















# Bericht

Kärntner Straße 95, 8053 Graz



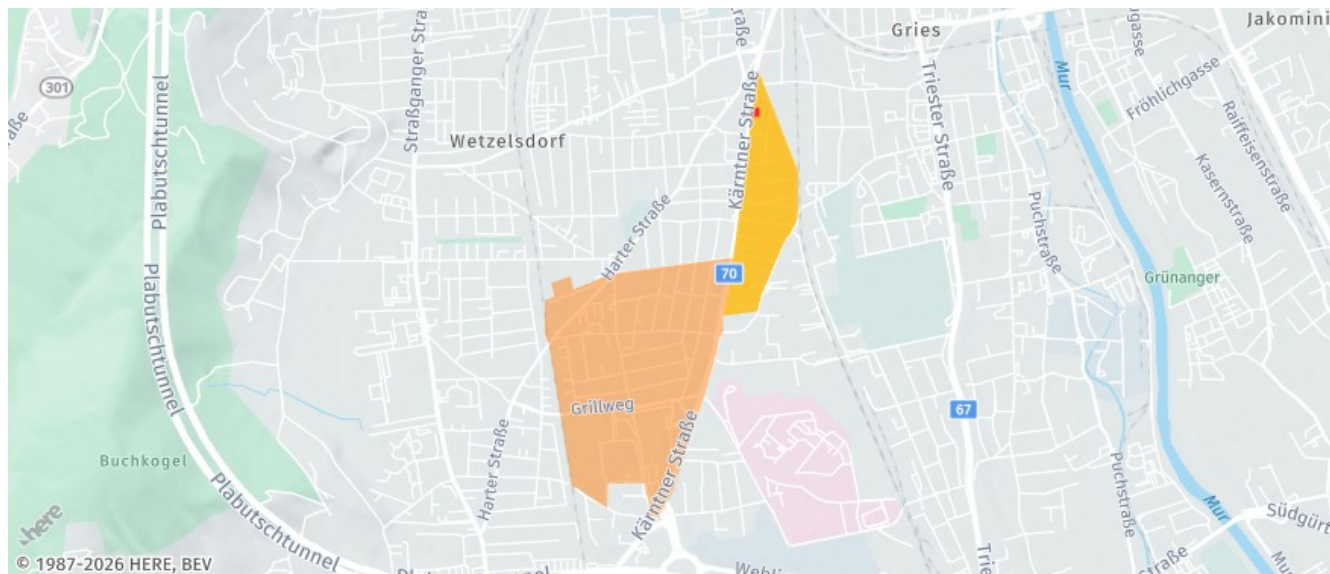
# Inhalt:

|  |      |
|--|------|
| LAGEIMMO - Lageprofil .....                                    | B 04 |
| Wohnumfeld auf Karte .....                                     | B 05 |
| Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie) ..... | B 06 |
| Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) .....       | B 08 |
| Gastronomie und Ausgehen .....                                 | B 10 |
| Ausbildung und Kinderbetreuung .....                           | B 12 |
| Kunst und Kultur .....   | B 14 |
| Sport, Freizeit und Skigebiete .....                           | B 16 |
| Ärzte .....  | B 18 |
| Medizinische Versorgung und Therapie .....                     | B 20 |
| Öffentlicher Nahverkehr .....                                  | B 22 |
| Grünflächen und Erholungsräume .....                           | B 24 |
| Bebauungsdichte .....  | B 25 |
| Sonnenstunden .....  | B 26 |
| Prognose Wertentwicklung .....                                 | B 27 |
| Haftungsausschluss .....                                       | B 28 |

|  |   |
|--|---|
| Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie) | -  +   |
| Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)       | -  +   |
| Gastronomie und Ausgehen                                 | -  +   |
| Ausbildung und Kinderbetreuung                           | -  +   |
| Kunst und Kultur   | -  +   |
| Sport, Freizeit und Skigebiete                           | -  +   |
| Ärzte  | -  +   |
| Medizinische Versorgung und Therapie                     | -  +  |
| Öffentlicher Nahverkehr                                  | -  + |
| Grünflächen und Erholungsräume                           | -  + |
| Bebauungsdichte  | -  + |
| Prognose Wertentwicklung                                 | -  + |



Die abgefragte Adresse wird mit einem kleinen roten Quadrat auf der Karte lokalisiert. Wohnumfeld/Zählsprenkel sind um das Quadrat herum gelb eingefärbt. Falls dargestellt, ist der Stadtteil dunkelgelb und der Bezirk orange eingefärbt.



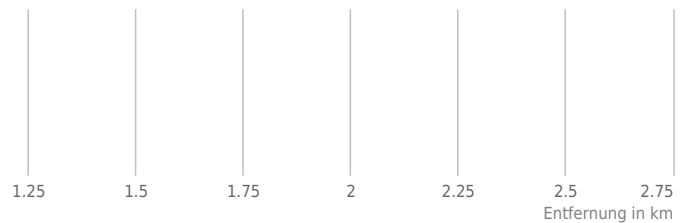
A female baker with blonde hair, wearing a yellow apron over a white shirt, is smiling and handing a loaf of bread wrapped in yellow paper to a customer. The customer is seen from the back, wearing a white shirt. The background shows shelves stocked with various baked goods like bread and pastries. A watermark '© Jkonokast-hh - Fotolia.com' is visible at the bottom.

The radar chart displays the relative importance of four retail types (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie) for three target groups. The scale ranges from 0 to 2.5. The 'Gesamtwahl' (overall) is represented by a green shaded area, 'Klienten' (clients) by a yellow area, and 'Wahl' (choice) by a blue area. The 'Gesamtwahl' area is the largest, followed by 'Klienten', and then 'Wahl'.

| Target Group | Bäckerei | Metzgerei | Supermarkt | Drogerie |
|--------------|----------|-----------|------------|----------|
| Gesamtwahl   | 2.5      | 2.5       | 2.5        | 2.5      |
| Klienten     | 1.5      | 1.5       | 1.5        | 1.5      |
| Wahl         | 1.0      | 1.0       | 1.0        | 1.0      |

A horizontal bar chart with a light gray background. The y-axis lists four facilities: 'Bäckerei', 'Metzgerei', 'Supermarkt', and 'Drogerie'. The x-axis represents distance in kilometers, with major ticks at 0, 0.25, 0.5, 0.75, and 1. Each facility has a corresponding blue horizontal bar. The exact distance in km is labeled at the end of each bar: 0.88 km for Bäckerei, 0.64 km for Metzgerei, 0.43 km for Supermarkt, and 0.73 km for Drogerie.

| Facility   | Distance (km) |
|------------|---------------|
| Bäckerei   | 0.88          |
| Metzgerei  | 0.64          |
| Supermarkt | 0.43          |
| Drogerie   | 0.73          |

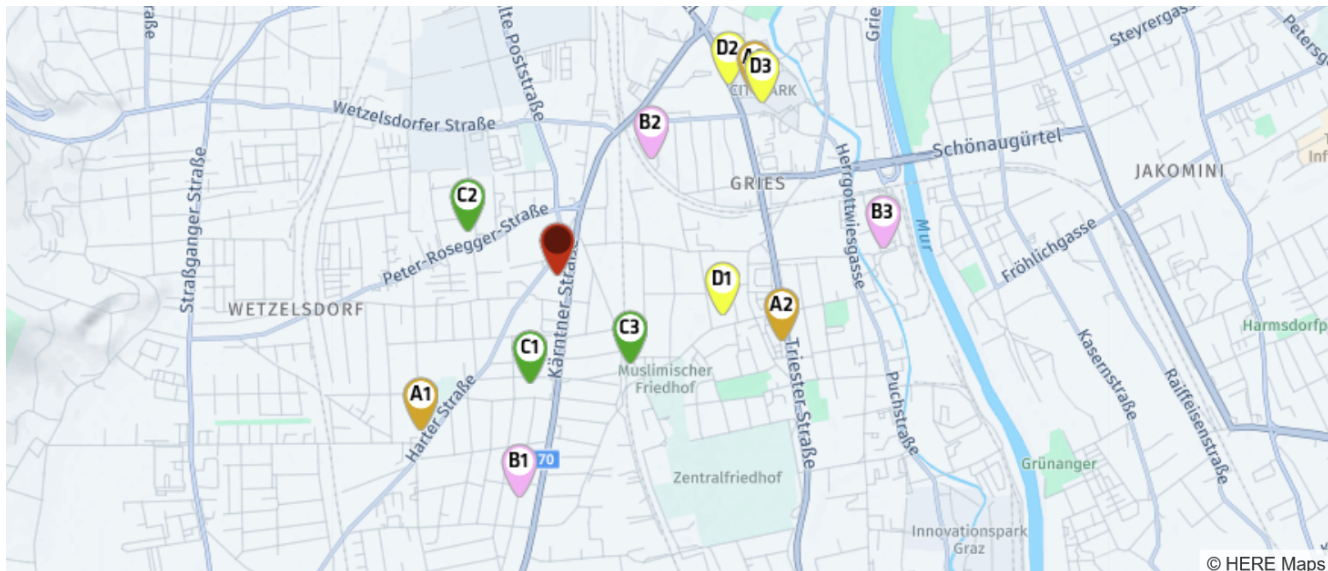


- Bäckerei
- Metzgerei
- Drogerie

B 06

## Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.  
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.  
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bäckerei

