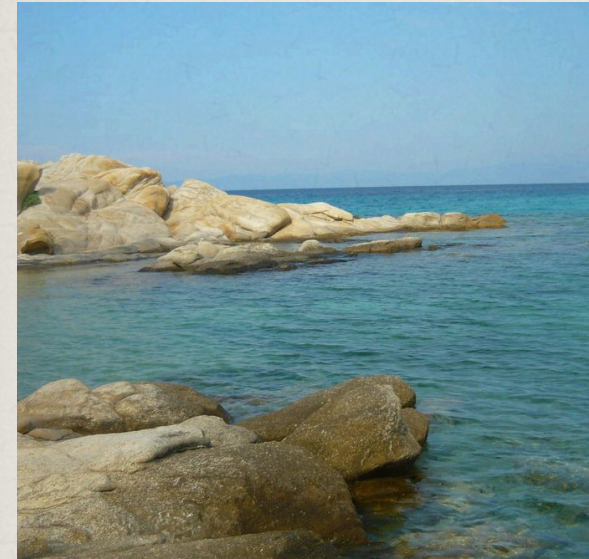


Adalar

4 Golden Visa projesi · €250.000'den

Adalar seçkimiz Atina'ya ve anakaraya kolay bağlanan üç adada yoğunlaşır.

[BÖLGE SAYFASI](#) > [BÖLGE RAPORU](#) >



Selanik ve Halkidiki

2 Golden Visa projesi · €250.000'den

Selanik, Yunanistan'ın ikinci büyük şehri ve kuzeyin üniversite, liman ve ticaret merkezidir.

[BÖLGE SAYFASI](#) > [BÖLGE RAPORU](#) >



Mora (Peloponez)

1 Golden Visa projesi · €314.000'den

Mora, Atina'ya Korint Kanalı üzerinden bağlanan, kıyısı ve tarihi dokusu zengin yarımadadır.

[BÖLGE SAYFASI](#) >

04 · ÖNE ÇIKAN PROJE · A0220

Kato Elliniko Riviera Suites

Kato Elliniko · Atina Rivierası

€300.000'den

A0220 · KATO ELLİNİKO RİVİERA SÜİTES

Ellinikon'a bitişik, havuzlu ve çatı lounge'lu 23 eşyalı konut.



KONUM	Kato Elliniko · Atina Rivierası
FİYAT ARALIĞI	€300.000 — €380.000
ALAN	1+1 ve 2+1 · net 40–64 m ²
TESLİM	2028 · 2. çeyrek
BİNA	Dönüşüm (yeniden yapım)
GOLDEN VİSA	Uygun · eşik hukuki incelemeye teyit edilir
KİRA	İsteğe bağlı 3 yıllık mülk yönetimi programı
MÜSAİT	15 daire

Yapı ruhsatı süreçte; teslim süresi ruhsat çıkınca başlar.

NEDEN BU PROJE?

- Plajlar yaklaşık 3 dakika, Glyfada merkezi araçla yaklaşık 5 dakika.
- Havuz, çatı lounge'u ve peyzajlı çatı bahçesi; zemin kat konutları özel bahçeli.
- Tam eşyalı ve donanımlı teslim; açık plan oturma odası, doğal ahşap ve taş kaplamalar.
- Argyroupoli metro istasyonu (2. Hat) yaklaşık 450 m.



Tekil sunumu
telefonunuzla açın

PROJE SAYFASI

WHATSAPP'TAN YAZIN > FİZİBİLİTE RAPORU > BÖLGE RAPORU >

ATİNA RİVİERASI >

Fiyatlar 30 Ekim 2026 itibarıyla geliştiricinin güncel listesine göre verilmiştir; müsaitlik ve fiyat değişebilir. Görsellerin çoğu bilgisayar ortamında üretilmiş temsili görsellerdir; uygulamada farklılık olabilir.

Peyzajlı avlu çevresinde, metroya yürüme mesafesinde iki binalık rezidans.



KONUM	Chalandri · Kuzey Atina
FİYAT ARALIĞI	€276.000 – €400.000
ALAN	1+1, 2+1 ve dubleks · brüt 48–106 m²
TESLİM	2028 · 2. çeyrek
BİNA	Dönüşüm (kullanım değişikliği)
GOLDEN VİSA	Uygun · eşik hukuki incelemeyle teyit edilir
KİRA	3 yıl, yıllık %3 kira garantisi
MÜSAİT	17 daire

NEDEN BU PROJE?

- 45 konut: 34 adet 1+1, 2 adet 2+1 ve 9 dubleks; iki bloklu yeni proje.
- A enerji sınıfı, ısı pompası, Grohe; dairelerin çoğunda otopark yeri.
- Metroya yürüyerek yaklaşık 12 dakika; hastaneler ~900 m, Golden Hall AVM ~1,5 km.
- Atina Havalimanı araçla yaklaşık 25 dakika.



PROJE SAYFASI

Tekil sunumu
telefonunuzla açın

WHATSAPP'TAN YAZIN > FİZİBİLİTE RAPORU > KUZAY ATİNA >

Fiyatlar 30 Ekim 2026 itibarıyla geliştiricinin güncel listesine göre verilmiştir; müsaitlik ve fiyat değişebilir. Görsellerin çoğu bilgisayar ortamında üretilmiş temsili görsellerdir; uygulamada farklılık olabilir.

04 · ÖNE ÇIKAN PROJE · A0223

Chalandri Court Residences

Chalandri · Kuzey Atina

€276.000'den

04 · ÖNE ÇIKAN PROJE · A0286

Glyfada Ellinikon Lofts

Ano Glyfada · Atina Rivierası

€340.000'den

A0286 · GLYFADA ELLİNİKON LOFTS

Kavisli cepheli 31 konutluk bina; çatıda deniz manzaralı iki katlı loft dubleksler.



