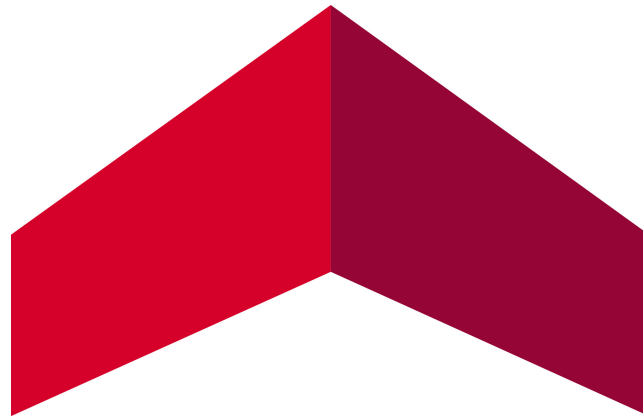






ERA AUSTRIA Servicezentrale



**ERA**

**IMMOBILIEN**



[www.era.at](http://www.era.at)

# Inhalt:

<b>LAGEIMMO - Lageprofil</b> .....	<b>B 04</b>
<b>Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)</b> .....	<b>B 05</b>
<b>Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)</b> .....	<b>B 06</b>
<b>Gastronomie und Ausgehen</b> .....	<b>B 07</b>
<b>Ausbildung und Kinderbetreuung</b> .....	<b>B 08</b>
<b>Kunst und Kultur</b> .....	<b>B 09</b>
<b>Sport, Freizeit und Skigebiete</b> .....	<b>B 10</b>
<b>Ärzte</b> .....	<b>B 11</b>
<b>Medizinische Versorgung und Therapie</b> .....	<b>B 12</b>
<b>Öffentlicher Nahverkehr</b> .....	<b>B 13</b>
<b>Arbeitsplätze und Arbeitsplatzdichte</b> .....	<b>B 14</b>
<b>Menschen und Bevölkerung</b> .....	<b>B 15</b>
<b>Bevölkerungsprognose und -entwicklung</b> .....	<b>B 16</b>
<b>Grünflächen und Erholungsräume</b> .....	<b>B 17</b>
<b>Durchschnittstemperatur</b> .....	<b>B 18</b>
<b>Prognose Wertentwicklung</b> .....	<b>B 19</b>
<b>Haftungsausschluss</b> .....	<b>B 19</b>

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



Arbeitsplätze und Arbeitsplatzdichte



Bevölkerungsprognose und -entwicklung



Grünflächen und Erholungsräume



Durchschnittstemperatur



Prognose Wertentwicklung

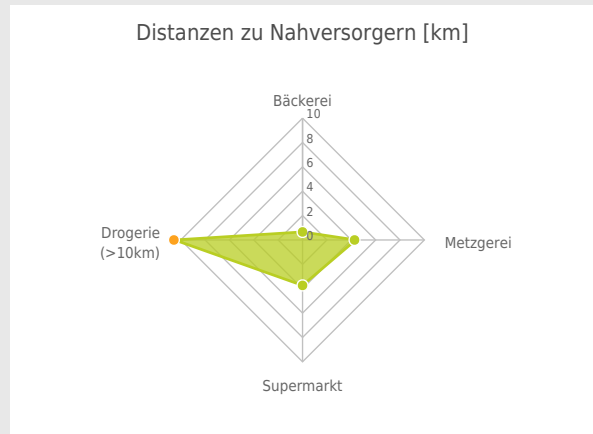


### Ergebnisinterpretation - Distanznetz

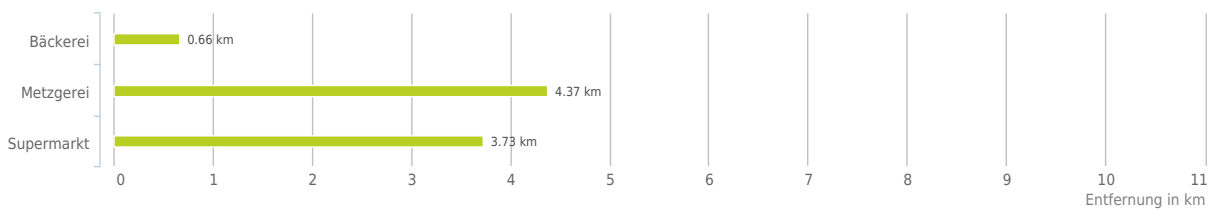
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

### Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



0,6 bis 2 km:

- Bäckerei

über 2 km:

- Metzgerei: 4,4 km
- Supermarkt: 3,7 km
- Drogerie: >5 km

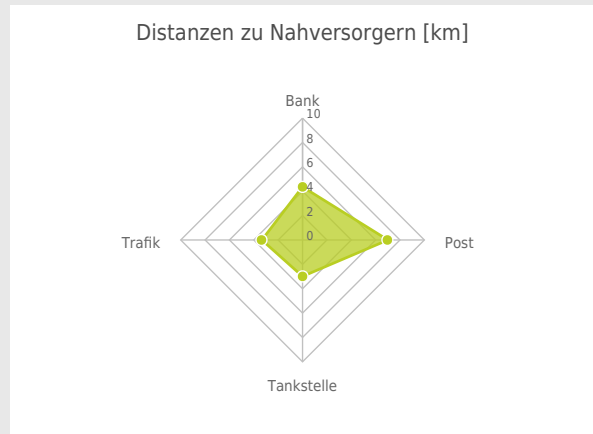
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

