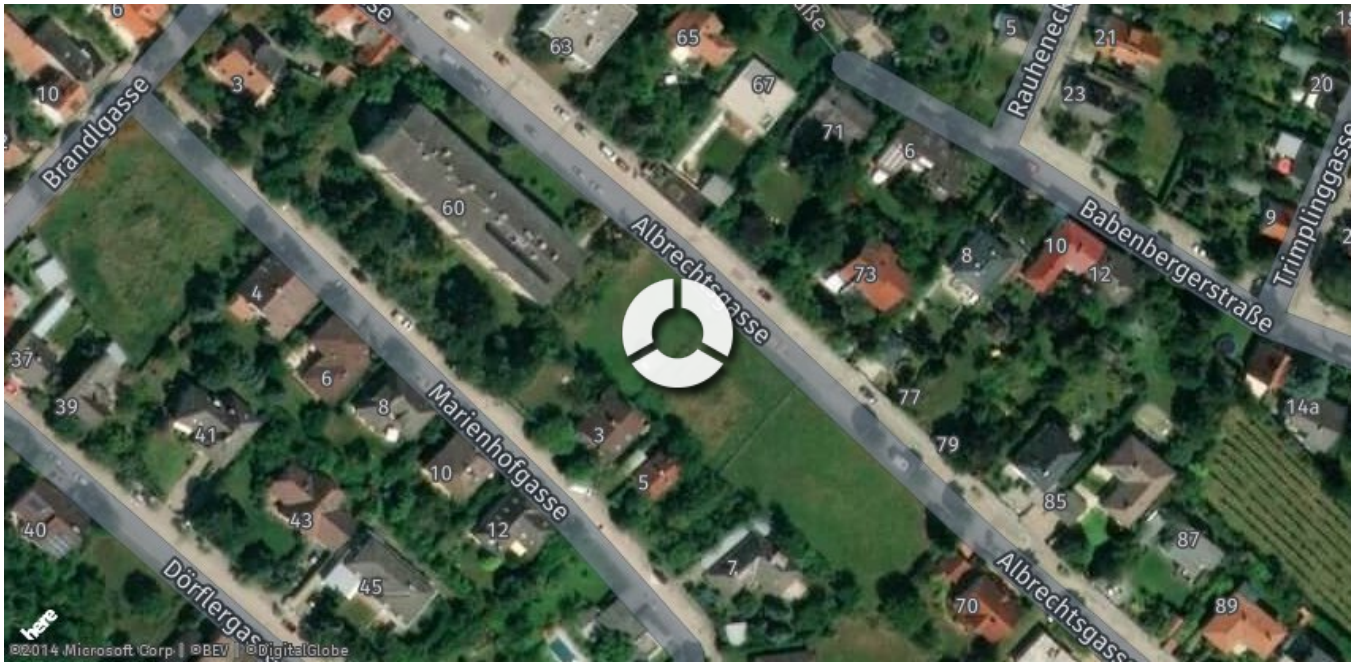


# Lageexposé

Albrechtsgasse 64, 2500 Baden



dagobert.**invest**

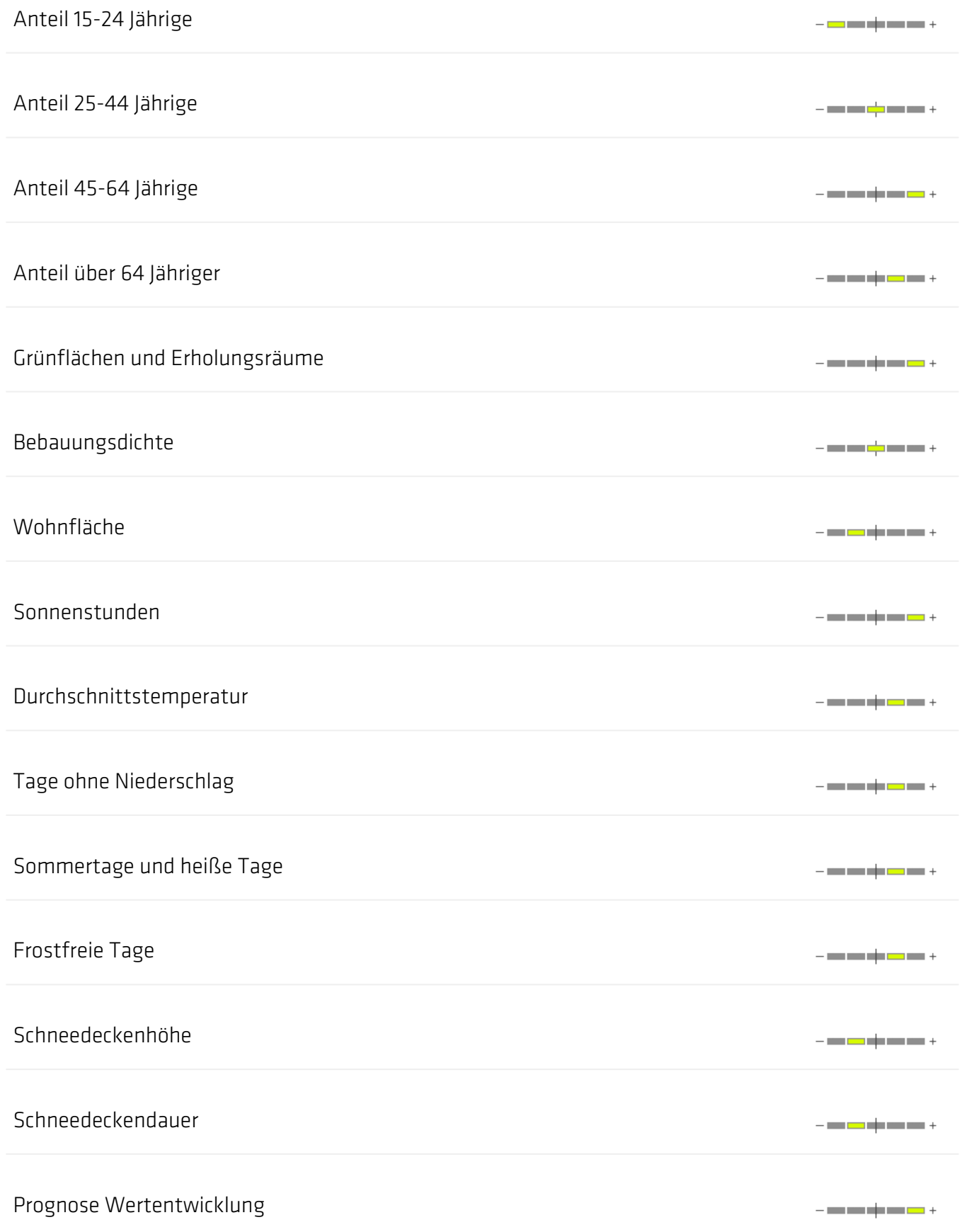
einfach mehr verdienen



# Inhalt:

|                                                                |      |
|----------------------------------------------------------------|------|
| LAGEIMMO - Lageprofil .....                                    | B 03 |
| Wohnumfeld auf Karte .....                                     | B 05 |
| Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie) ..... | B 06 |
| Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) .....       | B 08 |
| Gastronomie und Ausgehen .....                                 | B 10 |
| Singles .....                                                  | B 12 |
| Ausbildung und Kinderbetreuung .....                           | B 13 |
| Kunst und Kultur .....                                         | B 15 |
| Sport, Freizeit und Skigebiete .....                           | B 17 |
| Ärzte .....                                                    | B 19 |
| Medizinische Versorgung und Therapie .....                     | B 21 |
| Öffentlicher Nahverkehr .....                                  | B 23 |
| Wegzeit zum Arbeitsplatz .....                                 | B 25 |
| Umweltfreundlich zur Arbeit .....                              | B 26 |
| Pendlerquote .....                                             | B 27 |
| Menschen und Bevölkerung .....                                 | B 28 |
| Bevölkerungsprognose und -entwicklung .....                    | B 29 |
| Altersgruppen im Vergleich .....                               | B 30 |
| Anteil unter 15 Jähriger .....                                 | B 31 |
| Anteil 15-24 Jährige .....                                     | B 32 |
| Anteil 25-44 Jährige .....                                     | B 33 |
| Anteil 45-64 Jährige .....                                     | B 34 |
| Anteil über 64 Jähriger .....                                  | B 35 |
| Grünflächen und Erholungsräume .....                           | B 36 |
| Bebauungsdichte .....                                          | B 37 |
| Wohnfläche .....                                               | B 38 |
| Sonnenstunden .....                                            | B 39 |
| Durchschnittstemperatur .....                                  | B 40 |
| Tage ohne Niederschlag .....                                   | B 41 |
| Sommertage und heiße Tage .....                                | B 42 |
| Frostfreie Tage .....                                          | B 43 |
| Schneedeckenhöhe .....                                         | B 44 |
| Schneedeckendauer .....                                        | B 45 |
| Prognose Wertentwicklung .....                                 | B 46 |
| Haftungsausschluss .....                                       | B 46 |