- A1** Tortenexpress Kumpitsch-Petsche GmbH  
Harterstraße 95  
8053 Graz  
(0,88 km / 1,00 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A2** NEZAJ Bäckerei GmbH  
Auf der Tändelwiese 23  
8020 Graz  
(1,00 km / 1,47 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A3** Hubert Auer  
Betriebsgesellschaft mb...  
Lazarettgürtel 55  
8020 Graz  
(1,15 km / 1,61 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Metzgerei

- B1** Lebensmittel Alisic  
Kärntner Straße 176  
8053 Graz  
(0,96 km / 0,95 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** Fleischwaren Rinner GmbH  
Florianigasse 18  
8020 Graz  
(0,64 km / 1,02 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B3** Norbert Marcher  
Gesellschaft m.b.H.  
Lagergasse 158  
8020 Graz  
(1,40 km / 1,68 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Supermarkt

- C1** Billa  
Kärntner Straße 136  
8053 Graz  
(0,48 km / 0,48 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** Billa  
Peter-Rosegger-Straße 30  
8053 Graz  
(0,43 km / 0,85 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** Penny  
Kapellenstraße 45  
8020 Graz  
(0,49 km / 1,00 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Drogerie

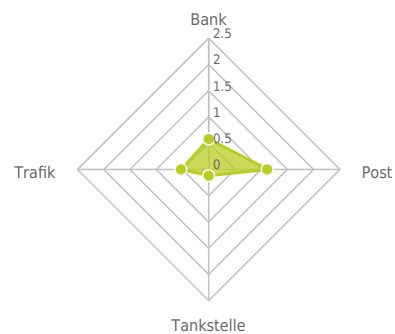
- D1** Bipa  
Kapellenstraße 4  
8020 Graz  
(0,73 km / 1,22 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D2** dm  
Lazarettgürtel 55  
8020 Graz  
(1,10 km / 1,41 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D3** Müller  
Kapellenstraße 45  
8020 Graz  
(1,15 km / 1,53 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

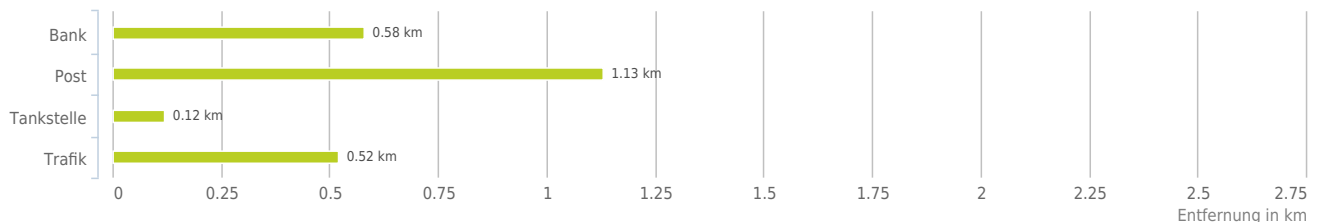
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



## Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Tankstelle

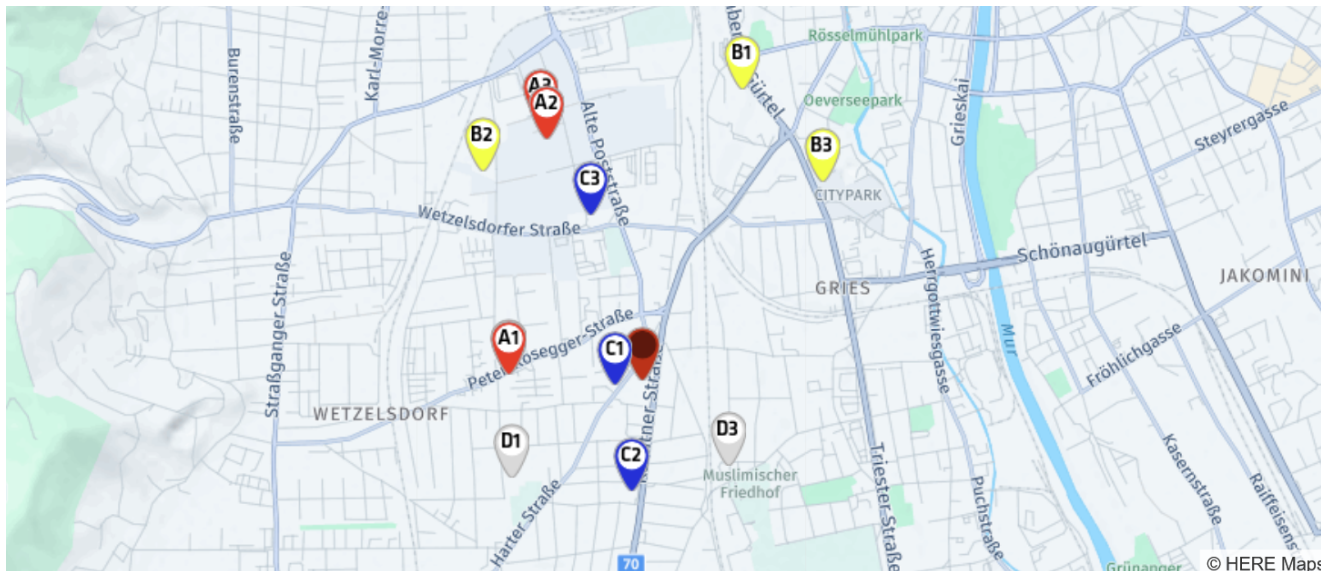
0,6 bis 2 km:

- Bank
- Post
- Trafik

© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.  
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.  
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bank

- A1** BKS Bank AG Fil.  
Wetzelsdorf  
Peter-Rosegger-Straße 27  
8053 Graz-Wetzelsdorf  
(0,58 km / 0,84 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A2** Bausparkasse der  
österreichischen S...  
Reininghauspark 4/Top2  
8020 Graz  
(1,12 km / 1,32 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A3** Steiermärkische Bank und  
Sparkassen...  
UNESCO-Esplanade 12  
8020 Graz  
(1,19 km / 1,41 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Post

- B1** MYFLEXBOX #107  
Eggenberger Gürtel 71  
8020 Graz  
(1,32 km / 1,46 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** Post  
Reininghaus - Quartier 6 Nord  
Eggenberg  
8020 Eggenberg  
(1,13 km / 1,62 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B3** Post Filiale 8025  
Lazarettgürtel 55  
8020 Graz  
(1,15 km / 1,62 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Tankstelle

- C1** Eni  
Kärntner Straße 86  
8053 Graz  
(0,12 km / 0,26 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** Turmöl  
Kärntner Straße 137  
8053 Graz  
(0,47 km / 0,48 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** OMV  
Alte Poststraße 234  
8020 Graz  
(0,74 km / 0,89 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Trafik

- D1** Trafik Bruno Kurt Götz  
Kärntnerstraße 210  
8053 Graz-Neuhart  
(0,70 km / 0,87 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D2** Trafik Christian Gartner  
Peter-Rosegger-Straße 27/13b  
8053 Graz  
(0,58 km / 0,87 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D3** Trafik Johannes Gubensek  
Kapellenstraße 43  
8020 Graz  
(0,52 km / 1,04 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

