Lageexposé





























Inhalt:

| LAGEIMMO - Lageprofil | B 03 |
|--|---------------|
| Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie) | B 05 |
| Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) | B 06 |
| Gastronomie und Ausgehen | B 07 |
| Ausbildung und Kinderbetreuung | B 08 |
| Kunst und Kultur | B 09 |
| Sport, Freizeit und Skigebiete | B 10 |
| Ärzte | . В 11 |
| Medizinische Versorgung und Therapie | B 12 |
| Öffentlicher Nahverkehr | В 13 |
| Wegzeit zum Arbeitsplatz | B 14 |
| Umweltfreundlich zur Arbeit | В 15 |
| Pendlerquote | B 16 |
| Heizbedarf | . В 17 |
| Anteil an Neubauten | B 18 |
| Anteil an Altbauten | B 19 |
| Brennstoffe und Heizsysteme | B 20 |
| Durchschnittstemperatur | . В 21 |
| Tage ohne Niederschlag | B 22 |
| Sommertage und heiße Tage | B 23 |
| Frostfreie Tage | B 24 |
| Schneedeckenhöhe | В 25 |
| Schneedeckendauer | B 26 |
| Prognose Wertentwicklung | В 27 |
| Haftungsausschluss | R 27 |



| 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 | ++ |
| Wegzeit zum Arbeitsplatz | +-+ |
| Umweltfreundlich zur Arbeit | +-+ |
| Pendlerquote | ++ |
| Heizbedarf | +-+ |
| Anteil an Neubauten | ++ |
| Anteil an Altbauten | + |
| Brennstoffe und Heizsysteme | ++ |
| Durchschnittstemperatur | +-+ |

| Tage ohne Niederschlag | - + |
|---------------------------|-----|
| Sommertage und heiße Tage | + |
| Frostfreie Tage | ++ |
| Schneedeckenhöhe | ++ |
| Schneedeckendauer | + |
| Prognose Wertentwicklung | +-+ |

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)



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

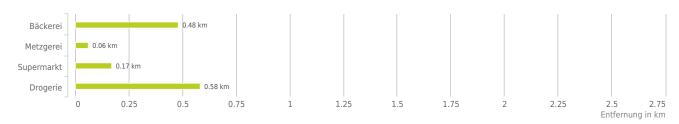
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Bäckerei
- Metzgerei
- Supermarkt

0,6 bis 2 km:

- Drogerie

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

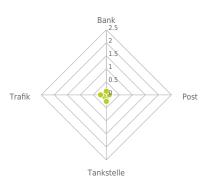
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

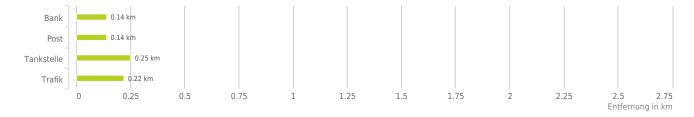
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



bis 0.5 km:

- Bank
- Post
- Tankstelle
- Trafik

Gastronomie und Ausgehen

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.

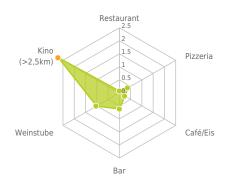
Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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

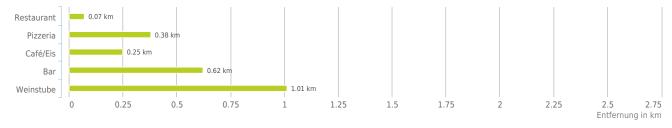


Distanzen zu Ausgeheinrichtungen [km]

--+--+



Distanzen zu den Ausgeheinrichtungen



bis 0,5 km:

- Restaurant
- Pizza/Snack
- Café/Eis

0,6 bis 2 km:

- Bar/Lokal
- Weinlokal

über 2 km:

- Gasthaus: >5 km
- Kino: >5 km

Ausbildung und Kinderbetreuung

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).