B 03



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



Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

## 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 (Luftlinie).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen

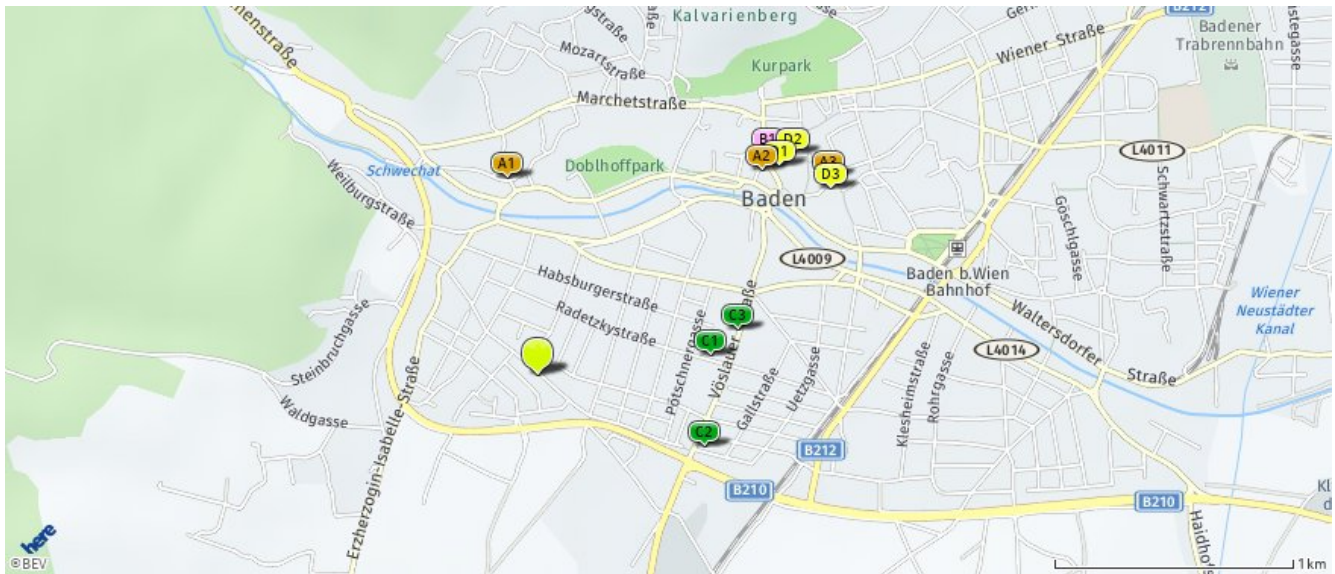


0,6 bis 2 km:

- Bäckerei
- Metzgerei
- Supermarkt
- Drogerie

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

Der hellgrüne 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** Backhaus Annamühle GmbH & Co KG  
Schloßgasse 36  
2500 Baden  
(0,84 km)
- A2** Backhaus Annamühle GmbH & Co KG  
Heiligenkreuzer Gasse 3-5  
2500 Baden  
(1,28 km)
- A3** Anker Brot  
Breyerstraße 2  
2500 Baden  
(1,48 km)

### Metzgerei

- B1** Christian Fridrich  
Erzherzog Rainer-Ring 10-12  
2500 Baden  
(1,35 km)

### Supermarkt

- C1** PENNY Markt  
Voelslauerstrasse 48  
2500 Baden  
(0,74 km)
- C2** SPAR express  
Vöslauer Straße 77  
2500 Baden  
(0,76 km)
- C3** SPAR Supermarkt  
Vöslauer Straße 34  
2500 Baden  
(0,87 km)

### Drogerie

- D1** BIPA  
Rathausgasse 11  
2500 Baden  
(1,35 km)
- D2** Prokopp Gewußt wie  
Rathausgasse 5-7  
2500 Baden  
(1,42 km)
- D3** BIPA  
Breyerstraße 1a  
2500 Baden  
(1,46 km)

Herold Business Data ©

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (Luftlinie).



The radar chart displays the relative importance of four factors for three groups. The scale ranges from 0 to 2.5. The factors are Bank, Post, Tankstelle, and Trafik. The groups are 'Nur ein Ziel' (green), 'Zwei Ziele' (blue), and 'Drei Ziele' (red).

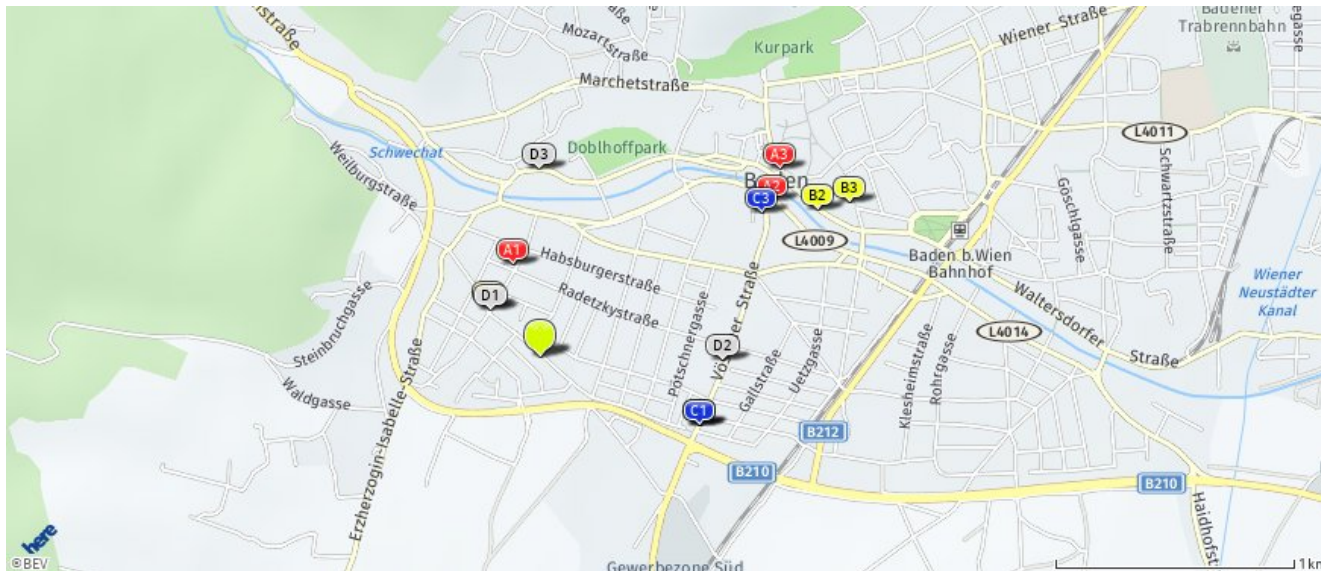
| Gruppe       | Bank | Post | Tankstelle | Trafik |
|--------------|------|------|------------|--------|
| Nur ein Ziel | 1.0  | 0.8  | 0.5        | 0.5    |
| Zwei Ziele   | 1.5  | 1.2  | 0.8        | 0.8    |
| Drei Ziele   | 2.0  | 1.5  | 1.0        | 1.0    |

| Facility   | Distance (km) |
|------------|---------------|
| Bank       | 0.41          |
| Post       | 0.3           |
| Tankstelle | 0.73          |
| Trafik     | 0.29          |

- Tankstelle

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

Der hellgrüne 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** Sparkasse Baden Filiale  
Baden-Fried...  
Friedrichstraße 12  
2500 Baden/Wien  
(0,41 km)
- A2** Raiffeisenbank Region  
Baden eGen  
Raiffeisenplatz 1  
2500 Baden bei Wien  
(1,18 km)
- A3** UniCredit Bank Austria AG  
Fil.Baden...  
Josefsplatz 1  
2500 Baden/Wien  
(1,28 km)

### Post

- B1** Postpartner Kaufhaus  
Albrechtsgasse 43  
0 2500 Baden  
(0,30 km)
- B2** Postfiliale/Bawag PSK  
Kaiser-Franz-Joseph-Ring 35  
0 2500 Baden  
(1,32 km)
- B3** Postfiliale/Bawag PSK  
Wassergasse 22-26  
0 2500 Baden  
(1,46 km)

### Tankstelle

- C1** Turmöl Tankstelle  
Vöslauerstr. 77  
2500 Baden bei Wien  
(0,73 km)
- C2** BP Tankstelle  
Vöslauerstrasse 77  
2500 BADEN BEI WIEN  
(0,73 km)
- C3** Shell Tankstelle  
Vöslauerstrasse  
0 Baden  
(1,11 km)