The radar chart displays the distribution of restaurant types for three locations. The axes represent different restaurant categories: Restaurant (0-2.5), Pizzeria (0-1), Café/Eis (0-1), Bar (0-1), and Kino (0-1). The Weinstube (>2,5km) location shows a high score for 'Restaurant' (approx. 2.2) and 'Kino' (approx. 1.0), while the other locations are clustered near the center.

| Location           | Restaurant | Pizzeria | Café/Eis | Bar | Kino |
|--------------------|------------|----------|----------|-----|------|
| Kino               | 0.5        | 0.5      | 0.5      | 0.5 | 1.0  |
| Weinstube (>2,5km) | 2.2        | 0.5      | 0.5      | 0.5 | 1.0  |
| Café/Eis           | 0.5        | 0.5      | 0.5      | 0.5 | 0.5  |

| Facility   | Distance (km) |
|------------|---------------|
| Restaurant | 0.21          |
| Pizzeria   | 0.66          |
| Café/Eis   | 0.56          |
| Bar        | 0.15          |
| Kino       | 2.1           |

- Gasthaus: >5 km
- Weinlokal: >5 km
- Kino: 2,1 km

B 10

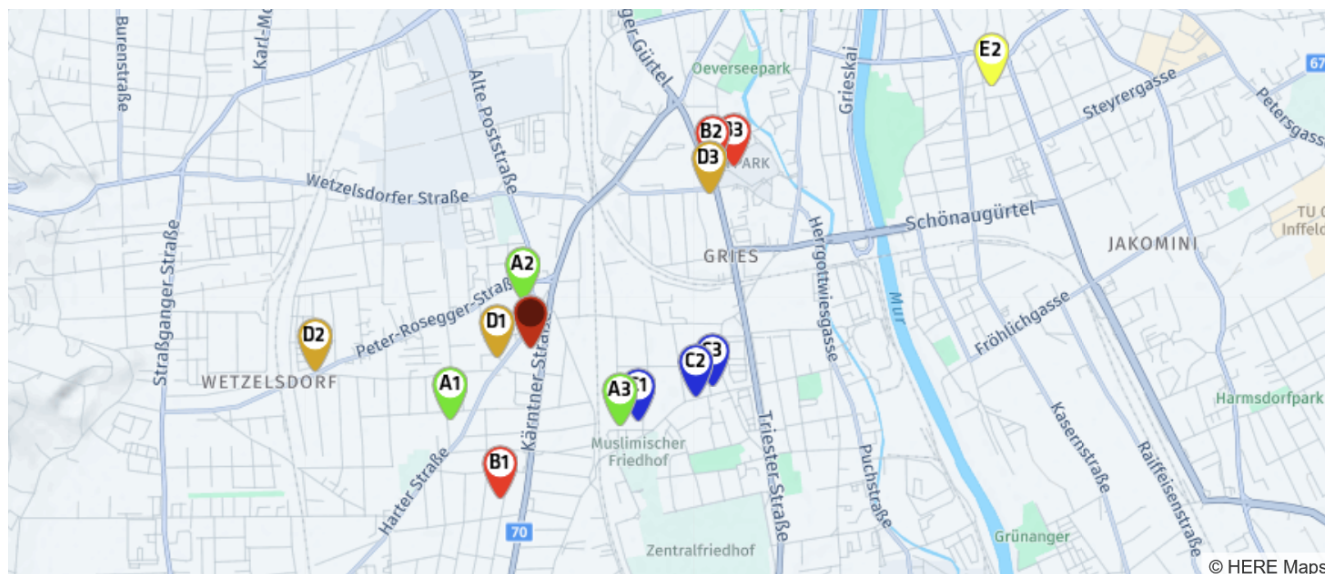


## Gastronomie und Ausgehen

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Restaurant

- A1** Gasthaus zur Traube  
Harter Straße 76  
8053 Graz  
(0,46 km / 0,58 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A2** Cafe-Restaurant Elisabeth  
(0,21 km / 0,58 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A3** Szetschuan  
Payer-Weyprecht-Straße 46  
8020 Graz  
(0,51 km / 1,05 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Pizza/Snack

- B1** Würstel Hannes  
Kärntner Straße 150  
8053 Graz  
(0,66 km / 0,65 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** KFC  
(1,10 km / 1,42 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B3** Die 3 Bauern  
(1,17 km / 1,60 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Café/Eis

- C1** Cafe Morgans  
Kapellenstraße 28a  
8020  
(0,56 km / 1,15 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** Sportcafe „Hermann“  
Kapellenstraße 9  
8020  
(0,74 km / 1,19 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** Helgas Stüberl  
Vinzenz-Muchitsch-Straße 35  
8020  
(0,80 km / 1,25 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Bar/Lokal

- D1** iN pub  
Harter Straße 27  
8053 Graz  
(0,15 km / 0,38 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D2** Hollywood Music Pub  
Peter-Rosegger-Straße 55  
8053 Graz  
(0,93 km / 1,05 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D3** Casino Jokers  
(1,02 km / 1,36 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Kino

- UCI Kinowelt Annenhof  
Annenstraße 29  
8020 Graz  
(2,10 km / 2,28 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- E2** KIZ RoyalKino  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße  
10  
8010 Graz  
(2,28 km / 2,88 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

Herold Business Data ©



Kärntner Straße 95, 8053 Graz

#### Ergebnisinterpretation - Distanznetz

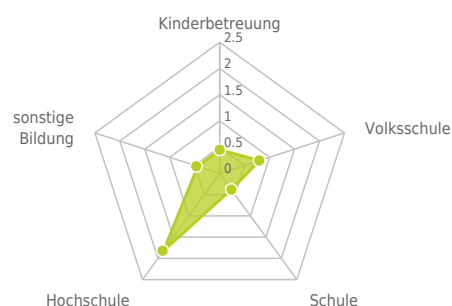
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

#### Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

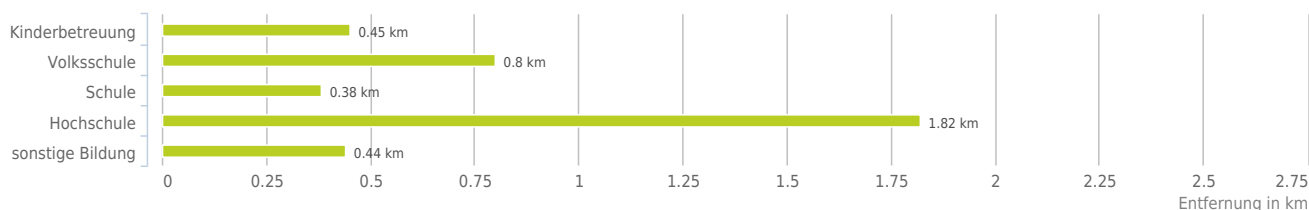
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Bildungseinrichtungen [km]



Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Kinderbetreuung
- Schule
- sonstige Bildung

0,6 bis 2 km:

- Volksschule
- Hochschule

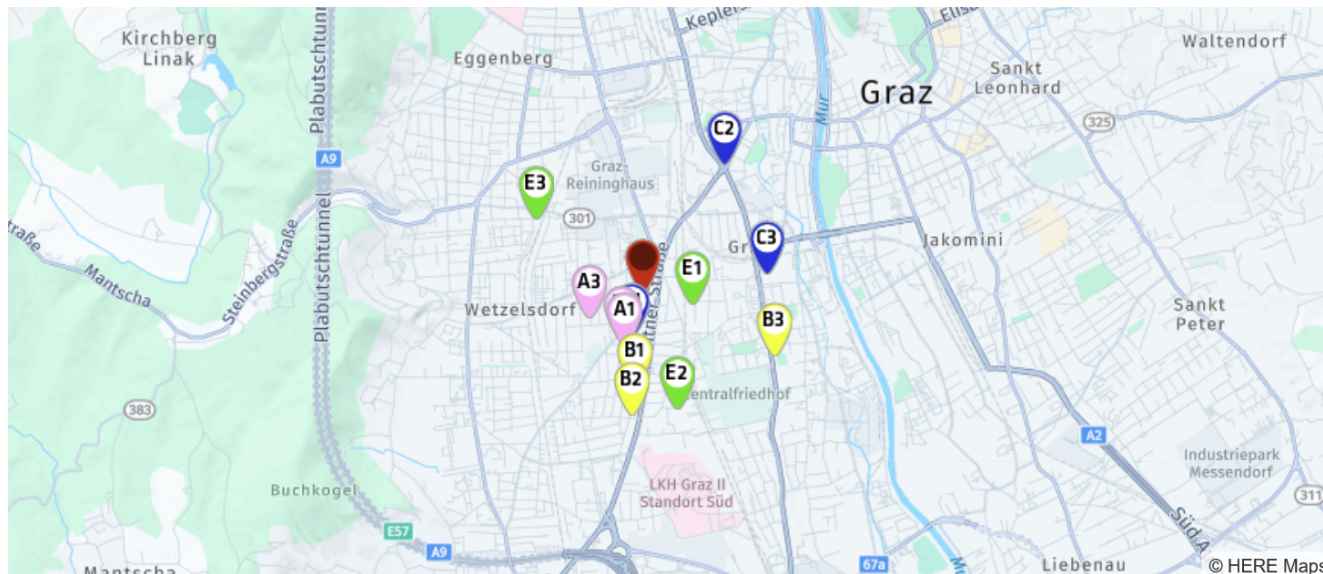
© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Ausbildung und Kinderbetreuung