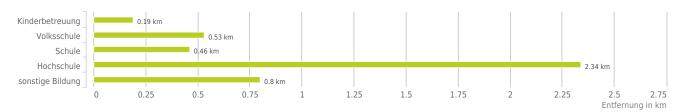


Distanzen zu Bildungseinrichtungen [km]

-**--**+



Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Kinderbetreuung
- Volksschule
- Schule

0,6 bis 2 km:

- sonstige Bildung

über 2 km:

- Hochschule: 2,3 km

---+

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

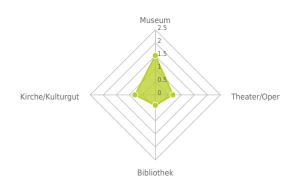
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

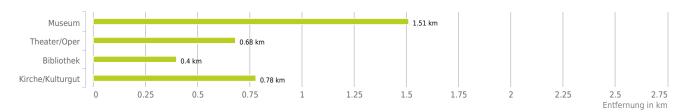
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Kultureinrichtungen [km]



Distanzen zu den Kultureinrichtungen



bis 0,5 km:

- Bibliothek

0,6 bis 2 km:

- Museum
- Theater/Oper
- Kirche/Kulturgut

Sport, Freizeit und Skigebiete

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).

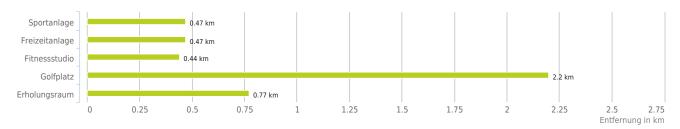


Distanzen zu Freizeiteinrichtungen [km]

-**--**+



Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



bis 0,5 km:

- Sportanlage
- Freizeitanlage
- Fitnessstudio

0.6 bis 2 km:

- Erholungsraum

über 2 km:

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

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 Ärzten [km]



Distanzen zu Ärzten



bis 0,5 km:

- Arzt für Allgemeinmedizin
- Zahnarzt
- Facharzt

0,6 bis 2 km:

- Kinderarzt

Medizinische Versorgung und Therapie

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

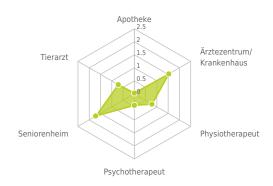
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen [km]



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Apotheke
- Psychotherapeut

0,6 bis 2 km:

- Ärztezentrum/Krankenhaus
- Physiotherapeut
- Seniorenheim
- Tierarzt

-**--**+

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

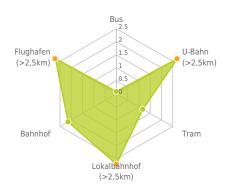
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

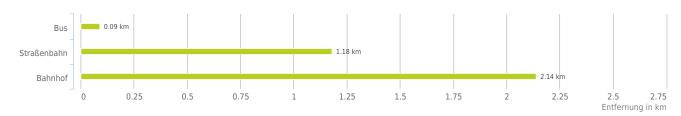
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



bis 0,5 km:

- Bus

0,6 bis 2 km:

- Straßenbahn

über 2 km:

- U-Bahn: >5 km

- Lokalbahnhof: >5 km

- Bahnhof: 2,1 km

- Flughafen: >5 km

www.openstreetmap.org/copyright © IMMOSERVICE AUSTRIA



Erklärung

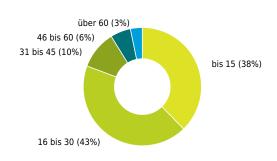
Die Wegzeiten zum Arbeitsplatz geben an wie lange Erwerbstätige durchschnittlich zum Arbeitsplatz unterwegs sind.

Ergebnis

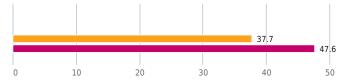
In "Graz (Stadt)" sind 38% der Erwerbstätigen unter einer Viertelstunde am Arbeitsplatz, weitere 43% benötigen weniger als 30 Minuten.