### Trafik

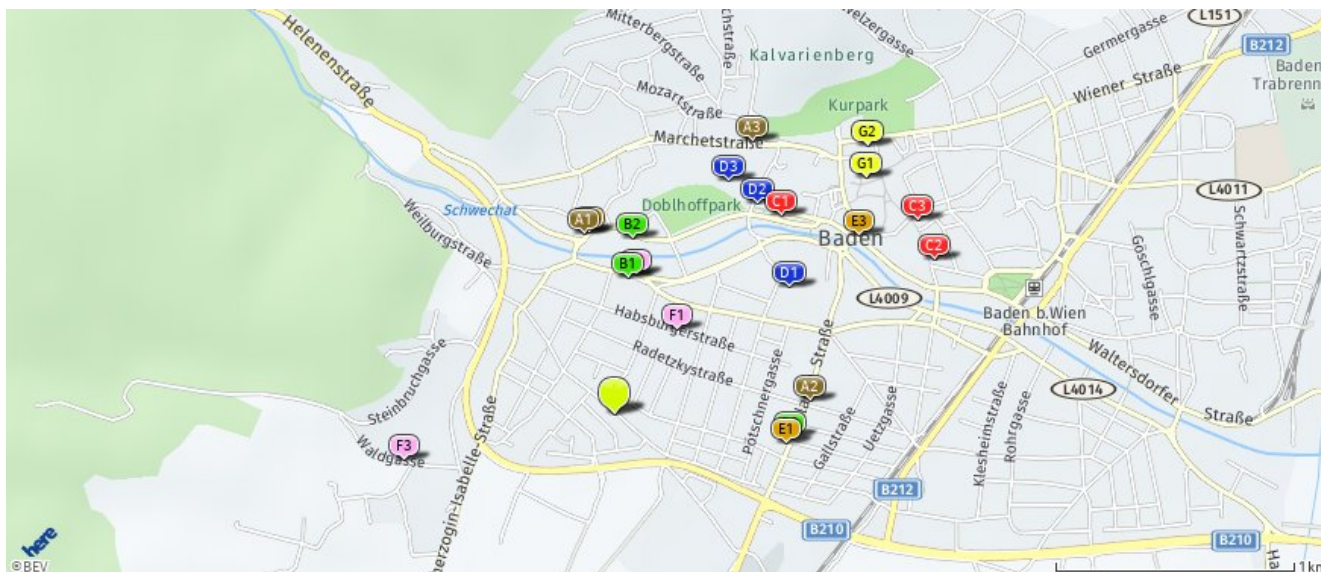
- D1** Trafik  
Friedrichstraße 34  
2500 Baden  
(0,29 km)
- D2** Trafik  
Vöslauer Straße 56  
2500 Baden  
(0,77 km)
- D3** Trafik  
Helenenstraße 19  
2500 Baden  
(0,79 km)

Herold Business Data ©

B 10

## Gastronomie und Ausgehen

Der hellgrüne 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.



### Gasthaus

- A1** Cholerakapelle Landgasthof  
Helenental 40  
2500 Baden  
(0,77 km)
- A2** Frisch & Lecker Morat OG  
Vöslauer Straße 47  
2500 Baden  
(0,83 km)
- A3** Edelsberger Wein & Spezerei  
Marchetstraße 30  
2500 Baden  
(1,29 km)

### Restaurant

- B1** Weilburghof  
Weilburgstraße 63  
2500 Baden  
(0,58 km)
- B2** Stefano's  
Helenenstraße 19  
2500 Baden  
(0,74 km)
- B3** Galenos  
Gastronomiebetriebs GmbH  
Vöslauer Straße 66  
2500 Baden  
(0,74 km)

### Pizza/Snack

- C1** Pizzeria Rialto  
Gutenbrunner Straße 19  
2500 Baden  
(1,09 km)
- C2** Cafe Pizzeria Ristorante  
Torino  
Bahngasse 1-3  
2500 Baden  
(1,50 km)
- C3** Pizzeria Di-Caprio  
Wassergasse 13-15  
2500 Baden  
(1,52 km)

### Café/Eis

- D1** Café Peterhof  
Sauerhofstraße 9-15  
2500 Baden  
(0,91 km)
- D2** Cafe-Konditorei Ullmann  
Schlossergäßchen 16  
2500 Baden  
(1,07 km)
- D3** Doblhoffpark Cafe-Restaurant & Cate...  
Pelzgasse 1  
2500 Baden  
(1,09 km)

### Bar/Lokal

- E1** Antik Club  
Vöslauer Straße 66  
2500 Baden  
(0,73 km)
- E2** Billard - Cafe - Esplanade  
Görner G...  
Helenenstraße 40  
2500 Baden  
(0,78 km)
- E3** S.A.X. - Die Bar  
Josefsplatz 3  
2500 Baden  
(1,27 km)

### Weinlokal

- F1** Urbanus-Schenke Fam Pahl  
Habsburgerstraße 62a  
2500 Baden  
(0,44 km)
- F2** Heuriger Zierer  
Weilburgstraße 57  
2500 Baden  
(0,60 km)
- F3** Weinbau Johann Mayer  
Waldgasse 5  
2500 Baden  
(0,91 km)

### Kino

- G1** Cinema Paradiso Baden  
Beethovengasse 2a  
2500 Baden  
(1,46 km)
- G2** KINO BADEN im Herzoghof  
Kaiser-Franz-Ring 10  
2500 Baden  
(1,56 km)

Herold Business Data ©

Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

### Erklärung

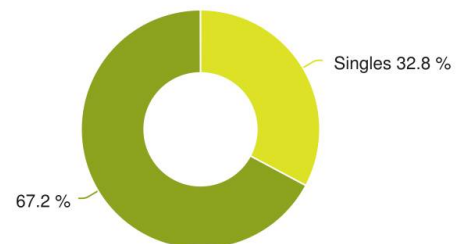
Die Singlestatistik gibt Ihnen Auskunft über die Anzahl an Einpersonenhaushalten.

### Ergebnis

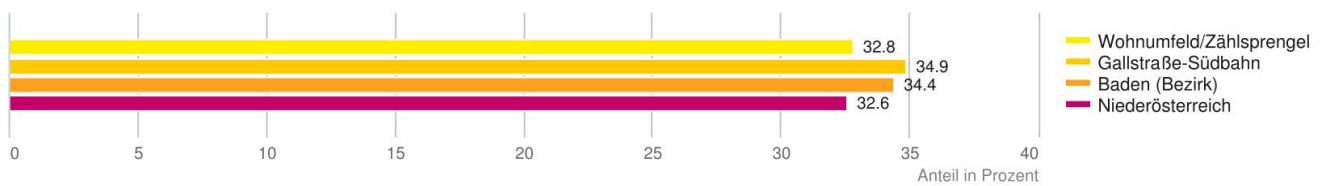
Im direkten Wohnumfeld leben mit einem Anteil von 32,8% Singlehaushalten durchschnittlich viele Singles verglichen mit "Baden (Bezirk)".