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Kinderbetreuung

- A1** Kinderbetreuung  
Neu-Hart Wetzelsdorf  
8053 Wetzelsdorf  
(0,48 km / 0,52 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A2** GiP Kindergarten  
Wiesenausgasse  
Wiesenausgasse 10  
8053 Graz  
(0,45 km / 0,55 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A3** Volkshilfe Steiermark -  
Montessori ...  
Gutenbergstraße 19  
8053 Graz  
(0,50 km / 0,70 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Volksschule

- B1** Priv. De La Tour OK  
Pehamweg  
8053 Graz  
(0,80 km / 0,84 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** VS Graz - Neuhart  
Kapellenstraße  
8053 Graz-Neuhart  
(1,05 km / 1,17 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B3** VS Graz - Triester  
Reiherstadlgasse  
8020 Graz  
(1,25 km / 1,87 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Schule

- C1** Privatschule Musical  
Akademie Graz ...  
Michael-Kienreich-Straße 1  
8053 Graz  
(0,38 km / 0,38 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** Bundesgymnasium und  
Bundesrealgymna...  
Oeverseegasse 28  
8020 Graz  
(1,30 km / 1,53 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** Private Berufsschule  
Herrgottwiesgasse 50  
8020 Graz  
(1,08 km / 1,59 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Hochschule

- FH Joanneum  
Alte Poststraße 154  
8020 Graz  
(1,82 km / 1,98 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- FH Joanneum  
Alte Poststraße 152  
8020 Graz  
(1,84 km / 1,98 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- FH Joanneum  
Alte Poststraße 149  
8020 Graz  
(1,86 km / 2,01 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### sonstige Bildung

- E1** Sargsyan und Hartl OG  
Payer-Weyprecht-Straße 21  
8020 Graz  
(0,44 km / 0,83 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- E2** Gartenakademie – Raum  
für Gestaltun...  
Am Wagrain 60  
8053 Graz  
(1,04 km / 1,26 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- E3** trainBlue OG - The  
Professional Tra...  
Faunastraße 3  
8052 Graz  
(1,11 km / 1,60 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Kärntner Straße 95, 8053 Graz

#### Ergebnisinterpretation - Distanznetz

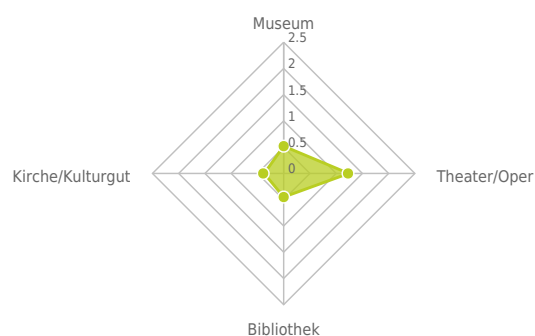
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

#### Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

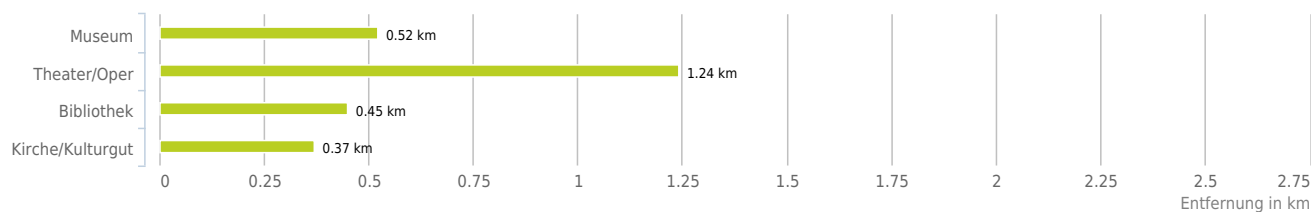
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Kultureinrichtungen [km]



#### Distanzen zu den Kultureinrichtungen



bis 0,5 km:

- Museum
- Bibliothek
- Kirche/Kulturgut

0,6 bis 2 km:

- Theater/Oper

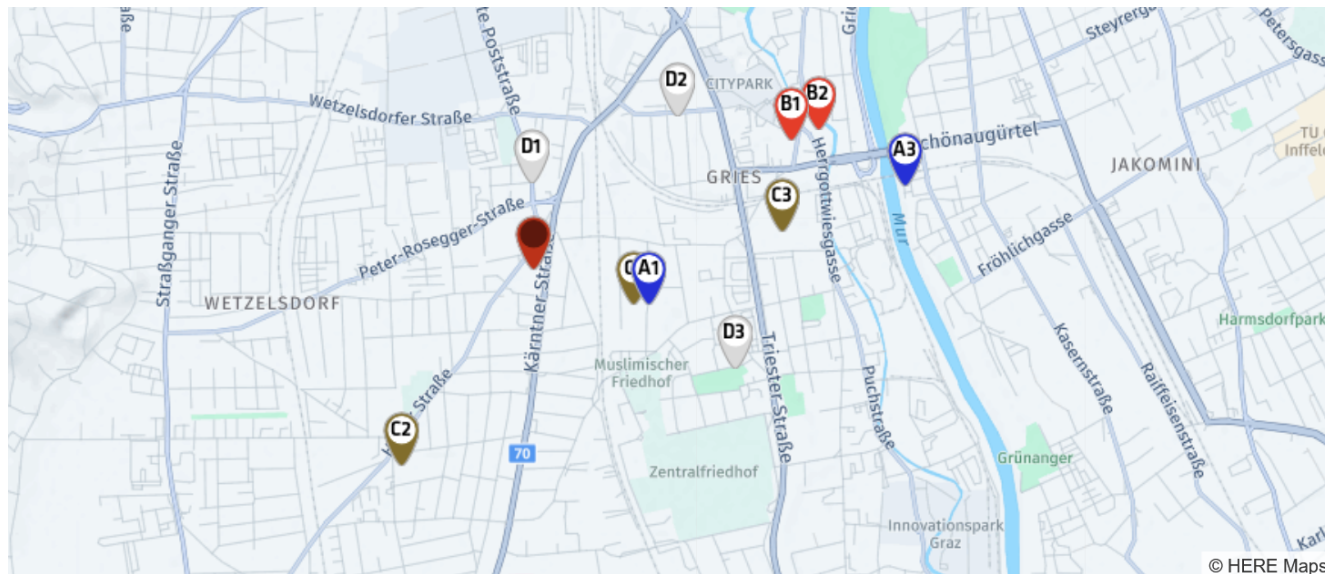
© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Kunst und Kultur

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Kunst- und Kultureinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



© HERE Maps

### Museum

- A1** kunstGarten / Kulturraum und Open A...  
Payer-Weyprecht-Straße 27  
8020 Graz  
(0,52 km / 0,87 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- Variété Museum Graz  
Dreihackengasse 26  
8020 Graz  
(1,85 km / 2,01 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A3** Energie Steiermark Strom-Museum  
Neuholdaugasse 56  
8010 Graz  
(1,63 km / 2,11 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Theater/Oper