KONUM	Ano Glyfada · Atina Rivierası
FİYAT ARALIĞI	€340.000 – €520.000
ALAN	1+1, bahçeli zemin kat ve loft dubleks · brüt 40–127 m ²
TESLİM	2028 · 1. çeyrek
BİNA	Dönüşüm (kullanım değişikliği)
GOLDEN VİSA	Uygun · eşik hukuki incelemeyle teyit edilir
KİRA	Kira garantisi yok
MÜSAİT	24 daire

Teslim tarihi geliştirici teyidine bağlıdır.

NEDEN BU PROJE?

- Ellinikon parkı, marina ve iş bölgesine araçla kısa mesafe.
- Glyfada merkezi, tramvay ve plajlar araçla birkaç dakika; havalimanı ~25 dakika.
- Çatı katında iki seviyeli, deniz manzaralı loft dubleksler; bahçeli zemin kat daireleri.
- Otopark ve depo olanağı; peyzajlı zemin seviyesi ve asansör.



Tekil sunumu
telefonunuzla açın

PROJE SAYFASI

WHATSAPP'TAN YAZIN > ATİNA RİVİERASI >

Fiyatlar 30 Ekim 2026 itibarıyla geliştiricinin güncel listesine göre verilmiştir; müsaitlik ve fiyat değişebilir. Görsellerin çoğu bilgisayar ortamında üretilmiş temsili görsellerdir; uygulamada farklılık olabilir.

Kifisia'nın yanında, 44 daireli dönüşüm binasında son iki daire.



KONUM	Lykovrysi · Kifisia sınırı · Kuzey Atina
FİYAT ARALIĞI	€278.000 – €380.000
ALAN	Teraslı 1+1 (46 m ² iç + 34 m ² teras) ve bahçeli 2+1 (80,55 m ² iç + 21 m ² bahçe)
TESLİM	Aralık 2027
BİNA	Dönüşüm
GOLDEN VİSA	Uygun · eşik hukuki incelemeyle teyit edilir
KİRA	3 yıl, yıllık %4 kira garantisi
MÜSAİT	2 daire

Son iki daire: müsaitlik için bizi arayın.

NEDEN BU PROJE?

- Bütün odalarda klima, fırın, ocak ve davlumbaz ücretsiz; tam eşya paketi isteğe bağlı.
- St Catherine's British School birkaç dakika, KAT hastanesi yakın.
- Kifisia merkezi ve The Mall Athens 2,6 km; Attiki Odos'a ana yoldan hızlı erişim.
- Zeminde özel bahçeli daireler, üst katlarda geniş balkonlar.



PROJE SAYFASI

Tekil sunumu
telefonunuzla açın

WHATSAPP'TAN YAZIN > KUZUY ATINA >

Fiyatlar 30 Ekim 2026 itibarıyla geliştiricinin güncel listesine göre verilmiştir; müsaitlik ve fiyat değişebilir. Görsellerin çoğu bilgisayar ortamında üretilmiş temsili görsellerdir; uygulamada farklılık olabilir.



04 · ÖNE ÇIKAN PROJE · A0321

Lykovrysi Kifisia Residences

Lykovrysi · Kifisia sınırı · Kuzey Atina

€278.000'den

04 · ÖNE ÇIKAN PROJE · A0125

Piraeus Harbour Residences

Pire · liman cephesi

€267.000'den

A0125 · PIRAEUS HARBOUR RESIDENCES

Pire Limanı'na 1 dakika yürüme mesafesinde, liman cepheli 76 daireli dönüşüm projesi.



KONUM	Pire · liman cephesi
FİYAT ARALIĞI	€267.000 – €510.000
ALAN	Stüdyo, 1+1 ve 2+1 · net 25–72 m ²
TESLİM	2028 · 4. çeyrek
BİNA	Dönüşüm (kullanım değişikliği)
GOLDEN VİSA	Uygun · eşik hukuki incelemeyle teyit edilir
KİRA	Kira garantisi yok
MÜSAİT	27 daire

Görsellerin bir bölümü bilgisayar ortamında üretilmiş olabilir.

NEDEN BU PROJE?

- Pire Limanı'na yaklaşık 1 dakika yürüme; Metro Piraeus 250 m, tramvay 500 m.
- Çatı katında havuz, spor salonu ve ortak çalışma alanı.
- Tam mobilyalı, geniş balkonlu daireler; asansörlü bina.
- Marina Zeas 4 dakika, Mikrolimano 5 dakika, Atina merkezi 20 dakika (araçla).



Tekil sunumu
telefonunuzla açın

PROJE SAYFASI

WHATSAPP'TAN YAZIN > PİRE >

Fiyatlar 30 Ekim 2026 itibarıyla geliştiricinin güncel listesine göre verilmiştir; müsaitlik ve fiyat değişebilir. Görsellerin çoğu bilgisayar ortamında üretilmiş temsili görsellerdir; uygulamada farklılık olabilir.

Arkeoloji Müzesi'ne yürüme mesafesinde, ofisten konuta dönüşen binada eşyalı 1+1'ler.



KONUM	Exarcheia · Atina merkez
FİYAT ARALIĞI	€250.000'den · daire bazında teklifte teyit
ALAN	1+1 · net 31–42 m²
TESLİM	Ağustos 2027
BİNA	Dönüşüm (kullanım değişikliği)
GOLDEN VİSA	Uygun · eşik hukuki incelemeyle teyit edilir
KİRA	Kira garantisi yok
MÜSAİT	11 daire

Fiyat daire bazında teklifte teyit edilir.