Anteil der Singlehaushalte



Singlehaushalte



© IMMOSERVICE AUSTRIA



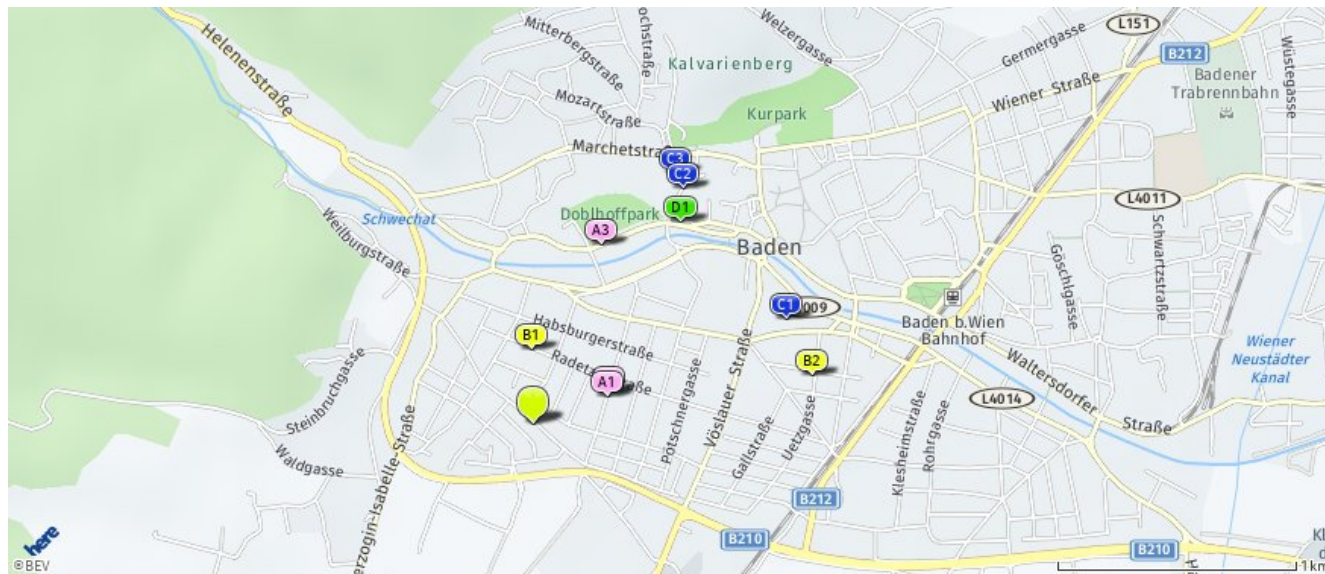


## Ausbildung und Kinderbetreuung

Der hellgrüne 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** NÖ Landeskindergarten  
Schimmergasse 37  
2500 Baden  
(0,33 km)
- A2** Ökumenischer Kindergarten  
Schimmergasse 35a  
2500 Baden  
(0,35 km)
- A3** NÖ Landeskindergarten  
Helenenstraße 13  
2500 Baden  
(0,81 km)

### Volksschule

- B1** Volksschule  
Radetzkystraße 14  
0 2500 Baden  
(0,31 km)
- B2** Volksschule  
Uetzgasse 12  
0 2500 Baden  
(1,19 km)
- Volksschule  
Sooß  
0 2500 Sooß - Baden bei Wien  
(1,64 km)

### Schule

- C1** Bundesinstitut für  
Sozialpädagogik  
Elisabethstraße 14-16  
0 2500 Baden  
(1,15 km)
- C2** Neue Mittelschule  
Pelzgasse 13  
0 2500 Baden  
(1,17 km)
- C3** Neue Praxismittelschule  
der Pädagog...  
Pelzgasse 13-17  
0 2500 Baden  
(1,21 km)

### sonstige Bildung

- D1** Volkshochschule Baden  
Johannesgasse 9  
2500 Baden  
(1,05 km)
- Private Volksschule des  
"Gemeinnütz...  
Trostgasse 17  
0 2500 Baden  
(2,15 km)

Herold Business Data ©

| Target Group      | Museum | Theater/Oper | Bibliothek | Kirche/Kulturgut |
|-------------------|--------|--------------|------------|------------------|
| Kommunale Ebene   | 2.5    | 1.0          | 0.5        | 0.2              |
| Landesweite Ebene | 2.5    | 1.0          | 0.5        | 0.2              |

A horizontal bar chart with a light gray background and white grid lines. The y-axis lists four categories: 'Museum', 'Theater/Oper', 'Bibliothek', and 'Kirche/Kulturgut'. The x-axis is labeled 'Entfernung in km' and ranges from 0 to 2.75 with major ticks every 0.25 units. Each category has a corresponding olive green bar. The exact distance in km is labeled at the end of each bar: Museum (0.65 km), Theater/Oper (1.64 km), Bibliothek (1.17 km), and Kirche/Kulturgut (0.28 km).

| Facility         | Distance (km) |
|------------------|---------------|
| Museum           | 0.65          |
| Theater/Oper     | 1.64          |
| Bibliothek       | 1.17          |
| Kirche/Kulturgut | 0.28          |

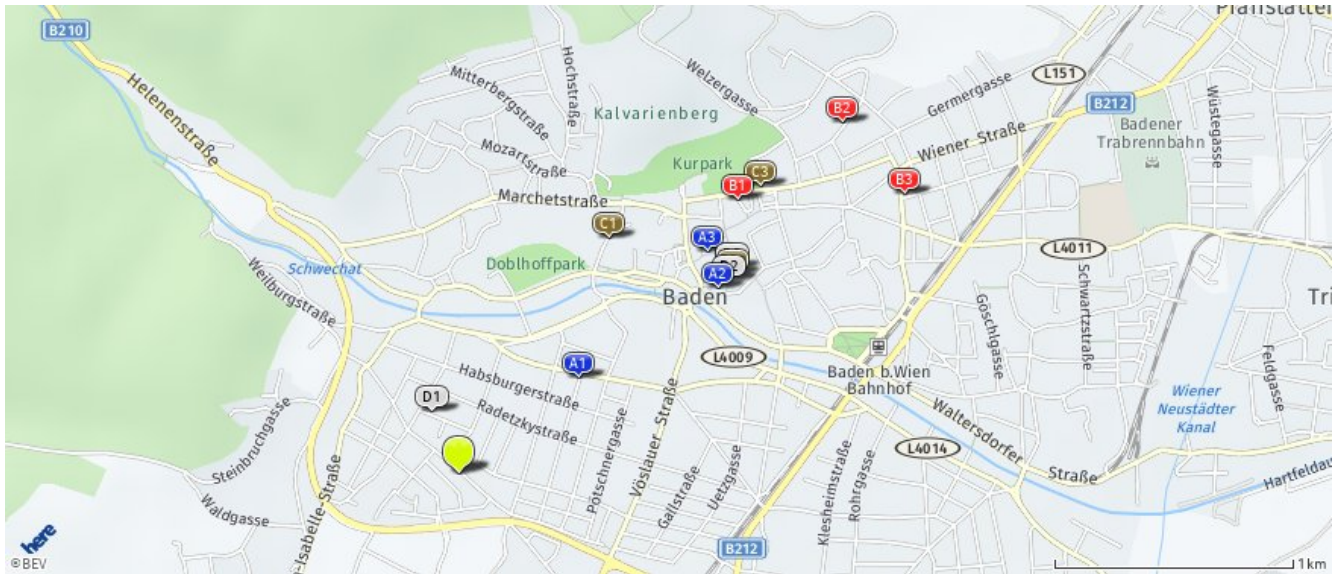
- Museum
- Theater/Oper
- Bibliothek

## Kunst und Kultur

Der hellgrüne 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.



### Museum

- A1** Rollett-Museum  
Weikersdorfer Platz 1  
2500 Baden  
(0,65 km)
- A2** Arnulf Rainer Museum  
Josefsplatz 5  
2500 Baden  
(1,34 km)
- A3** Beethovenhaus Baden  
Rathausgasse 10  
2500 Baden  
(1,40 km)

### Theater/Oper

- B1** Stadttheater Baden -  
Theater Baden ...  
Theaterplatz 7  
2500 Baden  
(1,64 km)
- B2** Badener Puppentheater  
Trostgasse 17  
2500 Baden  
(2,19 km)
- B3** BiondekBühne Theater für  
Neugierige  
Biondegasse 1/1  
2500 Baden  
(2,22 km)

### Bibliothek

- C1** Schülerbücherei der  
Mittelschule Pe...  
Pelzgasse 13  
2500 Baden  
(1,17 km)
- C2** Schulbibliothek  
Bundesgymnasium und...  
Frauengasse 3-5  
2500 Baden  
(1,43 km)
- C3** Stadtbücherei Baden  
Kaiser Franz-Ring 9  
2500 Baden  
(1,75 km)

### Kirche/Kulturgut

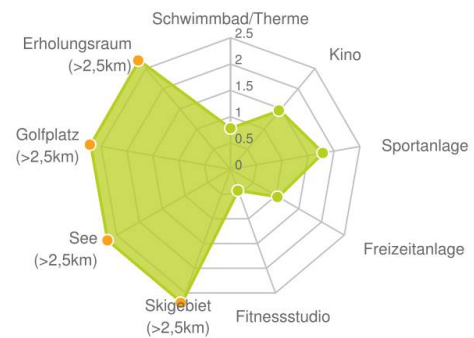
- D1** Pfarre St Christoph  
Friedrich Schiller-Platz 1  
2500 Baden  
(0,28 km)
- D2** Frauenkirche - Rektorat  
Frauengasse 3  
2500 Baden  
(1,39 km)
- D3** Frauenkirche Maria die  
Glorreiche (...  
0  
(1,44 km)

Herold Business Data ©

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (Luftlinie).