### 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).



über 2 km:

- Bank: 4,4 km
- Post: 7,0 km
- Tankstelle: 3,0 km
- Trafik: 3,3 km

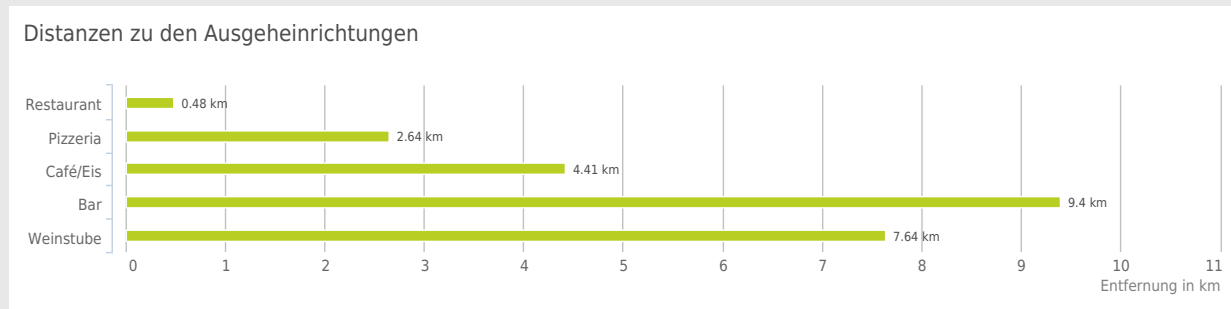
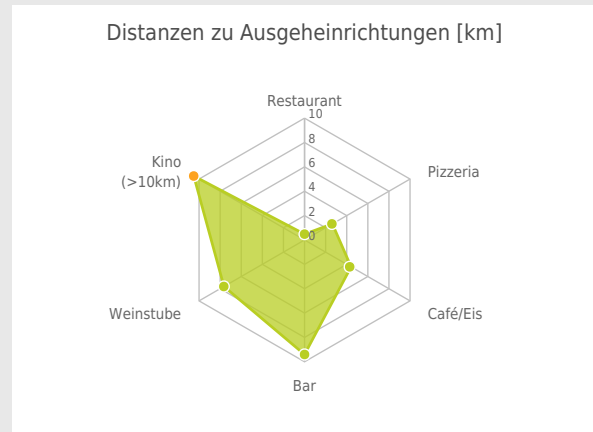
©  
IMMOSERVICE  
AUSTRIA

### 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).



bis 0,5 km:

- Restaurant

über 2 km:

- Gasthaus: >5 km
- Pizza/Snack: 2,6 km
- Café/Eis: 4,4 km
- Bar/Lokal: 9,4 km
- Weinlokal: 7,6 km
- Kino: >5 km

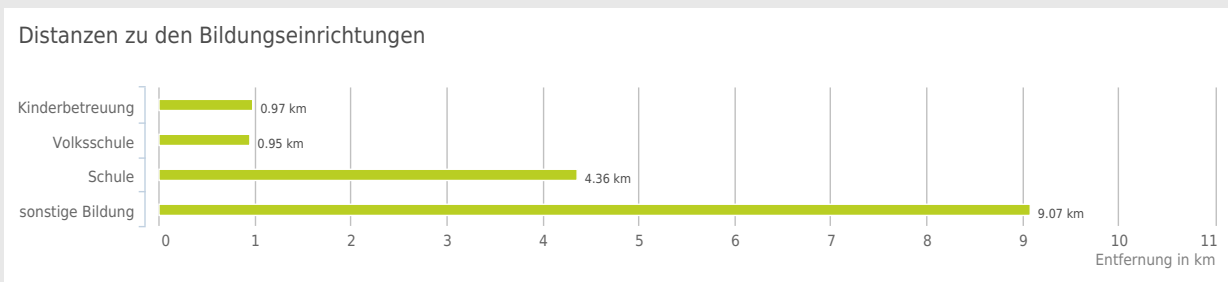
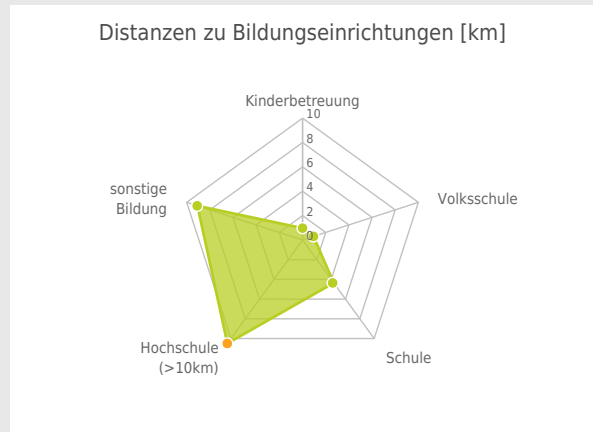
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