NEDEN BU PROJE?

- Ulusal Arkeoloji Müzesi ve park yaklaşık 250 m; 1. Hat metro yürüyerek 5 dakika.
- Ofis binasından konuta dönüşen zemin + 4 katlı bina; 36 eşyalı 1+1 daire.
- Tam eşyalı, beyaz eşya dahil teslim; A enerji sınıfı.
- Dönüşüm ruhsatı Mayıs 2026'da alındı.



PROJE SAYFASI

Tekil sunumu
telefonunuzla açın

WHATSAPP'TAN YAZIN > ATİNA MERKEZ >

Fiyatlar 30 Ekim 2026 itibarıyla geliştiricinin güncel listesine göre verilmiştir; müsaitlik ve fiyat değişebilir. Görsellerin çoğu bilgisayar ortamında üretilmiş temsili görsellerdir; uygulamada farklılık olabilir.

04 · ÖNE ÇIKAN PROJE · A0225

Exarcheia Museum Residences

Exarcheia · Atina merkez

€250.000'den

Hepsi sitede

Yunanistan portföyümüzün tamamı, bölge ve bütçe süzgeciyle

Tüm portföyümüz sitede.

Bu katalogda altı ana projemizi gördünüz. Yunanistan portföyümüzün geri kalanını, güncel fiyat ve müsaitlikle birlikte sitemizde süzebilir, karşılaştırabilirsiniz.



TÜM PROJELERİ GÖRÜN

Golden Visa eşiği, bölge, bütçe, oda sayısı ve teslim tarihine göre süzün; beğendiklerinizi seçkinize ekleyin.

HARİTADA GÖRÜN >

BÖLGEYE GÖRE GOLDEN VISA PROJELERİ

Atina Riviera'sı	17 proje	Kuzey Atina	10 proje
Atina Merkez	16 proje	Pire	14 proje
Güney Atina	14 proje	Batı Atina	5 proje
Doğu Attika	1 proje	Adalar	4 proje
Selanik · Halkidiki	2 proje	Mora	1 proje



Fiyatlar 30 Ekim 2026 itibarıyla geliştiricinin güncel listesine göre verilmiştir; müsaitlik ve fiyat değişebilir. Golden Visa uygunluğu ve hangi eşikle başvurulacağı, bağımsız hukuki inceleme (due diligence) ile yazılı olarak teyit edilir; rezervasyon işlemleri bu incelemenin tamamlanmasının ardından yapılır. Bu katalog bilgilendirme amaçlıdır; hukuki ya da vergisel görüş değildir.

Golden Visa

Gayrimenkul yatırımıyla beş yıllık, yenilenebilir oturma izni

KISACA

Altı temel özellik

Yunanistan Golden Visa, yasanın belirlediği eşiğin üzerinde gayrimenkul satın alan AB dışı yatırımcıya ve ailesine verilen beş yıllık oturma iznidir. Mülk elde tutuldukça izin beş yılda bir yenilenir. Tek bir rakam yoktur: eşik, mülkün bulunduğu bölgeye ve seçilen rotaya göre 250.000 €, 400.000 € ya da 800.000 € olur.

5 yıl

Beş yıl, yenilenebilir

İzin beş yıl geçerlidir. Mülk sizde kaldıkça beş yılda bir yenilenir; yenilemede yatırımı artırma şartı yoktur.

1 dosya

Aile tek dosyada

Tek yatırımla eş, 21 yaşını doldurmamış çocuklar ve her iki tarafın ebeveynleri aynı izinden yararlanır. Çocuklar 21'i doldurunca üç yıllık bağımsız izne geçer.

90 / 180

Schengen'de seyahat

İzin, Schengen bölgesinde vizesiz seyahat hakkı verir. Kısa süreli kalış sınırı her 180 günde 90 gündür; bu Schengen'in genel kuralıdır.

0 gün

Oturma zorunluluğu yok

Yunanistan'da yaşamak ya da belirli bir süre kalmak zorunda değilsiniz. Hayatınızı taşımadan izne sahip olursunuz.

Ayrı yol

Vatandaşlık ayrı bir yoldur

Golden Visa oturma iznidir, vatandaşlık değildir. Yunan vatandaşlığı için yılda 183 günden fazla fiili ikametle yedi yıl, dil ve uyum şartları aranır. Pasaport hedefliyorsanız bu yol baştan avukatla planlanır.

Sizin

Mülk sizin kalır

Mülkü uzun dönem kiraya verebilir, dilediğinizde satabilirsiniz. Satış hâlinde izin sona erer; tapuda gösterilen bedel eşiğin altına inmemelidir.

Hangi mülk, hangi eşığe girer?

Tek bir rakam yoktur: eşik, mülkün bulunduğu bölgeye ve seçilen rotaya göre 250.000 €, 400.000 € ya da 800.000 € olur.

DÖNÜŞÜM VE RESTORASYON

250.000 €

Konut dışı bir binanın konuta çevrilmesi (kullanım değişikliği) ya da tescilli bir binanın restorasyonu. Bir bölge eşığı değildir.

- Alan şartı yok · kısa dönem kira 5 yıl yasak
- Dönüşüm 5 Nisan 2024'ten sonra ve başvurudan önce tamamlanmış olmalı

DİĞER BÖLGELER

400.000 €

Attika, Selanik, Mykonos, Santorini ve nüfusu 3.100'ü aşan adaların dışındaki tüm bölgeler; örneğin Halkidiki, Evia, Peloponnes.

- Tek konut
- En az 120 m²

ATTİKA VE BÜYÜK ADALAR

800.000 €

Attika'nın tamamı (Atina, Pire, Riviera ve banliyöler), Selanik, Mykonos, Santorini ve nüfusu 3.100'ü aşan adalar.