Distanzen zu Freizeiteinrichtungen [km]



### Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



bis 0,5 km:

- Fitnessstudio

0,6 bis 2 km:

- Schwimmbad/Therme
- Kino
- Sportanlage
- Freizeitanlage

über 2 km:

- Videothek: >5 km
- Skilift: >5 km
- Golfplatz: >5 km
- Erholungsraum: >5 km
- See: >5 km

## Sport, Freizeit und Skigebiete

Der hellgrüne 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** Thermal-Strandbad  
Helenenstraße 19-21  
2500 Baden  
(0,78 km)
- A2** Öztürk GmbH  
Pergerstraße 17  
2500 Baden  
(1,19 km)
- A3** Römertherme Baden  
Brusattiplatz 4  
2500 Baden  
(1,34 km)

### Kino

- B1** Cinema Paradiso Baden  
Beethovengasse 2a  
2500 Baden  
(1,46 km)
- B2** KINO BADEN im Herzoghof  
Kaiser-Franz-Ring 10  
2500 Baden  
(1,56 km)

### Sportanlage

- G1** Tennisanlage Rauhenstein  
Helenenstraße 59  
2500 Baden  
(1,79 km)
- Tenniscamp Sooß - Baumgartner Rainer  
Bahngasse 5  
2504 Sooß  
(1,90 km)

### Freizeitanlage

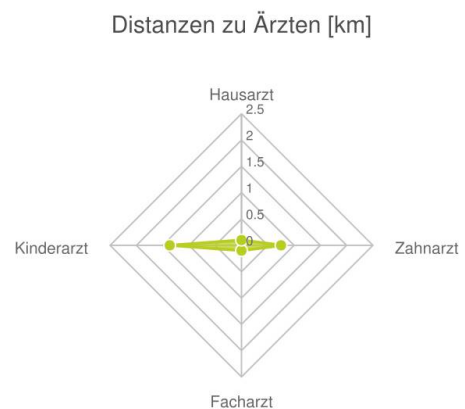
- D1** Bootsverleih Doblhoffteich  
0 Baden  
(1,05 km)

### Fitnessstudio

- E1** Fitnessstudio  
Habsburgerstraße 36  
2500 Baden  
(0,43 km)
- E2** Fitnessstudio  
Helenenstraße 28  
2500 Baden  
(0,80 km)
- E3** Fitnessstudio  
Grundauerweg 15 (Medicent Baden)  
2500 Baden  
(0,95 km)

Herold Business Data ©

A smiling female doctor in a white coat with a stethoscope, sitting at a desk and talking to a patient whose back is to the camera. The doctor is holding a pen and looking towards the patient. The patient is wearing a light blue shirt. The background is a bright, out-of-focus window.

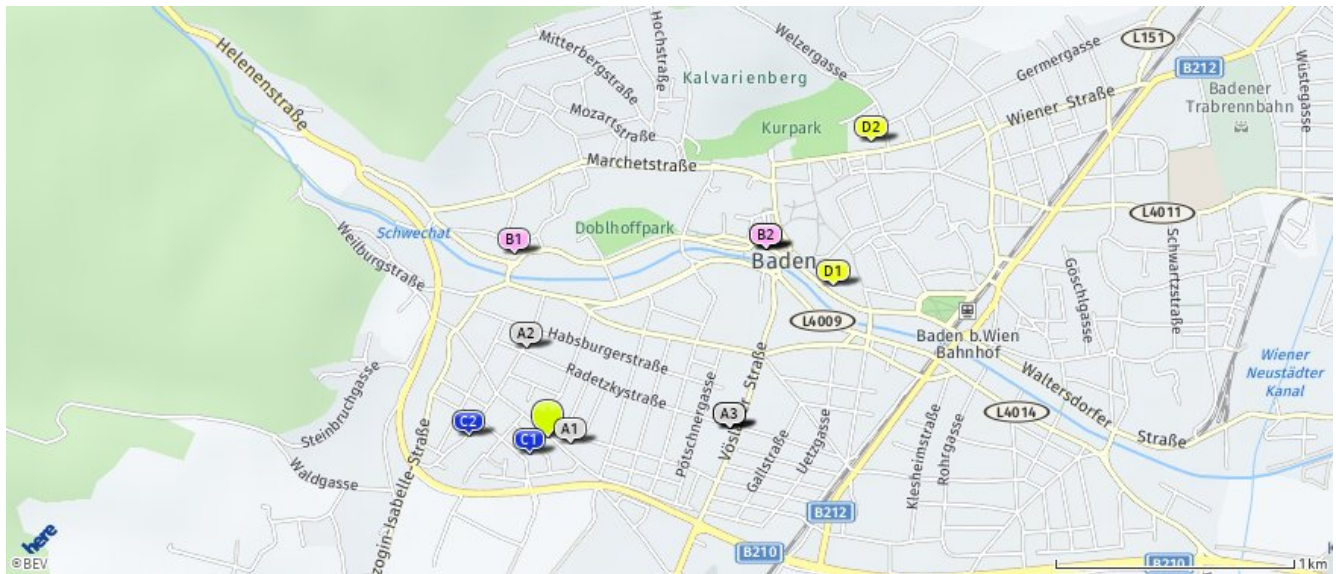


| Beruf                     | Entfernung in km |
|---------------------------|------------------|
| Arzt für Allgemeinmedizin | 0.1              |
| Zahnarzt                  | 0.78             |
| Facharzt                  | 0.1              |
| Kinderarzt                | 1.36             |

- Zahnarzt
- Kinderarzt

## Ärzte

Der hellgrüne 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. Michaela Jenisch  
Albrechtsgasse 81  
2500 Baden  
(0,10 km)
- A2** MedR Dr. Heinz Zickero  
Friedrichstraße 13  
2500 Baden  
(0,39 km)
- A3** Dr. Sascha Frasz  
Radetzkystraße 98  
2500 Baden  
(0,76 km)

### Zahnarzt

- B1** Dr. Müller Christa  
Helenenstraße 40-44  
2500 Baden  
(0,78 km)
- B2** Dr. Watzer-Herberth Armin  
Pergerstraße 9/3  
2500 Baden  
(1,22 km)
- B3** Dr. Watzer-Herberth  
Gabriele  
Pergerstraße 9/3  
2500 Baden  
(1,22 km)

### Facharzt

- C1** Dr. Susanne Scholz  
Dörflergasse 45  
2500 Baden  
(0,10 km)
- C2** Dr. Richard Maier  
Friedrichstraße 45  
2500 Baden  
(0,33 km)
- C3** Dr. Gottfried Wöhry  
Radetzkystraße 98  
2500 Baden  
(0,76 km)

### Kinderarzt

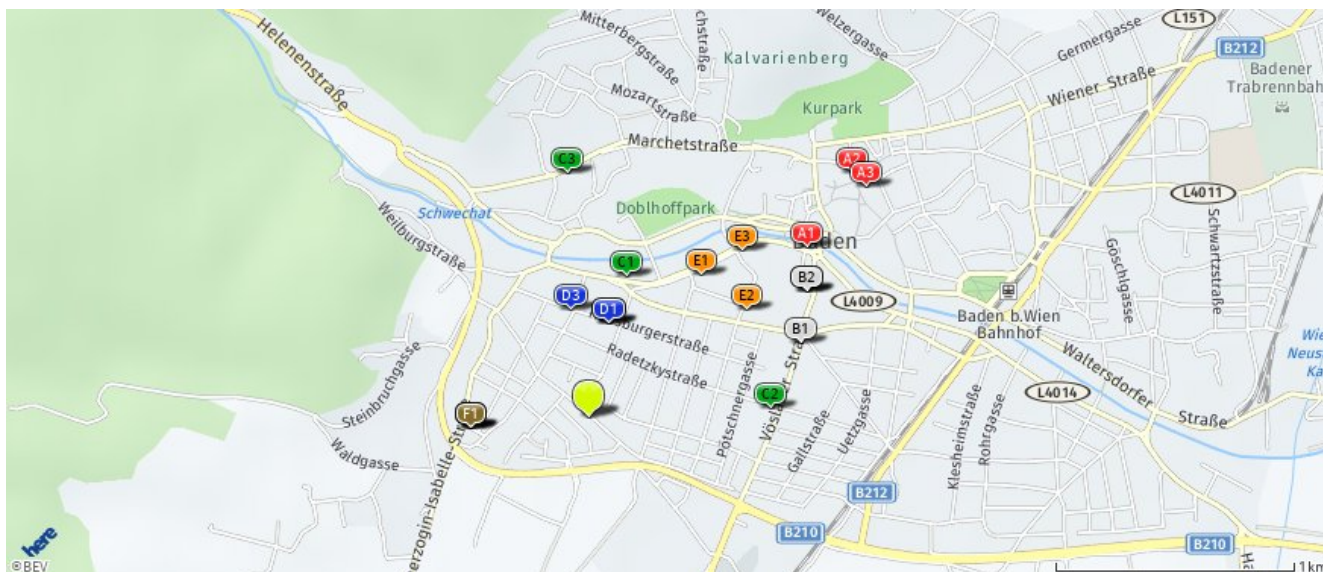
- D1** Dr. Sabine Nitschmann  
Kaiser Franz Joseph-Ring 32  
2500 Baden  
(1,36 km)
- D2** FRANZEN PATRICK Dr. -  
Osteopathie u...  
Kaiser Franz-Ring 13  
2500 Baden  
(1,84 km)