### 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).



**0,6 bis 2 km:**

- Kinderbetreuung
- Volksschule

**über 2 km:**

- Schule: 4,4 km
- Hochschule: >5 km
- sonstige Bildung: 9,1 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

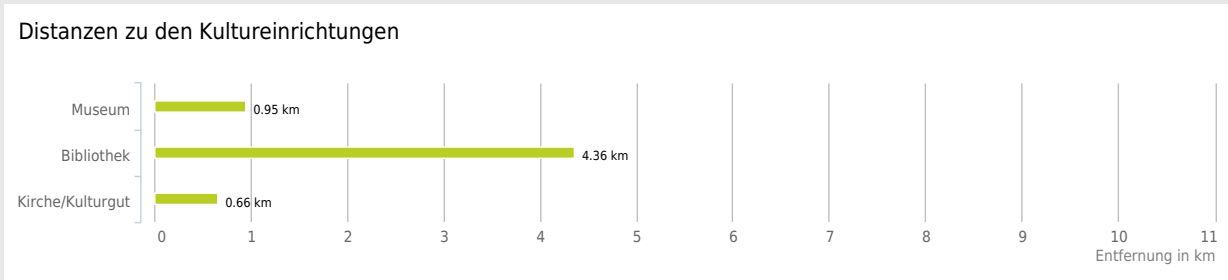
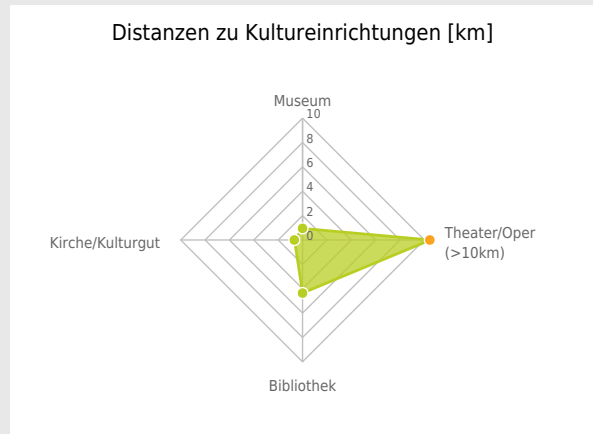


### Ergebnisinterpretation - Distanznetz

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).



**0,6 bis 2 km:**

- Museum
- Kirche/Kulturgut

**über 2 km:**

- Theater/Oper: >5 km
- Bibliothek: 4,4 km

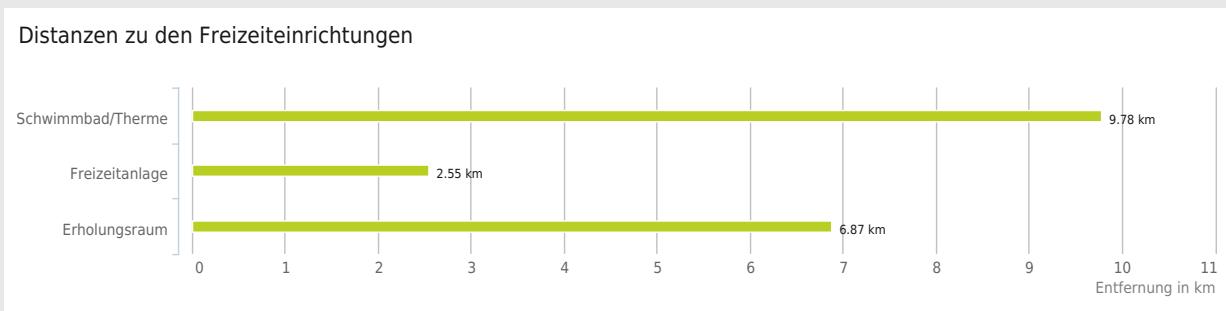
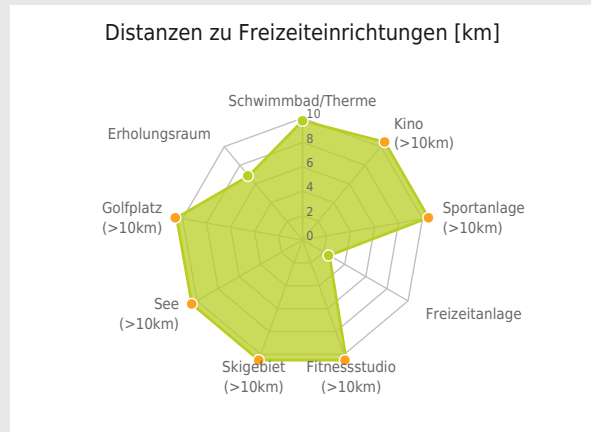
© IMMOSERVICE AUSTRIA

### 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).



über 2 km:

- Schwimmbad/Therme: 9,8 km
- Kino: >5 km
- Videothek: >5 km
- Sportanlage: >5 km
- Freizeitanlage: 2,5 km
- Fitnessstudio: >5 km
- Skilift: >5 km
- Golfplatz: >5 km
- Erholungsraum: 6,9 km
- See: >5 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

### Ergebnisinterpretation - Distanznetz

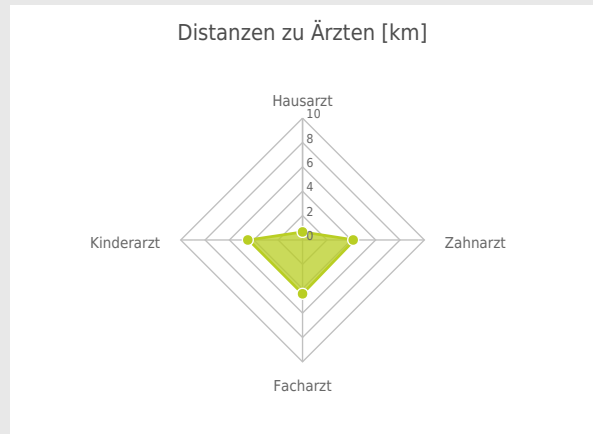
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

### Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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



© Edyta Pawlowska - Fotolia.com



0,6 bis 2 km:

- Arzt für Allgemeinmedizin

über 2 km:

- Zahnarzt: 4,3 km
- Facharzt: 4,4 km
- Kinderarzt: 4,4 km

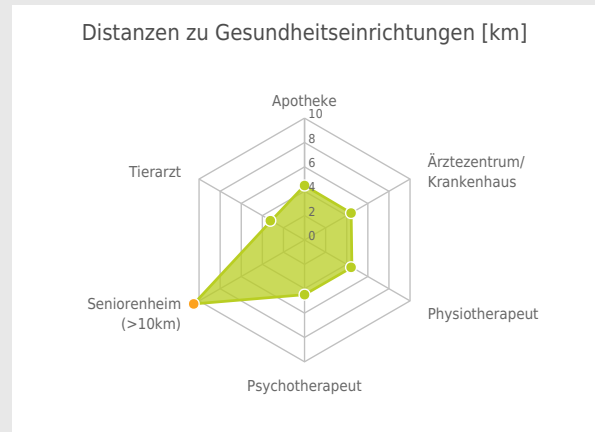
© IMMOSERVICE AUSTRIA

### 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).



über 2 km:

- Apotheke: 4,5 km
- Ärztezentrum/Krankenhaus: 4,4 km
- Physiotherapeut: 4,5 km
- Psychotherapeut: 4,5 km
- Seniorenheim: >5 km
- Tierarzt: 3,2 km

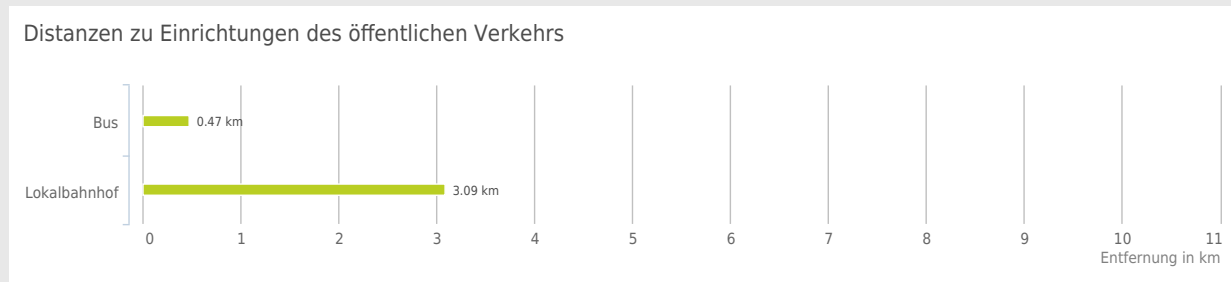
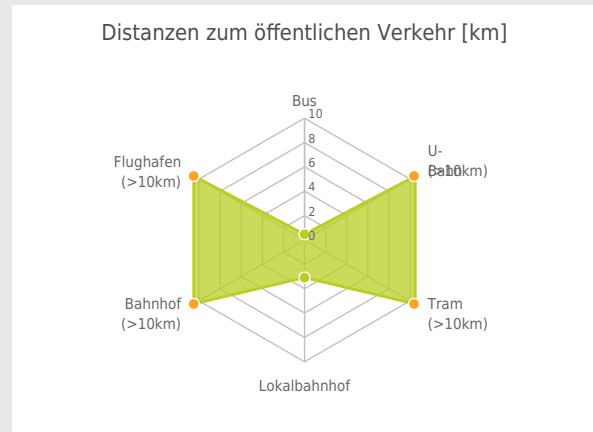
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

### 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).



bis 0,5 km:

- Bus

über 2 km:

- U-Bahn: >5 km
- Straßenbahn: >5 km
- Lokalbahnhof: 3,1 km
- Bahnhof: >5 km
- Flughafen: >5 km