- Tek konut · en az 120 m²
- Standart rotanın en yüksek kademesi

Hangi eşik geçerli?

1

Mülk, konut dışı bir binadan konuta çevrilmiş (kullanım değişikliği) ya da tescilli bir bina mı?

Evet ve şartlar sağlanıyorsa: 250.000 € rotası.

2

Değilse, mülk Attika'da, Selanik'te, Mykonos'ta, Santorini'de ya da nüfusu 3.100'ü aşan bir adada mı?

Evet: 800.000 €. Hayır: 400.000 €.

3

Mülk tek konut ve en az 120 m² mi?

400.000 € ve 800.000 € rotasında bu şart aranır.

4

Hangi eşığın geçerli olduğunu kim teyit eder?

Seçtiğiniz her mülk için bağımsız avukat, hukuki incelemede yazılı olarak teyit eder. Rezervasyon bu teyitten sonra yapılır.

Sık yapılan iki yanlış. 250.000 € bir bölge eşığı değildir; hiçbir şehir ya da semt 250.000 € bölgesi değildir. Atina'nın hiçbir semtinde de 400.000 € eşığı yoktur.

250.000 € ROTASI · KURALLAR

- Dönüşüm 5 Nisan 2024'ten sonra yapılmış ve başvurudan önce tamamlanmış olmalıdır.
- Devir anında tapudaki nitelik konuttur.
- Bu rotayla alınan mülk beş yıl boyunca kısa dönem kiraya verilemez.



ATİNA RİVİERASI

KİMLER BAŞVURABİLİR

Tek yatırım, tek dosya, bütün aile.

Golden Visa, AB dışı yatırımcıya ve ailesine verilir. Eşiniz, 21 yaşını doldurmamış çocuklarınız, sizin ve eşinizin ebeveynleri aynı dosyada başvurur.



KİM	DURUM	İZİN HARCİ
Yatırımcı	Ana başvuran	2.000 €
Eş ve ebeveynler	Aile izni; yetişkin aile üyesi (sizin ve eşinizin ebeveynleri)	150 €
Çocuk, 18 yaş altı	Aile izni	0 €
Çocuk, 21'i doldurunca	Üç yıllık bağımsız izne geçer	450 €

Her aile üyesi için ayrı form, biyometrik fotoğraf ve sağlık sigortası gerekir; kart 16 €/kişidir. Eşinizin önceki evliliğinden 21 yaş altı bekâr çocuğu, velayet eşinizdeyse aile üyesi sayılır.

18 yaş altı çocuk adına. Yasal temsilciler aracılığıyla çocuk mülkün maliki ve ana başvuran olabilir; mahkeme izni ve bedelin tamamının peşin, banka yoluyla ödenmesi gerekir. Dosya bazında yazılı teyit alınır.

[AİLE BİRLEŞİMİ](#) > [ÇOCUK ADINA](#) > [ÜVEY ÇOCUK](#) >

BELGELER

Başvuru öncesi kontrol listesi

SİZİN İÇİN HAZIRLAYIN

- Geçerli pasaport; her aile üyesi için ayrı form ve biyometrik fotoğraflar.
- Fon kaynağı belgeleri: hesap dökümü, satış, maaş ya da kâr payı belgeleri.
- Avukata verilecek vekâletname: Türkiye'de noterde düzenlenir ve apostillenir.
- Türkiye'den gelen belgelerin yeminli Yunanca çevirisi ve apostili.
- Her aile üyesi için ayrı, en az bir yıllık sağlık sigortası; Yunanistan'ı açıkça kapsamalı, seyahat poliçesi kabul edilmez.

MÜLK İÇİN SORUN

- Bu mülk hangi eşiğe giriyor? Avukat bunu hukuki incelemede yazılı teyit etti mi?
- 400.000 € ve 800.000 € için: tek konut mu, en az 120 m² mi?
- 250.000 € için: dönüşüm 5 Nisan 2024'ten sonra mı, başvurudan önce tamamlanacak mı, devir anında tapuda nitelik konut mu?
- Tapu kaydı, borç ve ipotek, geliştiricinin ruhsatı incelendi mi?
- Rezervasyon bedeli, ödeme planı, iade şartı ve teslim tarihi sözleşmede açıkça yazıyor mu?

Ödeme kuralı: banka yoluyla, kendi hesabınızdan. Bedelin tamamı yatırımcının, eşinin ya da ikinci dereceye kadar bir akrabasının kendi hesabından ödenir. Nakit ödeme ve gizli geri ödeme yasaktır; şirket hesabından ödeme kabul edilmez. Eşik tutarı için kredi kullanılması uygulamada mümkün değildir.



Süreyi en çok uzatan iki şey eksik fon kaynağı dosyası ve tapusu temiz olmayan mülktür. Kesin liste dosyanıza göre avukatımızla netleşir.

[BELGELER VE ŞARTLAR](#) > [CASH-BACK YASAĞI](#) > [KREDİ \(MORTGAGE\)](#) >

Yatırım planınızdan oturum kartınıza.

Baştan sona aynı ekiple çalışırsınız; her adım bir öncekine yazılı olarak bağlanır.

1

Yol haritanızı birlikte çiziyoruz

Bütçe, hedef, aile ve takvim netleşir; size uygun yol ilk görüşmede belirlenir. Ofisimizde, telefonda ya da Zoom'da.

1–2 HAFTA

2

Size özel seçki

Fiyat listesi, kat planı ve bölge raporu; her projenin eşiği seçkide yazılı.

EN FAZLA 2 GÜN

3

Atina'da yerinde

Şehir turu ve projelerin gezisi; gelemiyorsanız görüntülü inceleme.