Herold Business Data ©



## Medizinische Versorgung und Therapie

Der hellgrüne 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 "Zur Weilburg"  
Weilburgstraße 2  
0 Baden  
(1,17 km)
- A2** Heiligen-Geist-Apotheke  
Hauptplatz 6  
0 Baden  
(1,51 km)
- A3** Landschafts-Apotheke  
Hauptplatz 13  
0 Baden  
(1,52 km)

### Ärztzentrum/Krankenhaus

- B1** med.diagn.laboratorium gmbh  
Kaiser Franz Josefsring 22  
0 2500 Baden  
(0,95 km)
- B2** NÖ Gebietskrankenkasse - Physikoamb...  
Vöslauer Straße 8  
0 2500 Baden  
(1,06 km)
- B3** NÖ Gebietskrankenkasse - Zahnambula...  
Vöslauer Straße 8  
0 2500 Baden  
(1,06 km)

### Physiotherapeut

- C1** Manuela Jung  
Weilburgstraße 18/Stg.6 / Tür 13  
2500 Baden  
(0,62 km)
- C2** Marion Buketits  
Radetzkystraße 98  
2500 Baden  
(0,76 km)
- C3** Praxis f Physiotherapie u Präventio...  
Kornhäuselstraße 16/1/1  
2500 Baden  
(1,03 km)

### Psychotherapeut

- D1** OHRENBARGER Karin  
Habsburgerstraße 44  
2500 Baden bei Wien  
(0,41 km)
- D2** Mag. KIRSCHALL Sabine  
Veronika  
Habsburgerstraße 44  
2500 Baden bei Wien  
(0,41 km)
- D3** Mag. rer.nat.  
ROTHENEDER-KOSA  
Regina  
Habsburgerstraße 26/2  
2500 Baden  
(0,46 km)

### Seniorenheim

- E1** Casa Marienheim (Baden)  
Schimmergasse 1-3  
2500 Baden  
(0,77 km)
- E2** Seniorenheim Gambrinus  
H.u.R. Jakel...  
Sauerhofstraße 17 - 19  
2500 Baden  
(0,80 km)
- E3** Hilde Wagener-Künstlerheim  
Weilburgstraße 13a  
2500 Baden  
(0,96 km)

### Tierarzt

- F1** Dreier Christine, Dipl.-TA Dr.  
Millöckergasse 2  
2500 Baden  
(0,50 km)
- F2** Dreier-Schöpf Christina, Dr.  
Millöckergasse 2  
2500 Baden  
(0,50 km)
- F3** Dreier Hans-Klaus, Dr.  
Millöckergasse 2  
2500 Baden  
(0,50 km)

Herold Business Data ©

Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

### Ergebnisinterpretation - Distanznetz

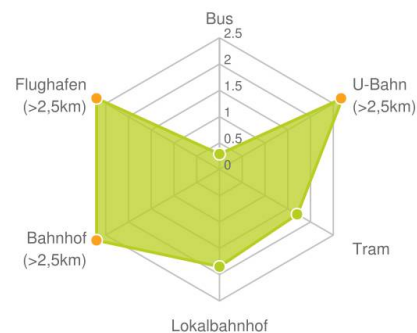
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

### Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (Luftlinie).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



bis 0,5 km:

- Bus

0,6 bis 2 km:

- Straßenbahn
- Lokalbahn

über 2 km:

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

## Öffentlicher Nahverkehr

Der hellgrüne 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** Bushaltestelle  
0  
(0,29 km)
- A2** Bushaltestelle  
0  
(0,31 km)
- A3** Schimmergasse  
0  
(0,39 km)

### Straßenbahn

- B1** Baden Viadukt  
0  
(1,71 km)
- B2** Baden Leesdorf  
0  
(2,42 km)

### Lokalbahnhof

- C1** Baden  
0  
(1,85 km)

Herold Business Data ©

In "Baden" sind 39% der Erwerbstätigen unter einer Viertelstunde am Arbeitsplatz, weitere 24% benötigen weniger als 30 Minuten.



A donut chart illustrating the distribution of age groups among respondents. The chart is divided into five segments of different colors, each labeled with an age range and its corresponding percentage of the total.

| Age Group | Percentage |
|-----------|------------|
| bis 15    | 39%        |
| 16 bis 30 | 24%        |
| 31 bis 45 | 14%        |
| 46 bis 60 | 16%        |
| über 60   | 8%         |

| Region           | Anteil in Prozent |
|------------------|-------------------|
| Baden            | 38.8              |
| Baden (Bezirk)   | 38.5              |
| Niederösterreich | 41.6              |

| Region           | Anteil in Prozent |
|------------------|-------------------|
| Baden            | 23.9              |
| Baden (Bezirk)   | 28.9              |
| Niederösterreich | 26.4              |

| Region           | Anteil in Prozent |
|------------------|-------------------|
| Baden            | 7.7               |
| Baden (Bezirk)   | 7.2               |
| Niederösterreich | 10.5              |

Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

### Erklärung

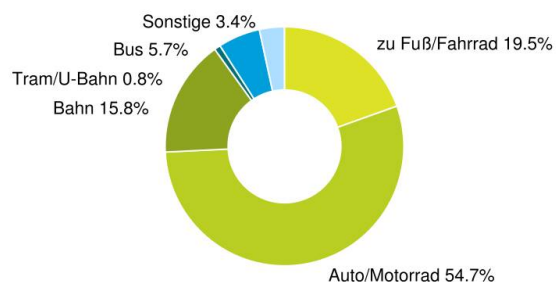
Dargestellt wird das von Erwerbstätigen für ihren täglichen Arbeitsweg hauptsächlich verwendete Verkehrsmittel. „Umweltfreundlich zur Arbeit“ umfasst alle Verkehrsmittel bzw. Möglichkeiten ohne Auto/Motorrad zum Arbeitsplatz zu gelangen.

### Ergebnis

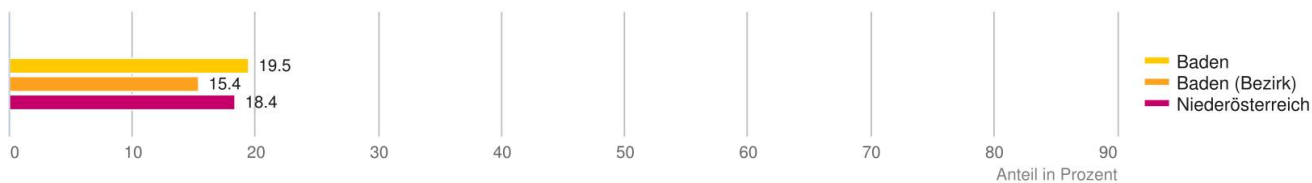
In "Baden" sind 19,5% zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs weitere 22,4% gelangen mit einem öffentlichen Verkehrsmittel zur Arbeit.



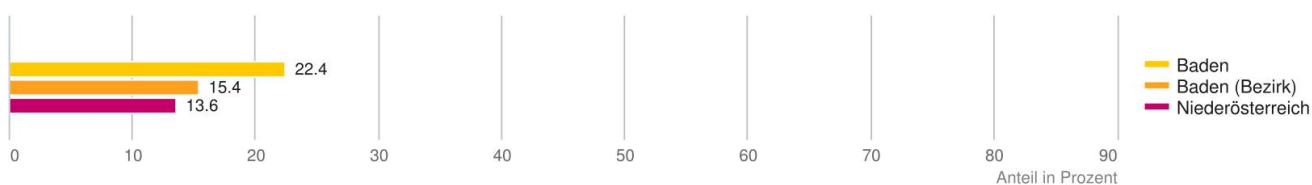
Verkehrsmittelwahl der Pendler



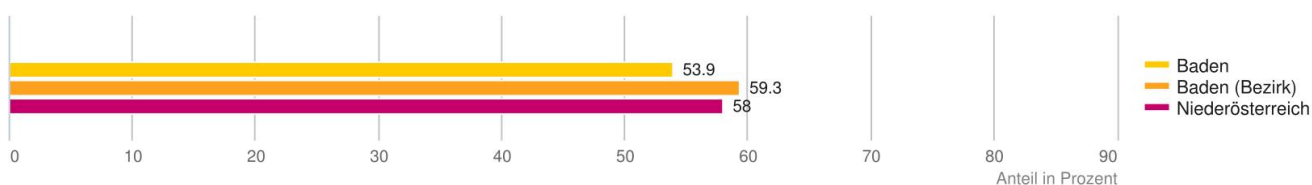
zu Fuß / Fahrrad



Öffentlicher Verkehr



Auto / Motorrad / Motorroller



© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

## Erklärung

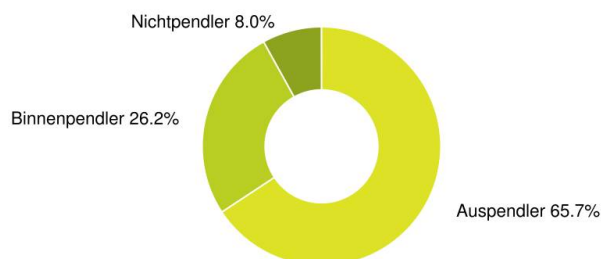
Auspendler sind Personen, die in eine andere Gemeinde zur Arbeit pendeln. Binnenpendler arbeiten in der Wohngemeinde.  
Nichtpendler arbeiten von zu Hause.