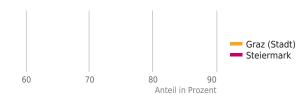


Wegzeiten zum Arbeitsplatz [min]

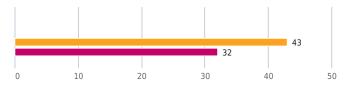


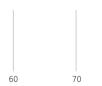






Wegzeit zum Arbeitsplatz 16 bis 30 Minuten







Wegzeit zum Arbeitsplatz über 60 Minuten







tfreundlich zur Arbeit – – – +

Erklärung

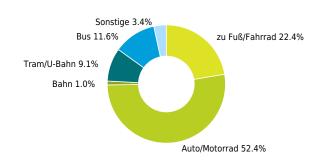
Dargestellt wird das von Erwerbstätigen für ihren täglichen Arbeitsweg hauptsächlich verwendete Verkehrsmittel. "Umweltfreundlich zur Arbeit" umfasst alle Verkehrsmittel bzw. Möglichkeiten ohne Auto/Motorrad zum Arbeitsplatz zu gelangen.

Ergebnis

In "Graz (Stadt)" sind 22,4% zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs weitere 21,8% gelangen mit einem öffentlichen Verkehrsmittel zur Arbeit.



Verkehrsmittelwahl der Pendler



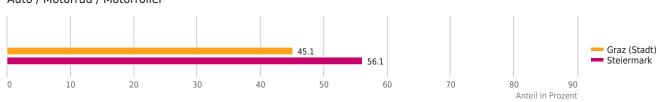




Öffentlicher Verkehr



Auto / Motorrad / Motorroller



---+

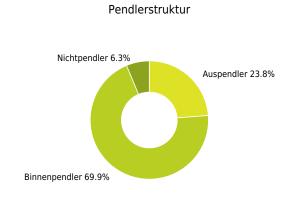
Erklärung

Auspendler sind Personen, die in eine andere Gemeinde zur Arbeit pendeln. Binnenpendler arbeiten in der Wohngemeinde. Nichtpendler arbeiten von zu Hause.

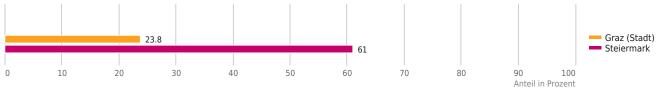
Ergebnis

In "Graz (Stadt)" gibt es mit 23,8% vergleichsweise wenig Auspendler. Dies lässt auf ein hohes Angebot an Arbeitsplätzen in "Graz (Stadt)" schließen.