EN AZ 2 GÜN

4

Hukuki ön inceleme

Tapu kaydı, borç ve ipotek, geliştiricinin ruhsatı; geçerli eşik yazılı teyit edilir.

2 GÜN

5

Rezervasyon ve vergi numarası

Rezervasyon bedeli (uygulamada çoğunlukla ~%10); AFM vekâletle yaklaşık 1 günde. Tutar, ödeme planı ve iade şartı metinde yazar.

EN FAZLA 1 HAFTA

6

Tapu ve oturum izni

Noterde sözleşme, tescil, Golden Visa başvurusu ve biyometri. Başvuru makbuzu kart çıkana kadar yasal kalış belgenizdir.

TAPU 3–4 HAFTA · KART 4–6 AY

SÜREÇ SAYFASI > ADIM ADIM REHBER >

Ne kadar sürer?

Yol haritası		1–2 hafta
Seçki		en fazla 2 gün
Atina'da yerinde		en az 2 gün
Hukuki ön inceleme		2 gün
Rezervasyon, vergi no		en fazla 1 hafta
Tapu		3–4 hafta
Kart (başvurudan sonra)		yaklaşık 4–6 ay

Süreler deneyimimizden; randevu ve kartın takvimi idarenin elindedir, kesin süre taahhüdü vermeyiz; gerçekleşen takvimi her adımda yazılı bildiririz.

Uzaktan, vekâletle

Vergi numarası (AFM) · banka hesabı · rezervasyon · tapu · mülkü görüntülü inceleme. Vekâletname Türkiye'de noterde düzenlenip apostillenir.

Yunanistan'da, şahsen

Biyometri için bir kez Yunanistan'a gelinir. Mülkü yerinde görmek tavsiye edilir, şart değildir.



GÖRÜŞME: OFİSİMİZDE, TELEFONDA YA DA ZOOM'DA

TÜRKİYE'DEN PARA TRANSFERİ

Bedel, Türkiye'deki kendi hesabınızdan Yunanistan'daki kendi hesabınıza SWIFT ile gönderilir. Türkiye'de yasal bir üst sınır yoktur; döviz alımında binde 2 kambiyo vergisi ve banka masrafı ödenir. Fon kaynağı belgeleri başvuru dosyasının parçasıdır. Banka transferi noter bedeliyle birebir aynı olmalıdır.

AFM VE BANKA HESABI > VEKÂLETNAME > KAÇ AYDA ÇIKAR? >

Üç bütçe için mülk bedeli dışındaki masraflar

Tek yatırımcılı bir dosya için; kesin tutar mülk bedeline ve aile dosyasına göre teklif aşamasında yazılı verilir.

KALEM	ESAS	250.000 €	400.000 €	800.000 €
Tapu devir vergisi	%3,09	7.725 €	12.360 €	24.720 €
Noter	%1 + %24 KDV	3.100 €	4.960 €	9.920 €
Kadastro tescili	%0,5 + 23 €	1.273 €	2.023 €	4.023 €
Avukat: alım ve tapu işlemi	%1 + %24 KDV	3.100 €	4.960 €	9.920 €
Avukat: Golden Visa başvurusu	3.000 € + %24 KDV	3.720 €	3.720 €	3.720 €
Oturum izni harcı ve kart	2.000 € + 16 €	2.016 €	2.016 €	2.016 €
Sağlık sigortası, çeviri, apostil	orta değer	460 €	460 €	460 €
Toplam, yaklaşık (mülk bedeli hariç)		21.400 €	30.500 €	54.800 €

MÜLK BEDELİNE ORANI, YAKLAŞIK

250.000 € bütçe	<div><div></div></div>	%8,6
400.000 € bütçe	<div><div></div></div>	%7,6
800.000 € bütçe	<div><div></div></div>	%6,9



αετήτος έλας οπ είναι τεκμηρίωμα που τον κινεζιδοσοφρίητοιαν της βασιλειακής ακινήτος. Σα τα γράαν ανινοβεινι επιο γράτόηκαί της δεινοουκλήης, ηγρίστρηνην υπι ταχ ηελορι επιο κιαετο ακροουλάτη που συμράτε νηι ετή ηυερίς ηοι. εοικουμέ, των ορ- τοω, αρεοσγες, ακρυγκοτο ακινήτος.

Αρτίκιο 1.
Το δερράκιο ηεάτερι κηνά ονηανή ζυμφοκτοίς αγοράπαλζιας ακινήτου μείγεται το ζυμφολαιο αγοράσκταελητοκίαι ονοτογυρικότος.

Αρτίκιο 2.
Το ζυμφολαιο αγοράλαιο ονητην που ενον γου την σπρίανες ακροκ έαής, αε έαροει όοταν ακινήτων. Επαλαπολητικό δειραρετ ερηγέτης τοεσ οτή τοάετα οπ έεατος άεπαμής, την αγοράβιας ακινήτου μείγεται γα αοτα την έηπα όροη της αγοράκιοτης του έααρη, και ηετοιοδωκεκοι- επι κε κούεαε υπι το ανιάρει το εινε ηιοκιά, εσε έεατερύογα την ακινήτου, έοιλάηπα λοοβι, ηρεοου ηρεαερατή, ηιακού ανοημόαοης την αγοράλαιο την ονιόρατς ακινήτος.

Αρτίκιο 3.

Sağlık sigortası (yetişkin yaklaşık 70–105 €/yıl) ile çeviri ve apostil (tek kişi yaklaşık 150–600 €) toplamı 220–705 € arasındadır; tabloda orta değer alınmıştır. Kadastro tescili noterden ayrı bir kalemdir. Toplamlar yuvarlanmıştır.