[www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

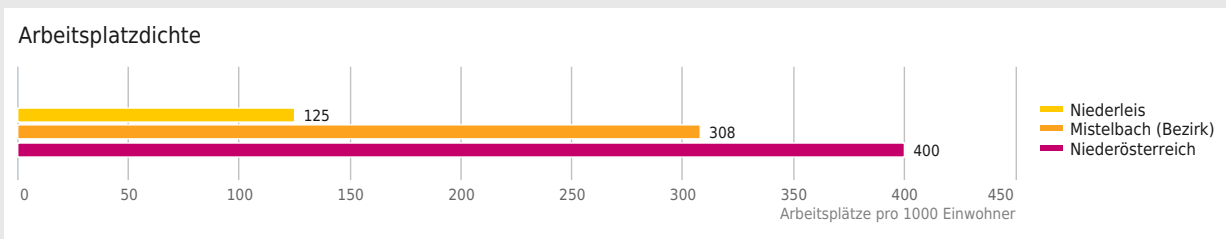
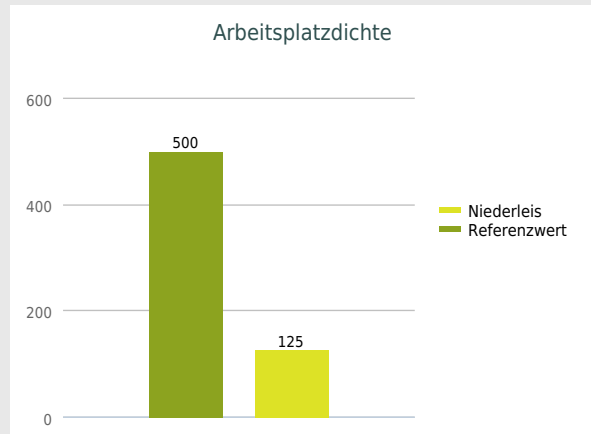
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

### Erklärung

Die Arbeitsplatzdichte gibt Aufschluss darüber, wie viele Arbeitsplätze in der Stadt oder in der Gemeinde vorhanden sind. Eine Dichte von rund 500 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen bedeutet ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung. Städte weisen in der Regel höhere Werte auf.

### Ergebnis

Die Arbeitsplatzdichte von 125 Beschäftigten je 1.000 Personen weist darauf hin, dass es sich in "Niederleis" eher um eine Wohngemeinde handelt.



© IMMOSSERVICE AUSTRIA

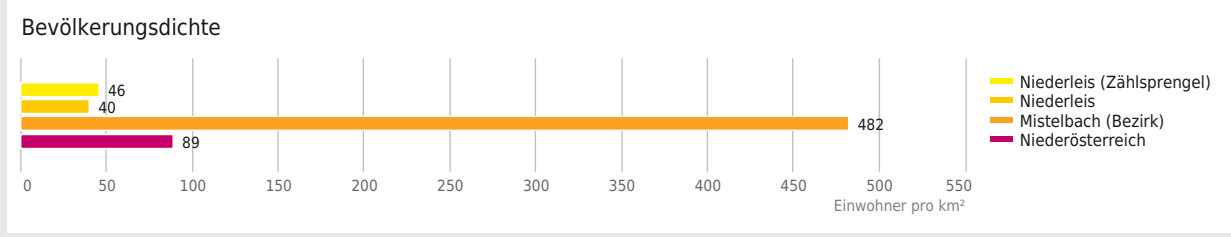
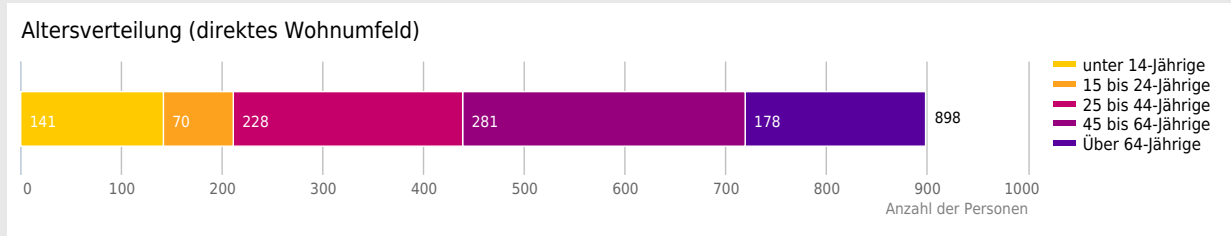
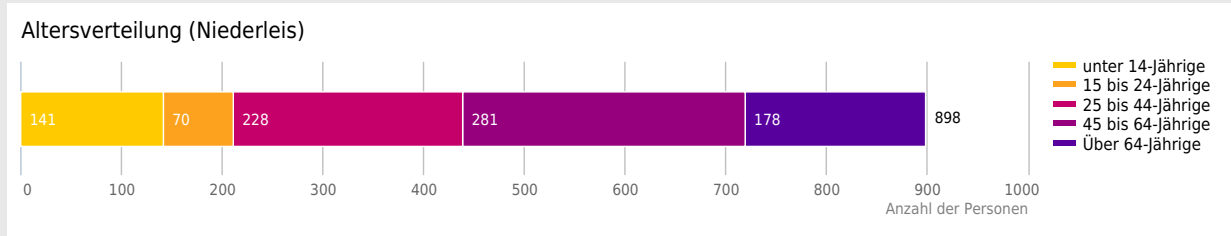
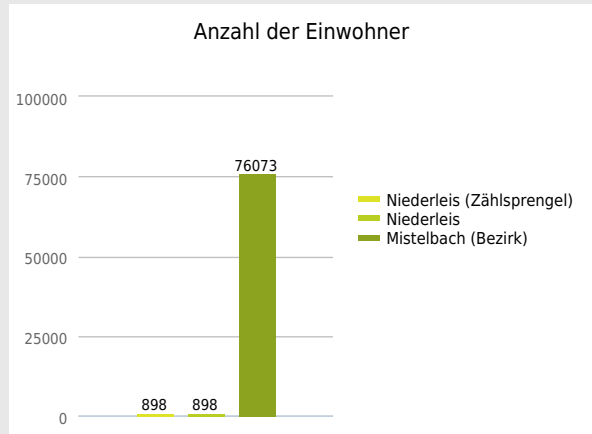