## Ergebnis

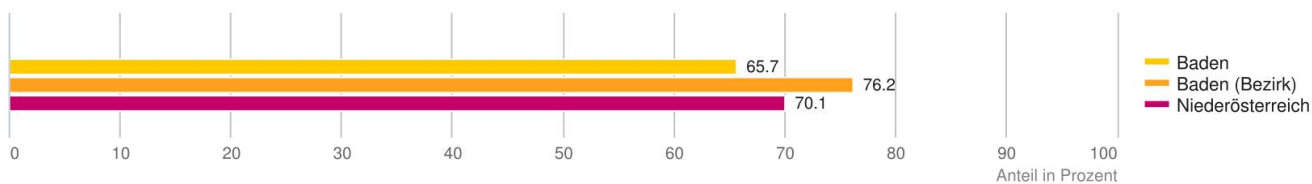
Die Pendlerquote für "Baden" liegt mit 65,7% im Durchschnitt.



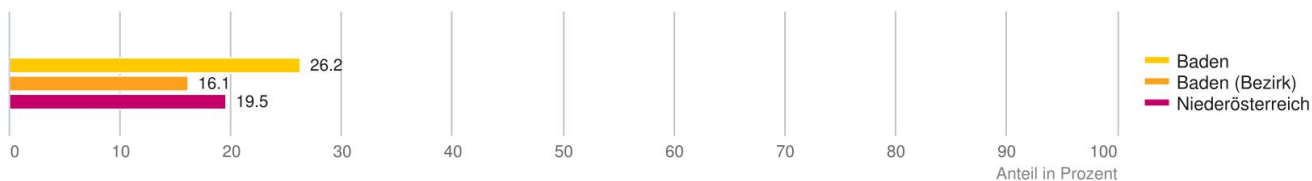
Pendlerstruktur



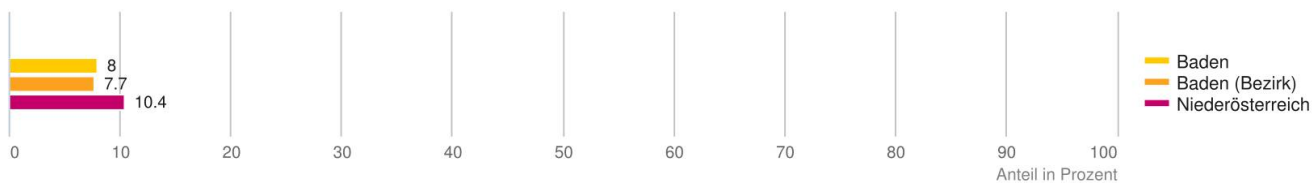
## Auspendler



## Binnenpendler



## Nichtpendler



# Menschen und Bevölkerung

Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

## Erklärung

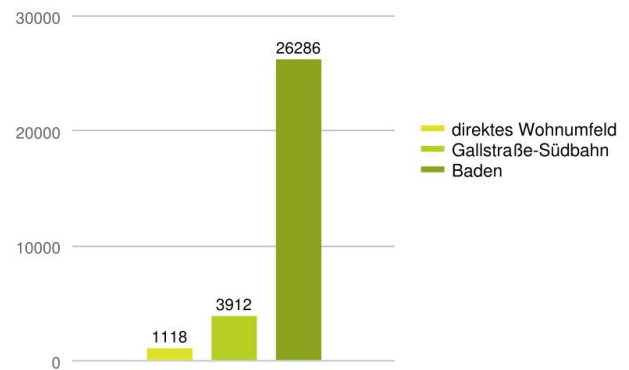
Die Bevölkerungszahlen geben Aufschluss über die absoluten Einwohnerzahlen und die Verteilung der Einwohner auf die verschiedenen Altersgruppen. Weiters wird die Bevölkerungsdichte angegeben.

## Ergebnis

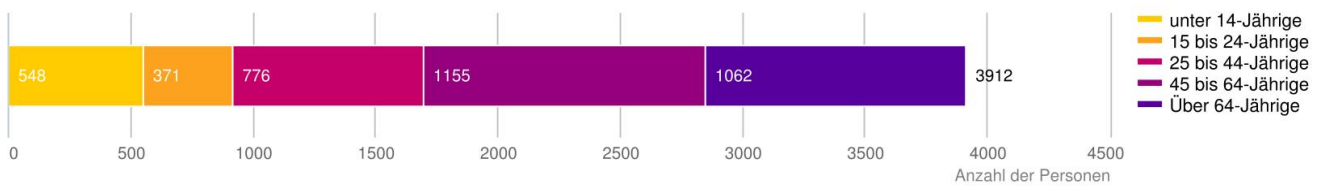
In "Gallstraße-Südbahn" leben 3.912 Personen. Es leben dort 520 Personen pro Quadratkilometer.



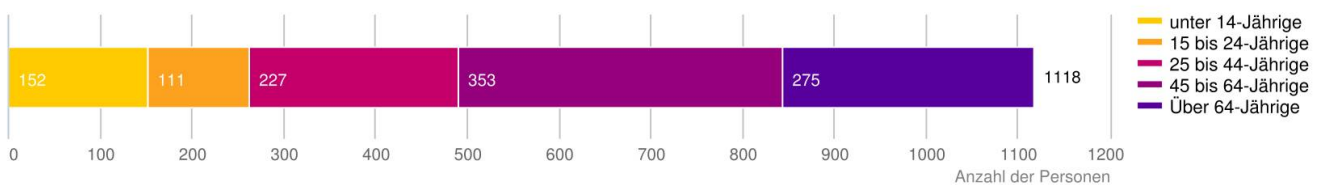
Anzahl der Einwohner



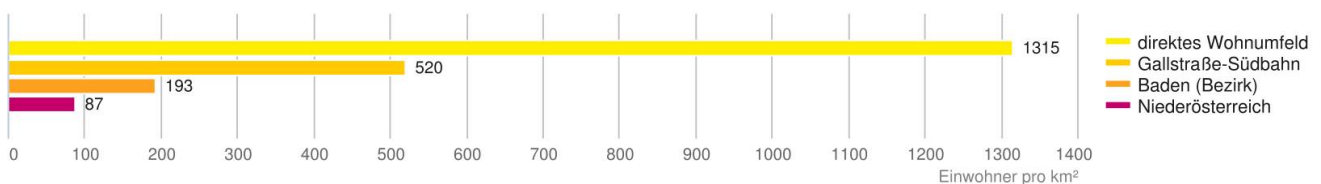
Altersverteilung (Gallstraße-Südbahn)



Altersverteilung (direktes Wohnumfeld)



Bevölkerungsdichte



© IMMOSERVICE AUSTRIA

Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

## Erklärung

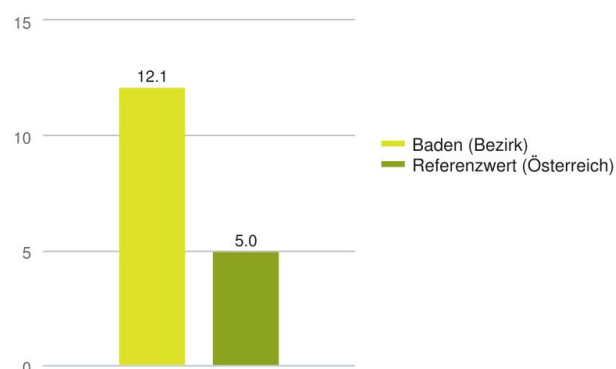
Die Bevölkerungsprognose zeigt wie sich die Bevölkerung bis 2030 verändern wird. Der Referenzwert bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose für ganz Österreich. Weiters wird die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 bis 2014, zwischen 2014 und 2030 und 2014 und 2050 angegeben.