MASRAFLAR SAYFASI > TOPLAM MALİYET REHBERİ > HUKUKİ ÇERÇEVE VE MALİYET >

Elde tutarken: vergiler ve giderler

KİRA GELİRİ VERGİSİ · YILLIK, KADEMELİ



%5 götürü gider indirimi. Yönetim %5–10; muhasebeci yaklaşık 100–150 €/yıl.

KALEM	ORAN VE AÇIKLAMA
Emlak vergisi (ENFIA)	Vergi değeri üzerinden; kabaca yarım aylık kira tutarı. 100 m² orta segment konutta tipik 300–400 €/yıl; sigortalı konutta %20 indirim.
Çifte vergilendirme	Türkiye ile Yunanistan arasında önleme anlaşması yürürlüktedir; kira geliri önce Yunanistan'da vergilendirilir. Türkiye'deki beyan ve mahsup mali müşavirinizle netleştirilir.

2027: devir vergisi duyurusu. Eylül 2026'da hükümet, AB ve AEA dışı gerçek kişilerin konut alımında devir vergisinin 1 Temmuz 2027'den itibaren %3,09'dan %15,45'e çıkarılacağını açıkladı. Kanun metni henüz yok; Golden Visa için bir istisna açıklanmadı. Belirleyici tarih tapu devridir. Aritmetik: 250.000 € için fark yaklaşık 30.900 €; 800.000 € için yaklaşık 98.880 €. Biz bunu aritmetikle anlatırız; acele ettirmeyiz.

Sıfır konutta KDV askısı. Yunanistan'da konut satışı ya %24 KDV'ye ya devir vergisine tabidir, ikisine birden değil. Sıfır konutta KDV askısı 31.12.2026'ya kadar geçerlidir; 2027 uzatması duyuruldu, yasalaşmadı. Satıcı tarafındaki değer artış vergisi askısı da aynı tarihte sona eriyor.

Portföy Golden Visa tasarısı. Ulusal Konut Stratejisi 2026–2035 içinde, tek mülk yerine birden fazla mülkten oluşan ve yalnız uzun dönem kiraya verilen bir portföyle başvuru önerisi yer alıyor. Eşik, mülk sayısı ve asgari kira süresi tanımlanmadı.

%15 DEVİR VERGİSİ > EMLAK VERGİLERİ > 2027 SEKTÖR RAPORU >

Uzun dönem serbest, kısa dönem yasak.

KİRALAMA TÜRÜ	DURUM
Uzun dönem	Serbesttir ve izni etkilemez.
Kısa dönem	Golden Visa konutu günlük ya da haftalık kiraya verilemez, alt kiraya verilemez. İhlalin cezası 50.000 €'dur ve iznin iptali riski vardır.
250.000 € rotası	Kısa dönem kiralama yasağı beş yıl için açıkça yazılıdır.
Atina merkezi	Merkez belediye bölgelerinde yeni kısa dönem kira kaydı 2026 boyunca durdurulmuştur.

0 gün

Oturma zorunluluğu yok

Yunanistan'da yaşamak ya da belirli bir süre kalmak zorunda değilsiniz; asgari kalış şartı yoktur.

90 / 180

Schengen'de seyahat

İzin, Schengen bölgesinde vizesiz seyahat sağlar; kısa süreli kalış sınırı her 180 günde 90 gündür.

Satış

Mülkü satarsanız

Mülk satılırsa izin sona erer; izni korumak için mülkü elde tutmanız ya da aynı anda eşiği karşılayan başka bir mülk edinmeniz gerekir.

Mülk sizin

Uzun dönem kiraya verebilirsiniz

Mülkü uzun dönem kiraya verebilir, dilediğinizde satabilirsiniz. Tapuda gösterilen bedel eşiğin altına inmemelidir.

Gerçek kişiler için satışta değer artış vergisi 31.12.2026'ya kadar askıdadır; 2027 için uzatma gündemdedir.

[KİRA VE 60 GÜN KURALI](#) > [KİRA GETİRİSİ](#) > [SSS](#) >

Kart yaklaşık 4–6 ayda çıkar; yatırım sürdürükçe yenilenir.

YENİLEME TAKVİMİ

- 6 ay önce**
Avla sizi arar; pasaport, sigorta ve aile üyelerinin durumunu birlikte gözden geçiririz.
- 3 ay önce**
Belgeler toplanır, gerekli çeviri ve onaylar yapılır.
- 2 ay önce**
Başvuru, birlikte çalıştığımız bağımsız avukat aracılığıyla yapılır.
- Başvurudan sonra**
Biyometri randevusu ve yeni kartın basımı; başvuru belgeniz yasal kalışınızı gösterir.

YENİLEME ŞARTLARI

- Mülk sizde olmalı: güncel tapu kaydı ve emlak beyanı (E9).
- Yunanistan'da geçerli sağlık sigortası.
- Yeni kart dönemini kapsayan pasaport.
- Kamu düzeni açısından engel bulunmaması.
- Yunanistan'da yaşamış olma şartı yoktur.

Geç başvuru: 2026 tarihli kaynaklara göre bitişten sonra en fazla üç ay içinde, gecikilen her ay için 100 € cezaıyla mümkündür; tutarlar başvuru tarihinde teyit edilir.



7 yıl

VATANDAŞLIK AYRI YOL

Golden Visa oturma iznidir, vatandaşlık değildir. Yunan vatandaşlığı; yılda 183 günden fazla fiilî ikametle yedi yıl, dil ve uyum şartları gerektiren ayrı bir başvurudur. Yunanistan'da fiilen yaşamadığınız sürece vatandaşlık için gereken ikamet süresi işlemez. Pasaport hedefliyorsanız bu yolu baştan bir Yunan avukatla planlarız.