### Erklärung

Die Bevölkerungszahlen geben Aufschluss über die absoluten Einwohnerzahlen und die Verteilung der Einwohner auf die verschiedenen Altersgruppen. Weiters wird die Bevölkerungsdichte angegeben.

### Ergebnis

In "Niederleis" leben 898 Personen. Es leben dort 40 Personen pro Quadratkilometer.



© IMMOSSERVICE AUSTRIA

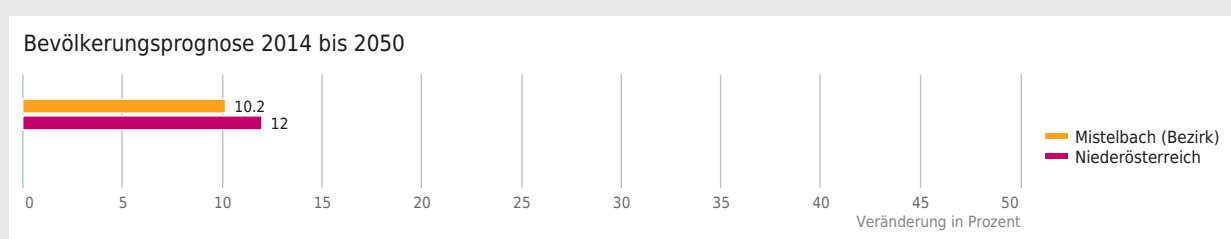
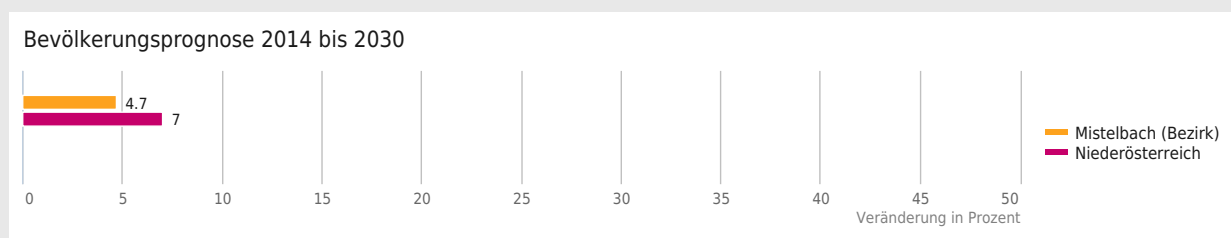
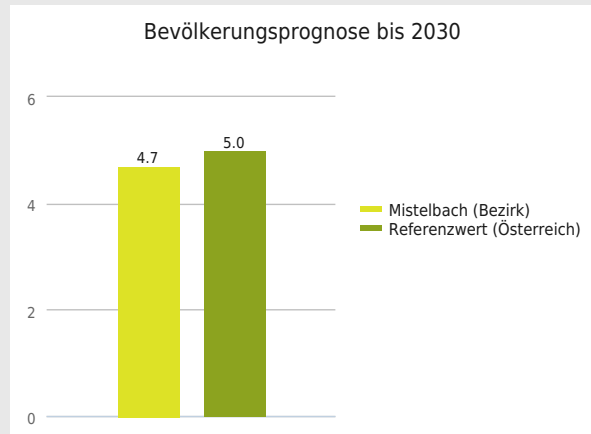
### Erklärung

Die Bevölkerungsprognose zeigt wie sich die Bevölkerung bis 2030 verändern wird. Der Referenzwert bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose für ganz Österreich. Weiters wird die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 bis 2014, zwischen 2014 und 2030 und 2014 und 2050 angegeben.

### Ergebnis

Tatsächliche Entwicklung bis 2014: In "Niederleis" ist die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2001 bis 2014 um 8,1% gestiegen.

Für "Mistelbach (Bezirk)" wird bis 2030 mit 4,7% ein durchschnittliches Wachstum und bis 2050 mit 10,2% ein überdurchschnittliches Wachstum der Bevölkerung erwartet.