- B1** Lechthaler-Belic  
Herrgottwiesgasse 4  
8020 Graz  
(1,24 km / 1,63 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** ARTist's  
Schützgasse 16  
8020 Graz  
(1,36 km / 1,87 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- THEATERmerZ - Verein für darstellen...  
Steinfeldgasse 20  
8020 Graz  
(1,63 km / 1,97 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Bibliothek

- C1** kunstGarten Bibliothek  
Payer-Weyprechtstraße 27  
8020 Graz  
(0,45 km / 0,88 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** Schulbibliothek MS, BG und BRG Klus...  
Klusemannstraße 25  
8053 Graz  
(1,01 km / 1,27 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** Bücherei der Justizanstalt Graz - K...  
Herrgottwiesgasse 50  
8020 Graz  
(1,08 km / 1,59 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Kirche/Kulturgut

- D1** Kath. Pfarrkirche hl. Johannes Bosc...  
Südbahnstraße 100, bei Graz  
(0,37 km / 0,39 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D2** Neuapostolische Kirche  
Hohenstaufengasse 9  
8020 Graz  
(0,90 km / 1,21 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D3** Kath. Pfarrkirche und Pfarrzentrum ...  
Vinzenc-Muchitsch-Straße 60  
Graz  
(0,96 km / 1,62 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

A low-angle, upward-looking photograph of three pairs of legs sticking up against a clear, vibrant blue sky. The person on the left wears bright red sneakers with white laces and white soles. The person in the center wears light green sneakers with white laces and white soles. The person on the right wears light blue sneakers with white laces and white soles. The legs are positioned in a way that they appear to be reaching towards the top of the frame, creating a sense of height and optimism. The image is bright and cheerful, with the colors of the shoes contrasting sharply with the blue background.

A horizontal bar chart with a light gray background and white grid lines. The y-axis lists six facilities: Schwimmbad/Therme, Kino, Sportanlage, Freizeitanlage, Fitnessstudio, and Erholungsraum. The x-axis is labeled 'Entfernung in km' and ranges from 0 to 2.75 with major ticks every 0.25 units. Each facility has a corresponding blue bar. The exact distance in km is written at the end of each bar.

| Facility          | Distance (km) |
|-------------------|---------------|
| Schwimmbad/Therme | 2.09 km       |
| Kino              | 2.1 km        |
| Sportanlage       | 0.38 km       |
| Freizeitanlage    | 0.38 km       |
| Fitnessstudio     | 0.53 km       |
| Erholungsraum     | 0.85 km       |

- Schwimmbad/Therme: 2,1 km
- Kino: 2,1 km
- Videothek: >5 km
- Skilift: >5 km
- Golfplatz: >5 km
- See: >5 km

B 16

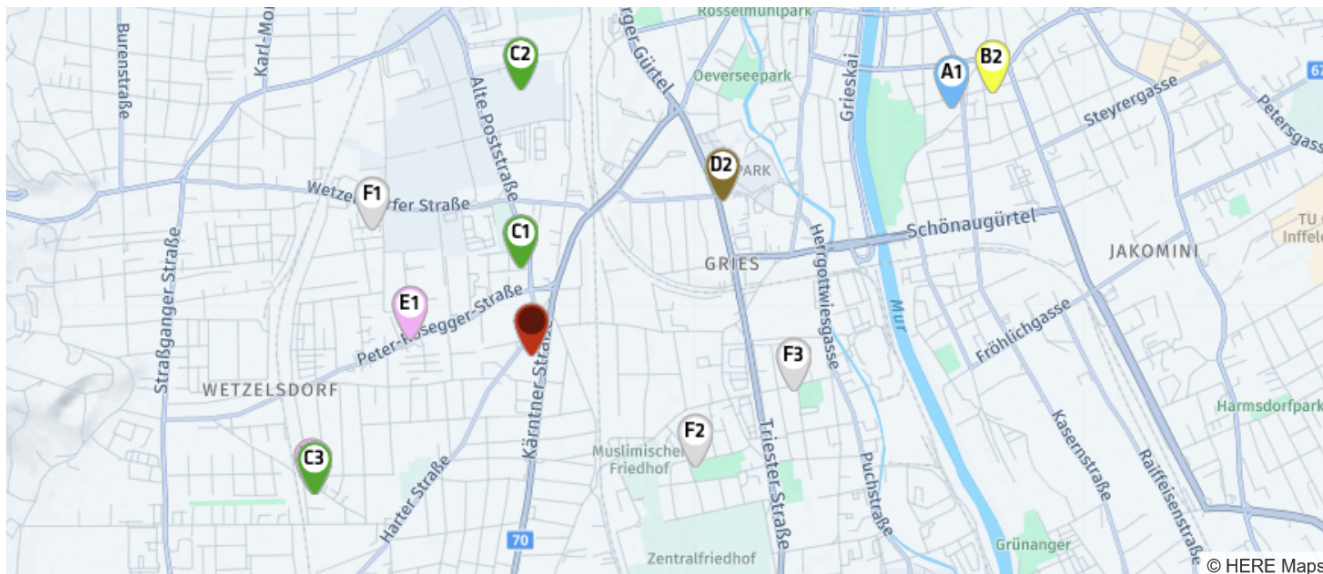


## Sport, Freizeit und Skigebiete

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Schwimmbad/Therme

- A1** Hausverwaltung Weinberger/Biletti I...  
Schönaugasse 49  
8010 Graz  
(2,09 km / 2,63 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Kino

- UCI Kinowelt Annenhof  
Annenstraße 29  
8020 Graz  
(2,10 km / 2,28 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** KIZ RoyalKino  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 10  
8010 Graz  
(2,28 km / 2,88 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Sportanlage

- C1** Sportverein Don Bosco  
Südbahnstraße 100  
8020 Graz  
(0,38 km / 0,49 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** Bezirkssportpark Reininghaus  
Am Steinfeld Gries  
8020 Gries  
(1,14 km / 1,41 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** BEST FITNESS  
Abstallerstraße 18  
8053 Graz  
(1,10 km / 1,44 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Freizeitanlage

- D1** Sportverein Don Bosco  
Südbahnstraße 100  
8020 Graz  
(0,38 km / 0,49 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D2** SEGytours - Schattauer Erich  
Fabriksgasse  
8020 Graz  
(1,06 km / 1,39 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D3** BEST FITNESS  
Abstallerstraße 18  
8053 Graz  
(1,10 km / 1,44 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Fitnessstudio

- E1** CFG Bodyfit GmbH  
Peter-Rosegger-Straße 25  
8053 Graz  
(0,53 km / 0,83 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- E2** MBC Fitness GmbH  
Peter-Rosegger-Straße 25  
8053 Graz  
(0,53 km / 0,83 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- E3** Sportclub & Fitness A 18 GmbH  
Abstallerstraße 18  
8053 Graz  
(1,11 km / 1,45 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Erholungsraum

- F1** Baumhain Reininghaus  
(0,87 km / 1,40 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- F2** Sankt Johannes - Park  
(0,85 km / 1,43 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- F3** Dr.-Schlossar-Park  
(1,13 km / 1,56 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



| Beruf                     | Entfernung in km |
|---------------------------|------------------|
| Arzt für Allgemeinmedizin | 0.29             |
| Zahnarzt                  | 0.43             |
| Facharzt                  | 1.15             |
| Kinderarzt                | 1.03             |