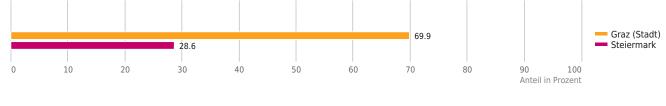




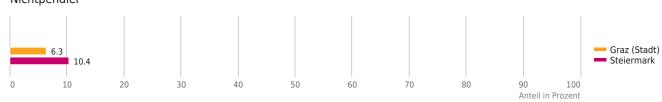
Auspendler



Binnenpendler



Nichtpendler



Heizbedarf

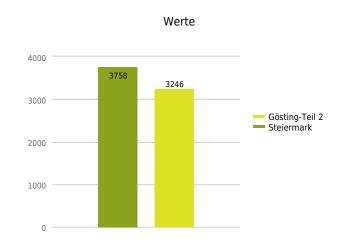
Erklärung

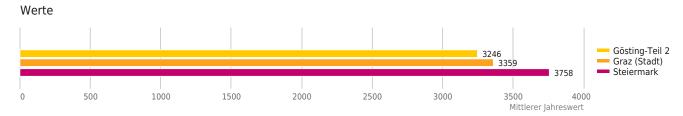
Für die Ermittlung des Heizbedarfs eines Gebäudes sind die sogenannten Heizgradtage ein wichtiger Faktor. Die Werte können regional sehr unterschiedlich ausfallen und liegen in Österreich etwa zwischen 3000 und 6000. Je niedriger der Wert desto geringer der Heizbedarf. Voraussetzung für die Berechnung, dass überhaupt ein Heizgradtag anfällt ist, dass die durchschnittliche Außentemperatur unter 12°C beträgt. Zur Bestimmung der Heizgradtage wird die mittlere Tagestemperatur betrachtet. Die Anzahl der Heizgradtage an einem Tag entspricht einer fix normierten durchschnittlichen Raumtemperatur von 20°C abzüglich der durchschnittlichen Außentemperatur an diesem Tag. Beispiel Die Außentemperatur an einem Wintertag beträgt durchschnittlich 2°C. Die Differenz zur normierten Raumtemperatur von 20°C beträgt 18°C. An diesem Tag fallen 18 Heizgradtage an. Der Jahreswert entspricht einfach der Summe der Heizgradtage pro Jahr.

Ergebnis

Mit einem Wert von 3.246 Heizgradtagen liegt "Gösting-Teil 2" unter dem Vergleichswert von 3.758 in "Steiermark". Der Heizbedarf in "Gösting-Teil 2" ist damit geringer.







© IMMOSERVICE AUSTRIA

_ _ _ + _ _ +























Erklärung

Als Neubauten werden Gebäude bezeichnet, die nach 2000 errichtet wurden. Die Bauperiode von Gebäuden spiegelt in der Regel bauliche Standards und Stile der jeweiligen Zeit wider. Naturgemäß kann über den gegenwärtigen Zustand des Gebäudes aufgrund von Renovierungen etc. keine verlässliche Aussage getroffen werden.

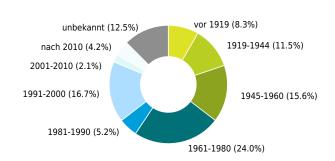
Ergebnis

Im direkten Wohnumfeld liegt der Anteil an Neubauten bei 9,1%. Im direkten Wohnumfeld gibt es verhältnismäßig wenige Neubauten.

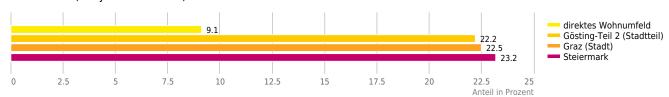


Gebäude nach Bauperiode

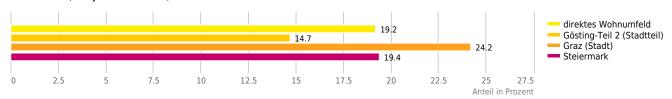
---+



Neubauten (Baujahr nach 2000)



Altbauten (Baujahr vor 1945)

























Anteil an Altbauten

Erklärung

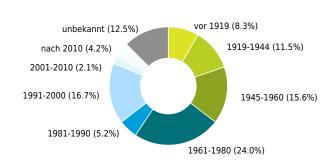
Als Altbauten werden Gebäude bezeichnet, die vor 1945 errichtet wurden. Die Bauperiode von Gebäuden spiegelt in der Regel bauliche Standards und Stile der jeweiligen Zeit wider. Naturgemäß kann über den gegenwärtigen Zustand des Gebäudes aufgrund von Renovierungen etc. keine verlässliche Aussage getroffen werden.

Ergebnis

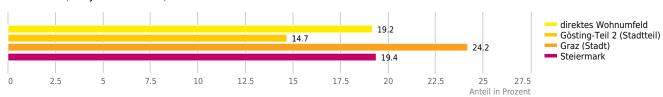
Im direkten Wohnumfeld liegt der Anteil an Altbauten bei 19,2%. Im direkten Wohnumfeld gibt es durchschnittlich viele Altbauten.