© IMMOSERVICE AUSTRIA

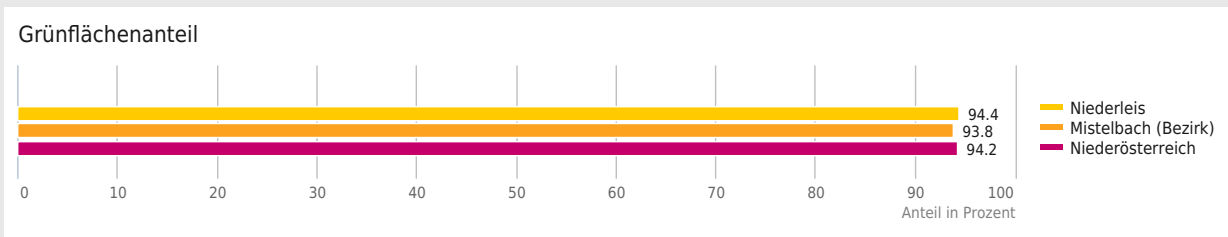
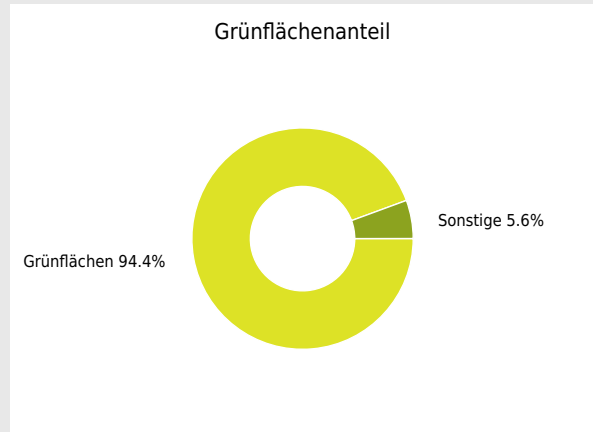


### Erklärung

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

"Niederleis" verfügt über einen Grünflächenanteil von 94,4%.



© IMMOSSERVICE AUSTRIA

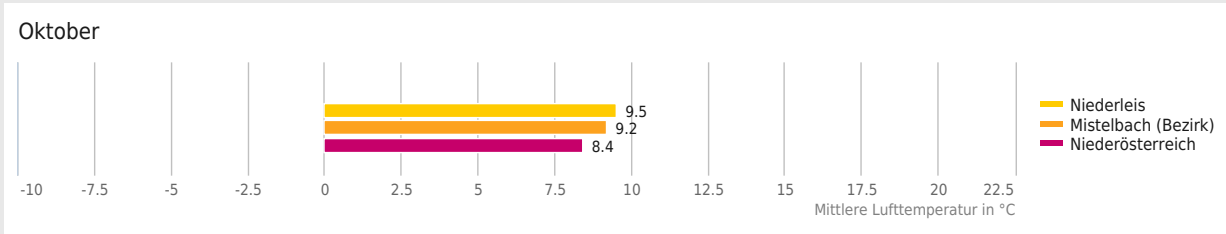
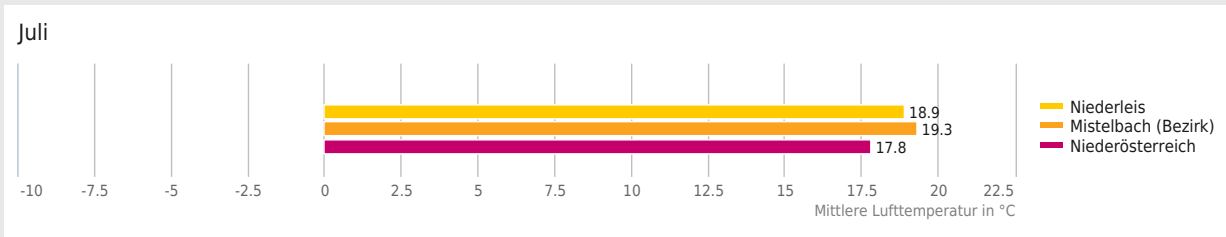
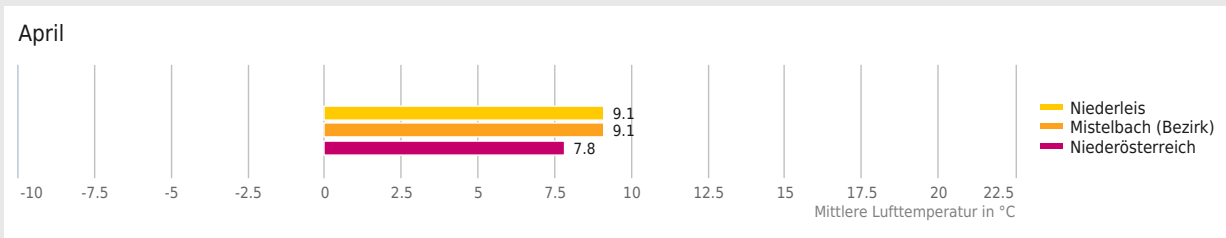
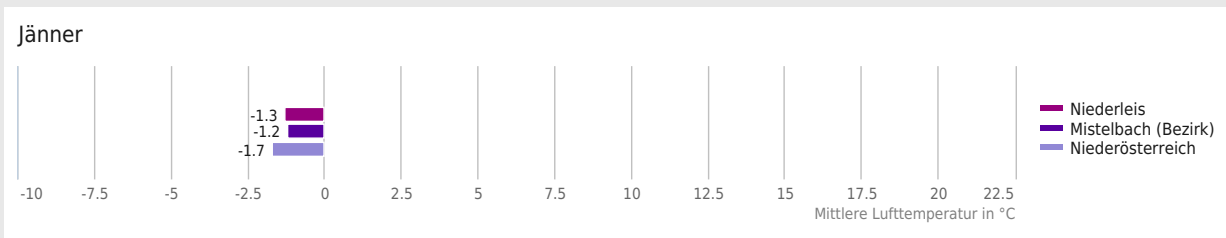
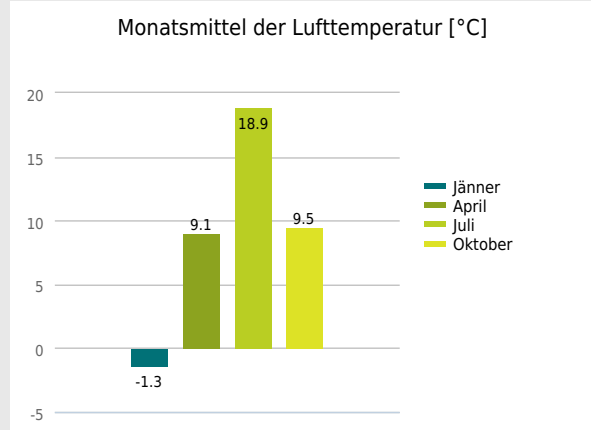
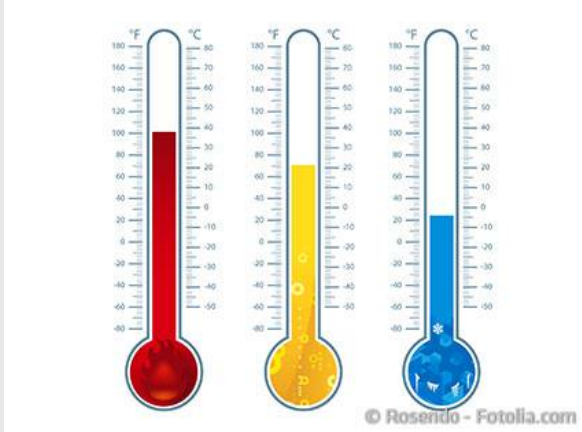