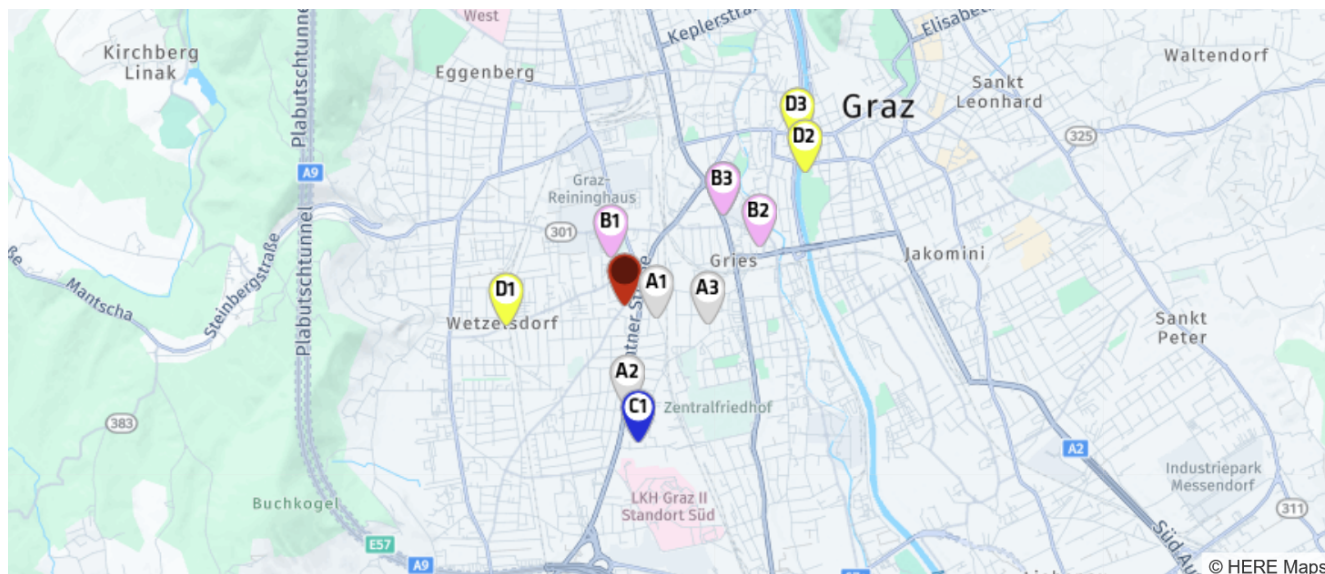
- Facharzt
- Kinderarzt

© IMMOSERVICE AUSTRIA



## Ärzte

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.  
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.  
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Arzt für

#### Allgemeinmedizin

- A1** Dr. Klaus Schubert  
Adalbert-Stifter-Gasse 30  
8020 Graz  
(0,29 km / 0,72 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Dr. Claudia Ranacher  
Kapellenstraße 90-a  
8053 Graz-Neuhart  
(0,86 km / 1,07 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Dr. Josef Heinrich Petritsch  
Vinzenc-Muchitsch-Straße 34  
8020 Graz  
(0,73 km / 1,22 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Zahnarzt

- B1** Dr. Dunkl Edmund  
Alte Poststraße 244  
8053 Graz  
(0,43 km / 0,53 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** DDr. Kahr Helmut  
Herrgottwiesgasse 9  
8020 Graz  
(1,26 km / 1,57 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** DDr. König Helmut  
Lazarettgürtel 55  
8020 Graz  
(1,15 km / 1,61 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Facharzt

- C1** Dr. Raid Herbert  
Ulmgasse 31a  
8053 Graz  
(1,18 km / 1,46 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Dr. Attila Pataki  
Lazarettgürtel 55 Citypark  
8020 Graz  
(1,15 km / 1,61 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Priv. Doz. Dr Christian  
Jantschitsch  
Lazarettgürtel 55  
8020 Graz  
(1,15 km / 1,61 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Kinderarzt

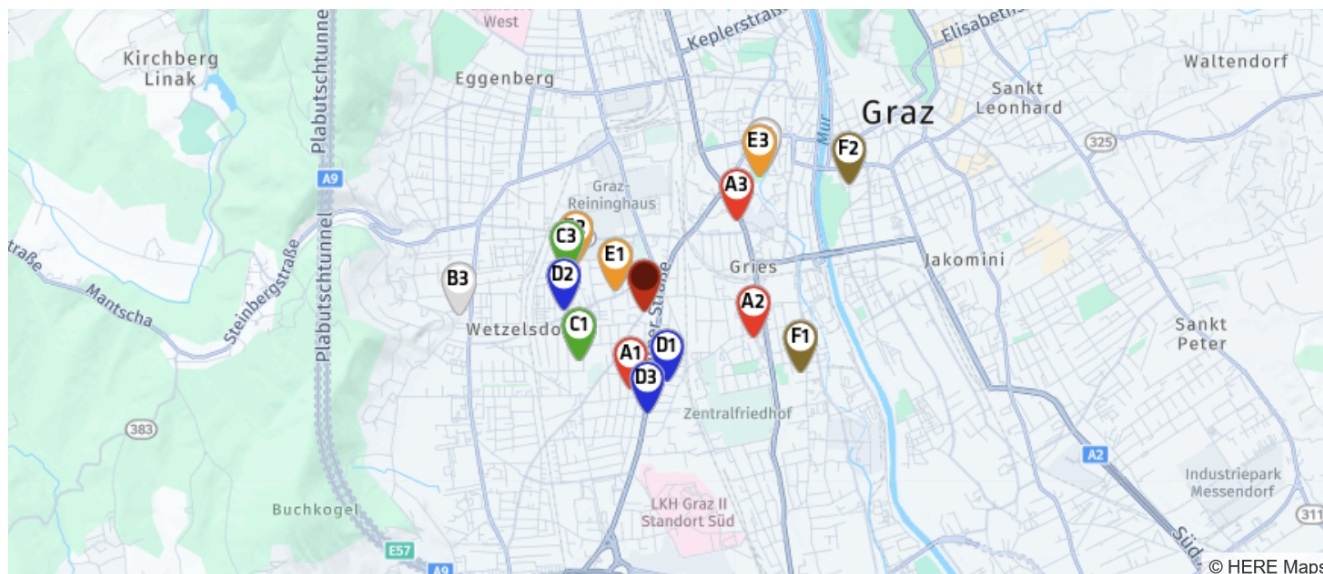
- D1** Dr. Staudacher Michaela  
Brehmstraße 4  
8053 Graz  
(1,03 km / 1,20 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Dr. Gindl Sonja  
Friedrichgasse 31  
8010 Graz  
(1,92 km / 2,43 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Dr. Maurer-Fellbaum Ute  
Roseggerkai 5  
8010 Graz  
(2,05 km / 2,50 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©



## Medizinische Versorgung und Therapie

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.  
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.  
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Apotheke

- A1** Apotheke Neuhart  
Kärntner Straße 152  
8053 Graz-Straßgang  
(0,68 km / 0,67 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A2** Paracelsus-Apotheke  
Triester Straße 87 a  
8020 Graz  
(0,95 km / 1,41 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A3** Apotheke im Citypark  
Lazarettgürtel 55  
8020 Graz  
(1,12 km / 1,43 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Ärztzentrum/Krankenhäuser

- B1** Albert Schweitzer Klinik  
Albert Schweitzer-Gasse 36  
8020 Graz  
(1,58 km / 1,92 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** Albert Schweitzer Klinik  
(gehört zu...)  
Albert-Schweitzer-Gasse 36  
8020 Graz  
(1,58 km / 1,92 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B3** Militärspital 1, Belgier-Kaserne Graz  
Straßgangerstraße 171  
8052 Graz-Wetzelsdorf  
(1,59 km / 2,21 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Physiotherapeut

- C1** Frau Manuela Rauch, Bsc  
nur Hausbesuche  
8053 Graz  
(0,70 km / 0,87 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** Herr mgr Wojciech Rafal  
Kupka  
Frühlingsstrasse 1  
8053 Graz  
(0,70 km / 0,87 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** Frau Verena Stedile  
Brauhausstraße 97a  
8053 Graz  
(0,75 km / 1,46 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Psychotherapeut

- D1** Mag. (FH) SPRENGER Paul  
Am Wagrain 74/1  
8053 Graz  
(0,62 km / 0,84 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D2** KOLLER Elke  
Peter Rosegger Straße 87/1  
8052 Graz-Wetzelsdorf  
(0,69 km / 0,96 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- D3** NEUMANN Barbara  
Kapellenstraße 90a  
8053 Graz  
(0,87 km / 1,07 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Seniorenheim

- E1** SeneCura Pflegezentrum  
Graz  
Peter-Rosegger-Straße 9  
8053 Graz  
(0,31 km / 0,71 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- E2** Pflegewohnheim Peter Rosegger  
Maria-Pachleitner-Straße 30  
8053 Graz  
(0,71 km / 1,19 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- E3** Betreutes Wohnen am Oeverseepark  
Albert-Schweitzer-Gasse 38a  
8020 Graz  
(1,52 km / 1,95 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Tierarzt