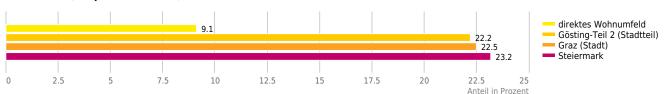
Gebäude nach Bauperiode



Altbauten (Baujahr vor 1945)



Neubauten (Baujahr nach 2000)

























Erklärung

Dargestellt ist der Anteil der Wohnungen nach ihrer Heizungsart. Ein hoher Anteil an Fernwärme und regenerativen Brennstoffen kennzeichnet die mögliche Nutzung moderner und nachhaltiger Energieversorgungssysteme.

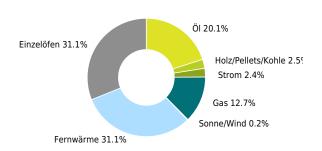
Ergebnis

Die Grafik auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Verteilung der Heizungsarten in "Graz (Stadt)". Darunter werden noch die Werte für Wohnungsheizungen mit regenerativen Brennstoffen sowie für Wohnungen mit Fernwärmeanschluss vergleichsweise dargestellt.

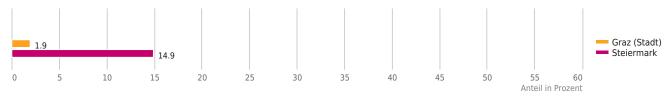


Wohnungen nach Heizungsart

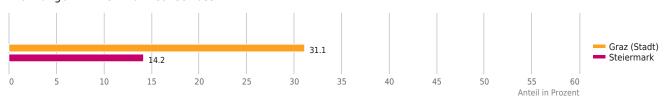
----+



Wohnungsheizungen mit regenerativen Brennstoffen



Wohnungen mit Fernwärmeanschluss

























Durchschnittstemperatur

- **- - + - - +**

Erklärung

Hier ist die Durchschnittstemperatur für die Monate Jänner, April, Juli und Oktober dargestellt.

2.5

5

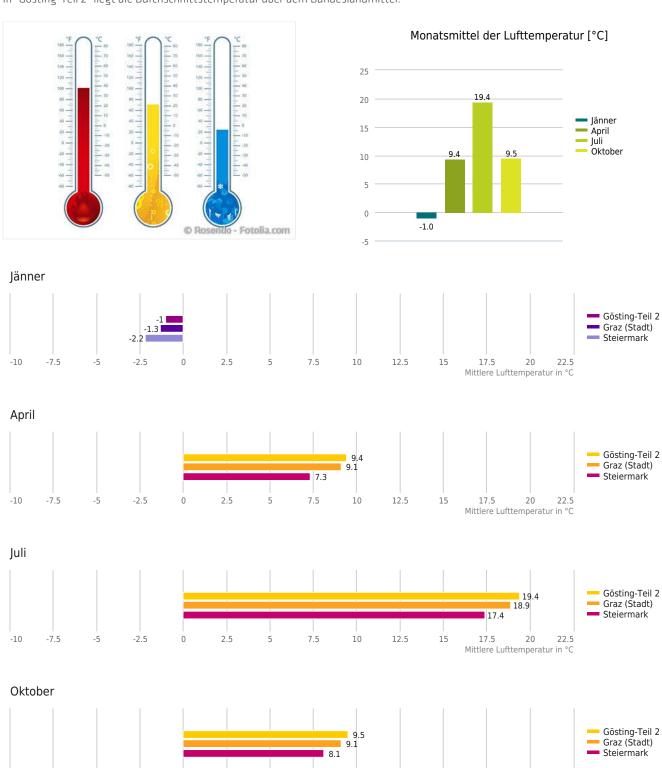
7.5

12.5

17.5

20 Mittlere Lufttemperatur in °C

In "Gösting-Teil 2" liegt die Durchschnittstemperatur über dem Bundeslandmittel.