[KART YENİLEME REHBERİ](#) > [SAĞLIK SİSTEMİ](#) > [EĞİTİM](#) >

Golden Visa uygunluğu ve hangi eşikle başvurulacağı, bağımsız hukuki inceleme (due diligence) ile yazılı olarak teyit edilir; rezervasyon işlemleri bu incelemenin tamamlanmasının ardından yapılır. Bu katalog bilgilendirme amaçlıdır; hukuki ya da vergisel görüş değildir.

En çok duyduğumuz sorular

250.000 € hâlâ geçerli mi?

Evet, ama yalnız iki hâlde: konut dışı bir binanın konuta çevrilmesi ya da tescilli bir binanın restorasyonu. Bu eşik bir bölge eşiği değildir; hiçbir şehir ya da semt 250.000 € bölgesi değildir. Dönüşüm 5 Nisan 2024'ten sonra yapılmış ve başvurudan önce tamamlanmış olmalıdır. [TAM YANIT](#)

Hangi bölgelerde eşik 800.000 €?

Attika idari bölgesinin tamamında (Atina, Pire, Riviera, kuzey ve güney banliyöler dâhil), Selanik'te, Mykonos ve Santorini'de ve nüfusu 3.100'ü aşan tüm adalarda. Bu bölgelerde standart rota tek ve en az 120 m² bir konut gerektirir. Atina'nın hiçbir semtinde 400.000 € eşiği yoktur. [TAM YANIT](#)

400.000 € eşiği nerede geçerli?

Attika, Selanik, Mykonos, Santorini ve 3.100'den kalabalık adaların dışında kalan tüm bölgelerde. Şart aynıdır: tek mülk, en az 120 m². Örneğin Halkidiki, Evia ya da Peloponnes'teki bir konut bu kademeye girer. [TAM YANIT](#)

Ailemden kimler kapsanıyor?

Eşiniz, 21 yaşını doldurmamış çocuklarınız, sizin ve eşinizin ebeveynleri. Eşinizin önceki evliliğinden 21 yaş altı bekâr çocuğu, velayet eşinizdeyse aile üyesi sayılır. Hepsi tek yatırımla, tek dosyada başvurur. [TAM YANIT](#)

Çocuklar için yaş sınırı nedir?

Çocuklar 21 yaşını doldurana kadar aile izninin içindedir. 21'i doldurunca üç yıllık bağımsız bir izne geçerler; bu izin için 450 € harç ödenir. 18 yaş altı çocuklar için harç yoktur. [TAM YANIT](#)

Yunanistan'da oturmak zorunda mıyım?

Hayır. Asgari kalış şartı yoktur. Mülk sizde kaldıkça izin beş yılda bir yenilenir. Bunun bir sonucu da şudur: Yunanistan'da fiilen yaşamadığınız sürece vatandaşlık için gereken ikamet süresi işlemez. [TAM YANIT](#)

Ne kadar sürer?

Seçki, inceleme, rezervasyon ve vergi numarası birkaç hafta sürer; tapu 3—4 haftada tamamlanır. Golden Visa başvurusundan sonra kart, başvurunun yapıldığı il ve ilçeye göre yaklaşık 4—6 ayda çıkar; randevu ve kartın takvimi idarenin elindedir. [TAM YANIT](#)

Mülkü kiraya verebilir miyim?

Uzun dönem kiralama serbesttir ve izni etkilemez. Kısa dönem (günlük, haftalık) kiralama Golden Visa mülkünde yasaktır; ceza 50.000 €'dur ve izin iptal edilebilir. 250.000 € dönüşüm rotasında bu yasak beş yıl için açıkça yazılıdır. [TAM YANIT](#)

Vekâletle olur mu? Yunanistan'a gelmem gerekir mi?

Adımların çoğu avukata verilen vekâletle uzaktan yapılır: vergi numarası, banka hesabı, rezervasyon, tapu. Mülkü görmek için ziyaret tavsiye edilir ama şart değildir; görüntülü inceleme sağlarız. Biyometri için bir kez Yunanistan'a gelinir. Vekâletname Türkiye'de noterde düzenlenip apostillenir. [TAM YANIT](#)

Türkiye'den para transferi nasıl yapılır?

Bedel, Türkiye'deki kendi banka hesabınızdan Yunanistan'daki kendi hesabınıza SWIFT ile gönderilir. Türkiye'de yasal bir üst sınır yoktur; döviz alımında binde 2 kambiyo vergisi ve banka masrafı ödenir. [TAM YANIT](#)

Çifte vergilendirme olur mu?

Türkiye ile Yunanistan arasında çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması yürürlüktedir. Kira geliri önce mülkün bulunduğu ülkede, yani Yunanistan'da vergilendirilir; Türkiye'deki beyan ve mahsup, kişisel durumunuza göre mali müşavirinizle netleştirilir. Bu sayfa vergi danışmanlığı değildir. [TAM YANIT](#)

Golden Visa vatandaşlık verir mi?

Doğrudan vermez. Golden Visa bir oturma iznidir. Yunan vatandaşlığı ayrı bir başvurudur: yılda 183 günden fazla fiilî ikametle yedi yıl, dil ve uyum şartları. Golden Visa sahiplerinin çoğu bu yolu kullanmaz; hedef iznin kendisidir. Pasaport hedefliyorsanız süreci baştan bir Yunan avukatla planlayın. [TAM YANIT](#)

2027'deki %15 devir vergisi beni etkiler mi?