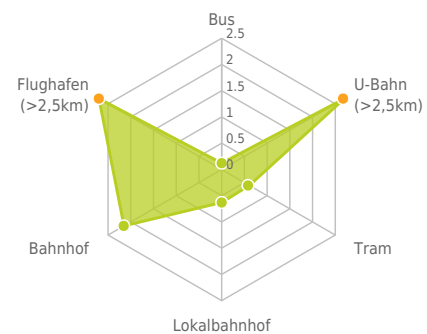
- F1** Tierarztpraxis Puchstrasse e.U.  
Puchstraße 48  
8020 Graz  
(1,44 km / 2,07 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- F2** Kleintierpraxis Jakomini Dipl Tzt R...  
Wielandgasse 36  
8010 Graz  
(2,07 km / 2,66 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- Tierarztpraxis Eggenberg  
Dipl-TA Gr...  
Karl-Morre-Straße 19  
8020 Graz  
(2,28 km / 2,69 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

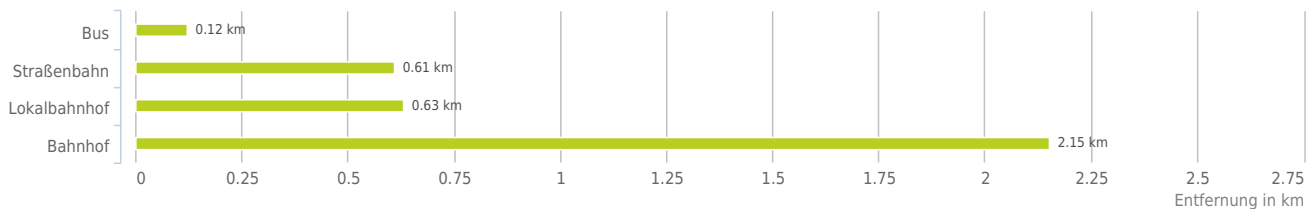
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



### Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



bis 0,5 km:

- Bus

0,6 bis 2 km:

- Straßenbahn
- Lokalbahnhof

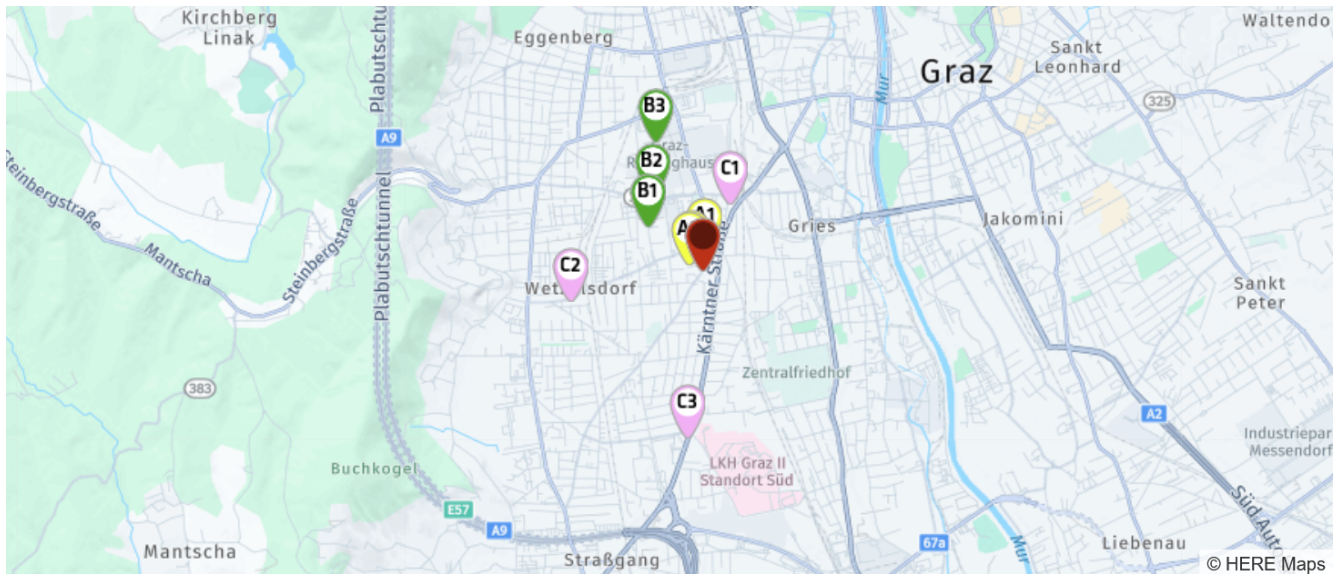
über 2 km:

- U-Bahn: >5 km
- Bahnhof: 2,2 km
- Flughafen: >5 km

www.openstreetmap.org/copyright  
© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Öffentlicher Nahverkehr

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.  
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.  
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bus

- A1** Graz Don Bosco-Süd  
(0,17 km / 0,18 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A2** Graz Don Bosco/Harterstraße  
(0,13 km / 0,47 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- A3** Graz Don Bosco/Harterstraße  
(0,12 km / 0,49 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Straßenbahn

- B1** Graz Reininghaus  
(0,61 km / 1,02 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** Graz Jochen-Rindt-Platz  
(0,77 km / 1,07 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- B3** Graz Reininghauspark  
(1,18 km / 1,38 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Lokalbahnhof

- C1** Graz Don Bosco  
(0,63 km / 0,69 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** Graz Wetzelsdorf  
(1,16 km / 1,39 km)  
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** Graz Reininghauspark  
(1,44 km / 1,65 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

### Bahnhof

- Graz Hauptbahnhof  
(2,15 km / 2,41 km)  
(Luftline / Zu Fuß)

Herold Business Data ©



Kärntner Straße 95, 8053 Graz

## Erklärung

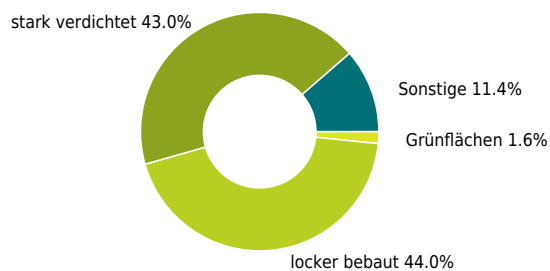
Grünflächen und Erholungsräume umfassen Wälder, Wiesen und Seen genauso wie innerstädtische Grünanlagen. Ländliche Gemeinden weisen in der Regel deutlich höhere Grünflächenanteile und Erholungsräume auf.

## Ergebnis

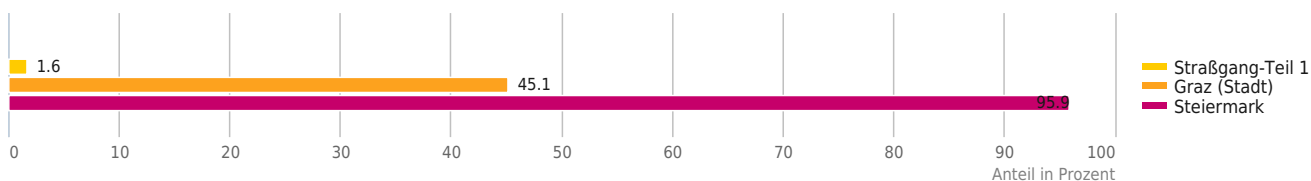
"Straßgang-Teil 1" verfügt über einen Grünflächenanteil von 1,6%.



Grünflächenanteil



Grünflächenanteil



© IMMOSERVICE AUSTRIA



Kärntner Straße 95, 8053 Graz

## Erklärung

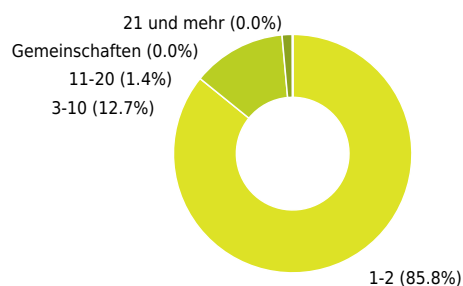
Die Bebauungsdichte entspricht der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude. Ein hoher Anteil an Einfamilienhäusern deutet auf einen grundsätzlich anderen Charakter hin als ein hoher Mehrfamilienhausanteil (Wohnbau).