© IMMOSERVICE AUSTRIA

-10

-7.5

_ _ _ + _ _ +

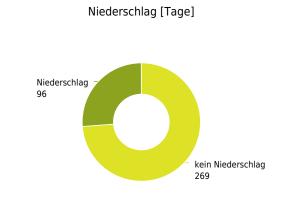
Erklärung

Tage ohne Niederschlag sind Tage, an denen weniger als 1mm Niederschlag in Form von Regen, Schnee oder Hagel fällt. Im Durchschnitt gibt es in Österreich 252 Tage ohne Niederschlag pro Jahr. In alpinen Regionen fällt in der Regel mehr Niederschlag als im östlichen Flachland.

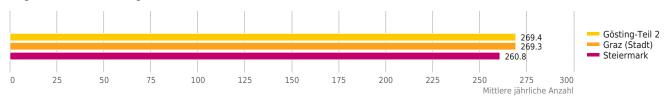
Ergebnis

Mit 269 Tagen ohne Niederschlag liegt "Gösting-Teil 2" über dem Bundeslandwert.





Tage ohne Niederschlag





























Erklärung

Tage mit einer Höchsttemperatur von mindestens 25°C werden als Sommertage, Tage mit einer Höchsttemperatur von mindestens 30°C als heiße Tage bezeichnet. Im Durchschnitt gibt es in Österreich 37 Sommertage und 5 heiße Tage pro Jahr, d.h. 42 Tage an denen die Höchsttemperatur über 25°C liegt. Im Diagramm sind die heißen Tage extra ausgewiesen und nicht in den Sommertagen enthalten.

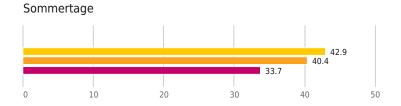
Ergebnis

Mit 50 Sommertagen und heißen Tagen liegt "Gösting-Teil 2" über dem Bundeslandwert.

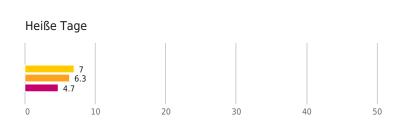


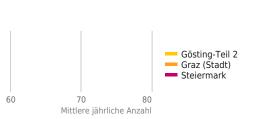


Sonstige 315































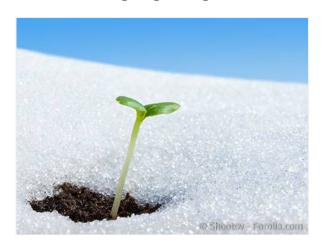
Frostfreie Tage

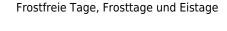
Erklärung

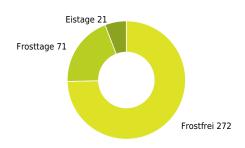
Frostfreie Tage sind Tage, an denen die Lufttemperatur immer über 0°C liegt. Im Durchschnitt gibt es in Österreich 209 frostfreie Tage pro Jahr. Frosttage sind Tage, an denen die Lufttemperatur unter 0°C sinkt. An Eistagen bleibt die Temperatur den ganzen Tag unter 0°C. Im Diagramm sind die Eistage extra ausgewiesen und nicht in den Frosttagen enthalten.

Ergebnis

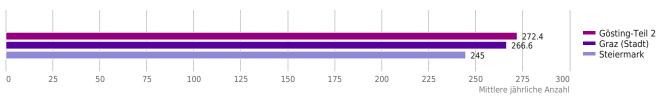
Mit 272 frostfreien Tagen liegt "Gösting-Teil 2" über dem Bundeslandwert.







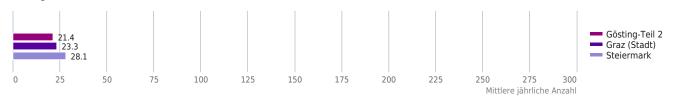




Frosttage



Eistage



Schneedeckenhöhe ---+

Erklärung

Das Schneehöhenmaximum ist die maximale Höhe der Schneedecke. Zusammen mit der Schneedeckendauer liefern diese Indikatoren Entscheidungsgrundlagen für die Bewertung des Wintersportpotenzials eines Standortes.