### Erklärung

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

### Ergebnis

In "Niederleis" liegt die Durchschnittstemperatur über dem Bundeslandmittel.



© IMMOSSERVICE AUSTRIA

### Erklärung

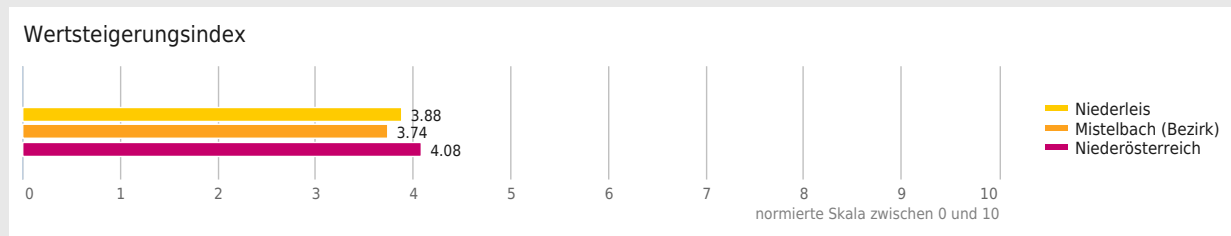
Die Prognose der Wertentwicklung von Immobilienstandorten beruht auf dem statistischen Zusammenhang zwischen den vom LAGEPROFI verwendeten Indikatoren und den zurückliegenden Preisentwicklungen auf Gemeindeebene. Alle verwendeten Indikatoren wurden mit Methoden der Geostatistik auf einen signifikanten 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 "Niederleis" ist mit einem Indexwert von 3,88 mit unterdurchschnittlichen Preissteigerungen innerhalb der nächsten zwei Jahren zu rechnen.



### Prognose Wertentwicklung



© IMMOSERVICE AUSTRIA

Haftungsausschluss



Die terravistor GmbH 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 terravistor GmbH noch Kunden der terravistor GmbH 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 terravistor GmbH und die Kunden der terravistor GmbH 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 terravistor GmbH. Eine Haftung für die Inhalte von verlinkten Seiten ist ausgeschlossen, zumal die terravistor GmbH keinen Einfluss auf Inhalte wie Gestaltung von gelinkten Seiten hat.