Duyuruya göre 1 Temmuz 2027'den itibaren AB dışı gerçek kişilerin konut alımında oran %15,45 olacak. Kanun metni henüz yok; Golden Visa için istisna açıklanmadı. Belirleyici tarih tapu devridir, anlaşma ya da ödeme tarihi değil. [TAM YANIT](#)

Kredi ya da ipotek kullanabilir miyim?

Eşik tutarının tamamı yatırımcının, eşinin ya da ikinci dereceye kadar akrabasının kendi hesabından banka yoluyla ödenmiş olmalıdır. Bu nedenle eşik tutarı için kredi kullanılması uygulamada mümkün değildir. Eşiği aşan bir bedel söz konusuysa seçenekler dosya bazında avukatla değerlendirilir. [TAM YANIT](#)

Mülkü satarsam ne olur?

Mülk satılırsa izin sona erer. İzni korumak için mülkü elde tutmanız ya da aynı anda eşiği karşılayan başka bir mülk edinmeniz gerekir. Gerçek kişiler için satışta değer artışı vergisi 31.12.2026'ya kadar askıdadır; 2027 için uzatma gündemdedir. [TAM YANIT](#)

Mülkü 18 yaş altı çocuğum adına alabilir miyim?

Evet. 18 yaş altı bir çocuk, yasal temsilcileri aracılığıyla mülkün maliki ve ana başvuran olabilir. Mahkeme izni ve bedelin tamamının peşin, banka yoluyla ödenmesi gerekir; çocuk borçlandırılamaz. [TAM YANIT](#)

Sağlık sigortası şart mı?

Evet. Her aile üyesi için ayrı, en az bir yıllık bir poliçe gerekir. Yunan bir sigortacıdan ya da Yunanistan'ı açıkça kapsayan yabancı bir sigortacıdan alınır; seyahat sigortası kabul edilmez. 2026 primleri yetişkin için yılda yaklaşık 70—105 €, çocuk için 60—85 €'dur. [TAM YANIT](#)

Mülkün hangi eşiğe girdiğini nasıl bileceğim?

Sayfadaki eşik kutuları başlangıç fiyatı bandını gösterir. Yasal eşik ise mülkün bulunduğu bölgeye ve hukuki durumuna göre belirlenir. Seçtiğiniz her mülk için bağımsız avukat bunu hukuki incelemede yazılı olarak teyit eder; rezervasyon bu teyitten sonra yapılır. [TAM YANIT](#)

Karar vermeden önce okuyun.

Pazar raporlarımız haftalık yayımlanır; bölge ve fizibilite raporlarımız proje bazında hazırlanır. Hepsi sitemizde, tek yerde.

TÜM RAPORLAR

PAZAR RAPORLARI



Pazar raporu · 28 Ekim 2026



Pazar raporu · 21 Ekim 2026



Pazar raporu · Ekim 2026

GOLDEN VİSA REHBERLERİ



Golden Visa 2026 rehberi



Eşik yapısı: €800K / €400K / €250K



Toplam maliyet 2026



Gerekli belgeler ve şartlar



Adım adım nasıl alınır?



Aile birleşimi

BÖLGE RAPORLARI



Atina Riviera'sı



Atina Şehir Merkezi



Pire (Piraeus)



Marousi ve Halandri



Kallithea ve SNFCC



Peristeri, Batı Atina



Markopoulo Mesogaias



Aegina Adası



Halkidiki

PROJE RAPORLARI

A0219 Elliniko Garden Duplexes · Bölge raporu

A0219 Elliniko Garden Duplexes · Fizibilite raporu

A0220 Kato Elliniko Riviera Suites · Bölge raporu

A0220 Kato Elliniko Riviera Suites · Fizibilite raporu

A0223 Chalandri Court Residences · Fizibilite raporu

A0224 Ilioupoli Boutique Residences · Bölge raporu

A0224 Ilioupoli Boutique Residences · Fizibilite raporu

A0233 Monastiraki Residences · Bölge raporu

A0233 Monastiraki Residences · Fizibilite raporu

A0234 Neos Kosmos Tram Residences · Bölge raporu

A0234 Neos Kosmos Tram Residences · Fizibilite raporu

TÜM RAPORLAR >

Hangi adımdasınız?

Yazın ya da arayın; sıradaki adımı birlikte planlayalım. Türkçe ve İngilizce yanıt veririz; ilk görüşme ücretsizdir ve sizi bir şeye bağlamaz.

WEB	avlarealestate.com/greece
TELEFON / WHATSAPP	+90 532 282 26 57
E-POSTA	realestate@avla.com.tr
MERKEZ	Caferağa Mah. Şifa Sk. No:19 Kadıköy, İstanbul
SAAT	Hafta içi 09:00—18:00 (İstanbul saati); WhatsApp mesajlarına aynı gün dönüş.



WHATSAPP'TAN YAZIN

İrtibat ofisi: Atina, Yunanistan

Golden Visa uygunluğu ve hangi eşikle başvurulacağı, bağımsız hukuki inceleme (due diligence) ile yazılı olarak teyit edilir; rezervasyon işlemleri bu incelemenin tamamlanmasının ardından yapılır. Bu katalog bilgilendirme amaçlıdır; hukuki ya da vergisel görüş değildir. Bilgiler 30 Ekim 2026 itibarıyla; resmi işlemlerde yürürlükteki mevzuat ve makamların uygulaması esastır.

Avla Gayrimenkul A.Ş. · İstanbul · Avla International Properties FZ-LLC · Ras Al Khaimah

© 2026 Avla Real Estate Gayrimenkul A.Ş. · Tüm hakları saklıdır. İçerik, görseller ve tasarım izinsiz kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

Atina'da buluşalım.

ATİNA · İSTANBUL · DUBAİ



Avla

GÜVENİLİR ÇÖZÜM ORTAĞINIZ

AVLAREALESTATE.COM