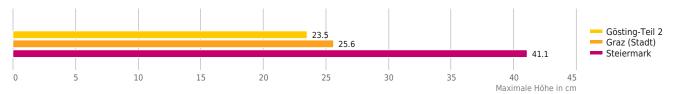
Ergebnis

Mit 23,5 maximaler durchschnittlicher Schneedeckenhöhe liegt "Gösting-Teil 2" unter dem Bundeslandwert.





Schneehöhenmaximum

























Schneedeckendauer

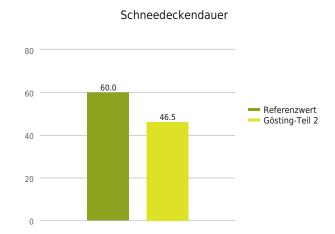
Erklärung

Die Schneedeckendauer bezeichnet die Anzahl der Tage mit mindestens 1 cm Schneedecke. Zusammen mit der Schneedeckenhöher liefern diese Indikatoren Entscheidungsgrundlagen für die Bewertung des Wintersportpotenzials eines Standortes.

Ergebnis

Mit 46,5 Tagen durchschnittlicher Schneedeckendauer liegt "Gösting-Teil 2" unter dem Bundeslandwert.





Schneedeckendauer Gösting-Teil 2 46.5 Graz (Stadt) Steiermark 70.3 10 15 20 40 45 50 Anzahl der Tage























---+--+

Erklärung

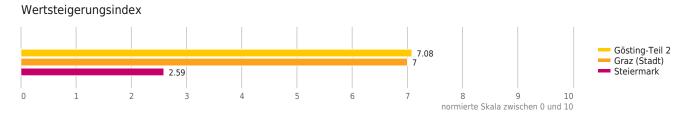
Die Prognose der Wertentwicklung von Immobilienstandorten beruht auf dem statistischen Zusammenhang zwischen den vom LAGEPROFI verwendeten Indikatoren und den zurückliegenden Preisentwicklungen auf Gemeindeebene. Alle verwendeten Indikatoren wurden mit Methoden der Geostatistik auf einen signifikanten 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 "Gösting-Teil 2" ist mit einem Indexwert von 7,08 mit überdurchschnittlichen Preissteigerungen innerhalb der nächsten zwei Jahren zu rechnen.

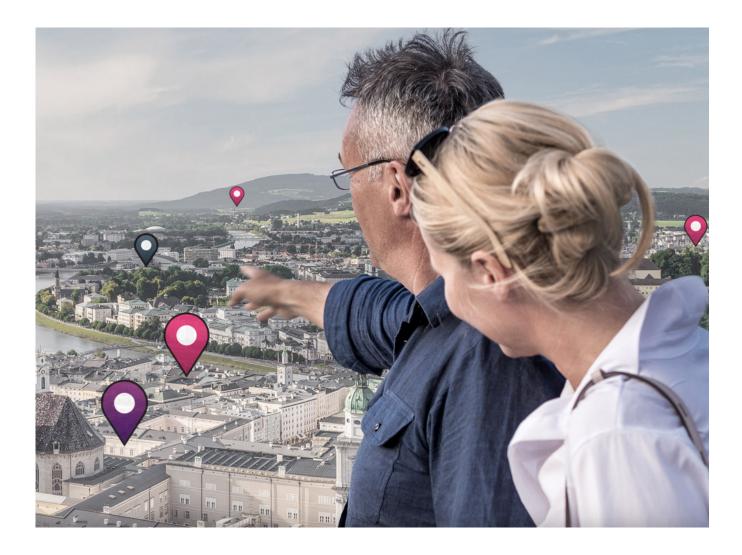






© IMMOSERVICE AUSTRIA

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.