## Ergebnis

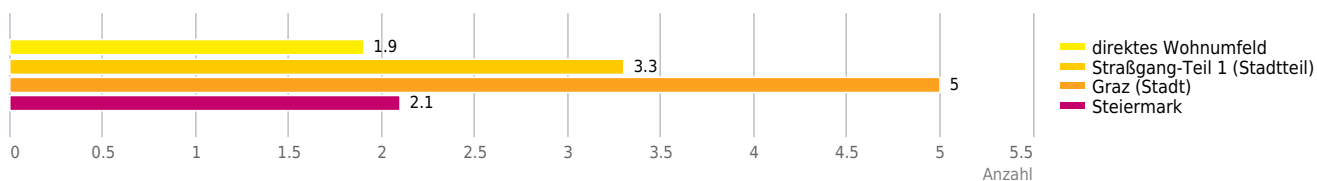
Die Bebauungsdichte im direkten Wohnumfeld ist mit durchschnittlich 1,9 Wohnungen je Gebäude durchschnittlich.



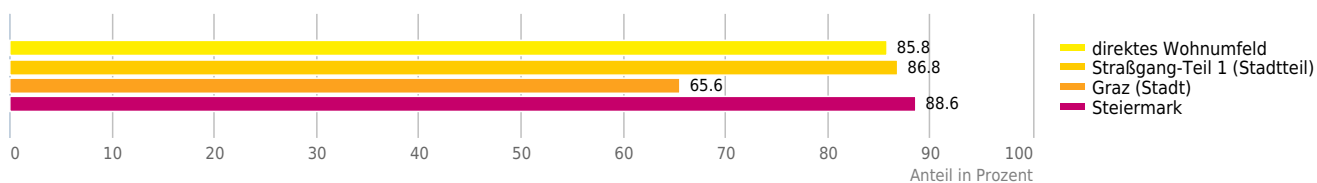
Gebäude nach Anzahl der Wohnungen



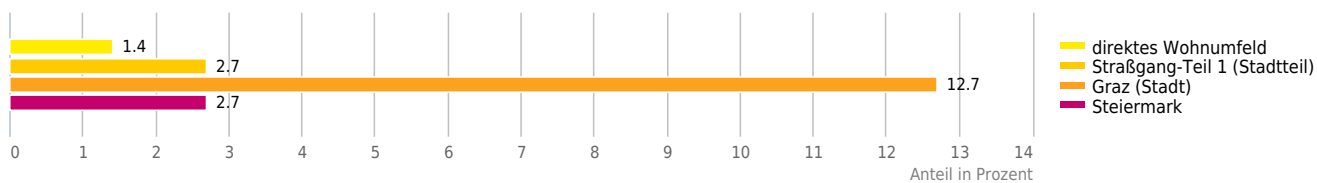
Wohnungen je Wohngebäude



Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser mit 11 und mehr Wohnungen



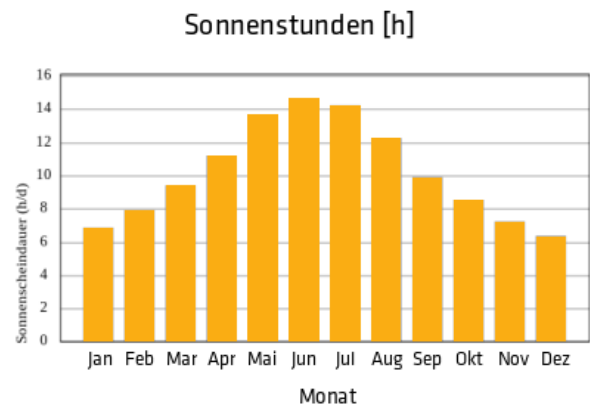
© IMMOSERVICE AUSTRIA



## Sonnenstunden

Kärntner Straße 95, 8053 Graz

Hier sind die durchschnittlichen täglichen Sonnenstunden dargestellt. Untenstehendes Chart zeigt in Orange das Diagramm des Sonnengangs am Abfragetag zur Abfragezeit (oranger Punkt) für die eingegebene Adresse in 2 Metern Höhe. Der grüne Bogen beschreibt den Sonnenverlauf zur Sommersonnenwende um den 20. Juni, der blaue Bogen den Sonnengang zur Wintersonnenwende um den 20. Dezember. Die hellgrau eingefärbten Flächen zeigen die Verschattung durch das lokale Gelände, die dunkelgrauen Flächen die Verschattung durch Vegetation und Bebauung.



**Sonnengang am 15.01.**



Ein Dienst der Länderkooperation geoland.at; © Rechenraum GmbH; Datenstand Gelände: 2019/ Vegetation, Gebäude: 2014

© IMMOservice AUSTRIA



Kärntner Straße 95, 8053 Graz

#### Erklärung

Die Prognose der Wertentwicklung von Immobilienstandorten beruht auf dem statistischen Zusammenhang zwischen den vom LAGEPROFI verwendeten Indikatoren und den zurückliegenden Preisentwicklungen auf Gemeindeebene. Alle verwendeten Indikatoren wurden mit Methoden der Geostatistik auf einen signifikanten Zusammenhang geprüft und ein positiver oder negativer Einfluss auf die Wertentwicklung ermittelt. Dadurch wurden Parameter identifiziert, welche die Wertentwicklung steuern. Diese wurden zusammen mit Expertenmeinungen in ein Gewichtungsmodell aufgenommen und schließlich ein Indexwert zwischen 0 und 10 für jede Raumeinheit errechnet. Relevante Einflussfaktoren auf die Wertentwicklung sind u. a. Bevölkerungsprognose, Bebauungsdichte, Akademikeranteil und Arbeitsplatzdichte.

#### Ergebnis

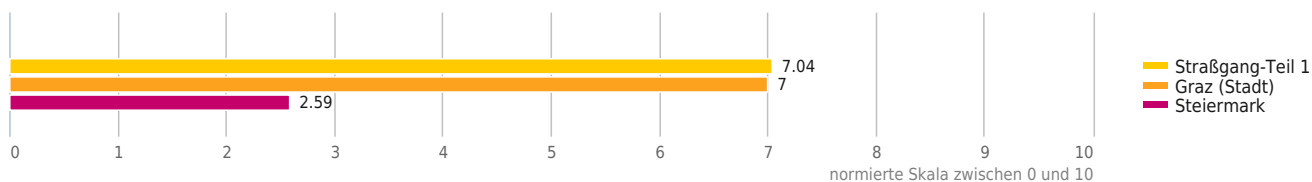
In "Straßgang-Teil 1" ist mit einem Indexwert von 7,04 mit überdurchschnittlichen Preissteigerungen innerhalb der nächsten zwei Jahren zu rechnen.



#### Prognose Wertentwicklung



#### Wertsteigerungsindex



© IMMOSERVICE AUSTRIA



# Haftungsausschluss

---



Die Terra Immoservice Austria GmbH & Co KG ist bestrebt, die zur Verfügung gestellten Informationen, Daten (Daten von externen Datenquellen werden nicht auf Richtigkeit überprüft und es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit – z. Bsp. LAGEImmo), Grafiken, Auswertungen und Berechnungen (z. Bsp. RENDITEImmo) nach bestem Wissen und Gewissen aufzubereiten, darzustellen und aktuell zu halten und legt größten Wert auf die Qualität und Zuverlässigkeit Ihrer Immoservices.

Dennoch übernehmen weder die Terra Immoservice Austria GmbH & Co KG noch Kunden der Terra Immoservice Austria GmbH & Co KG Haftungen für Schäden, die sich aus der Weitergabe und Nutzung der angebotenen Informationen ergeben können, auch wenn diese auf die Nutzung und Weitergabe von allenfalls unvollständigen bzw. fehlerhaften Informationen zurückzuführen sind.

Die Terra Immoservice Austria GmbH & Co KG und die Kunden der Terra Immoservice Austria GmbH & Co KG übernehmen aus diesen Gründen keine Gewährleistung und/oder Haftung für die Quantität, Qualität oder Richtigkeit der gespeicherten oder übermittelten Inhalte (Daten und Informationen).

Verweise auf fremde Webseiten liegen außerhalb des Verantwortungsbereiches der Terra Immoservice Austria GmbH & Co KG. Eine Haftung für die Inhalte von verlinkten Seiten ist ausgeschlossen, zumal die Terra Immoservice Austria GmbH & Co KG keinen Einfluss auf Inhalte wie Gestaltung von gelinkten Seiten hat.