## Ergebnis

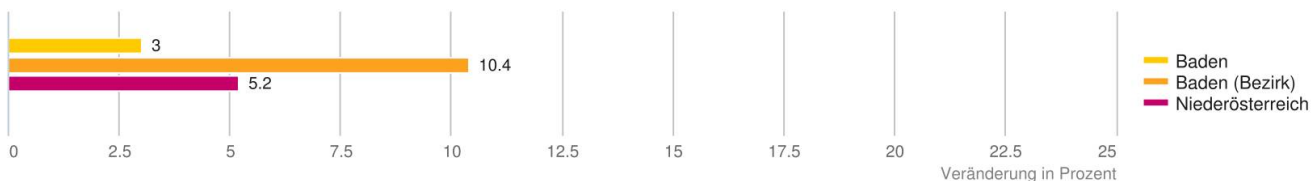
Tatsächliche Entwicklung bis 2014: In "Baden" ist die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2001 bis 2014 um 3,0% gestiegen. Für "Baden" wird bis 2030 mit 12,1% ein überdurchschnittliches Wachstum und bis 2050 mit 21,2% ein überdurchschnittliches Wachstum der Bevölkerung erwartet.



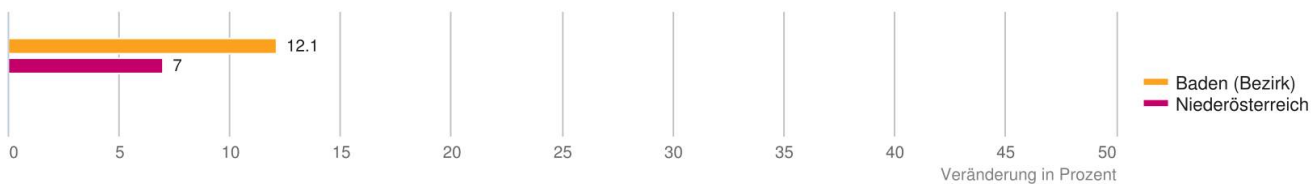
Bevölkerungsprognose bis 2030



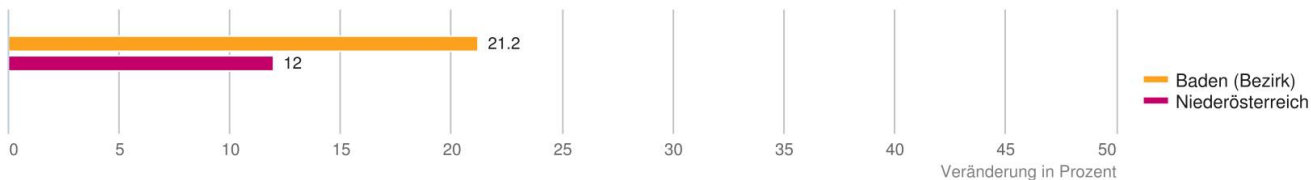
Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2014



Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030



Bevölkerungsprognose 2014 bis 2050

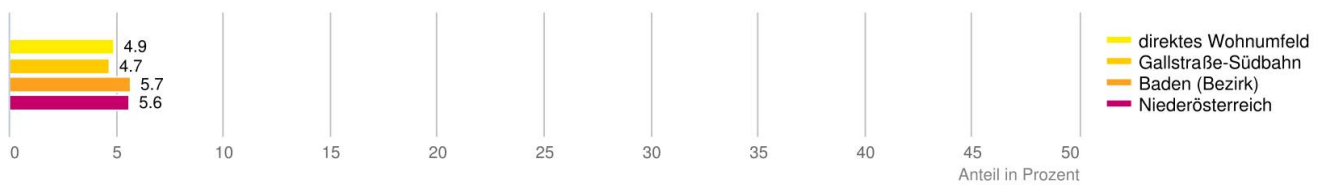


## Altersgruppen im Vergleich

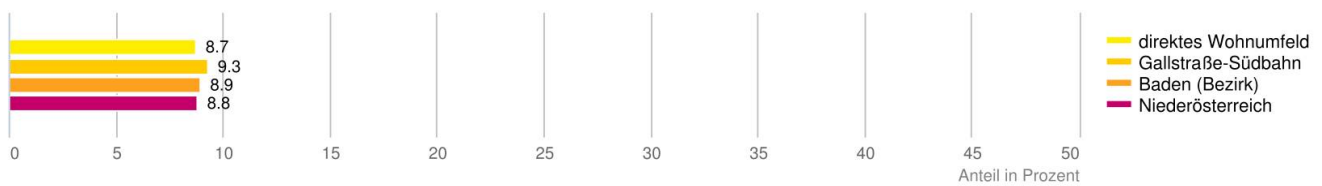
Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

Die Balkendiagramme zeigen die Verteilung der Altersgruppen im Vergleich.

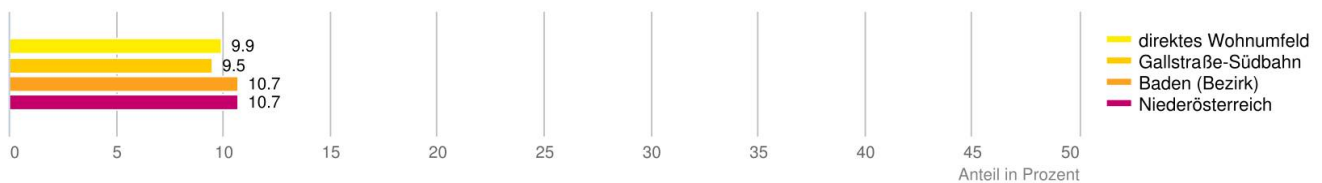
### unter 6-Jährige



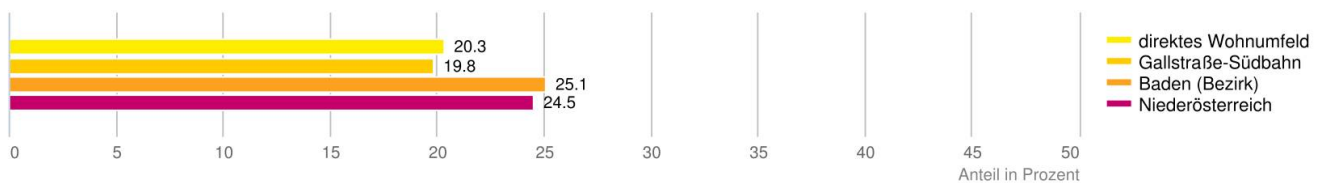
### 6 bis 14-Jährige



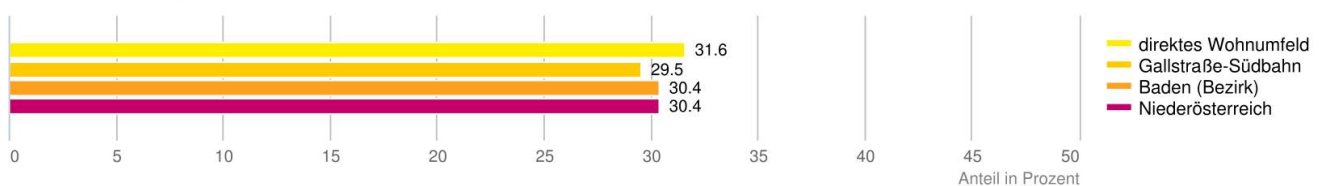
### 15 bis 24-Jährige



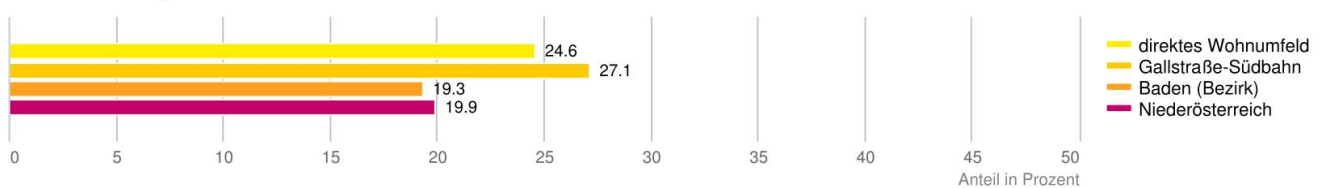
### 25 bis 44-Jährige



### 45 bis 64-Jährige



### Über 64-Jährige



Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

## Erklärung

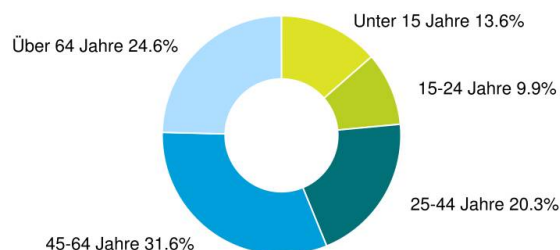
Die Altersstruktur der Bevölkerung gibt Aufschluss über die Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in einer bestimmten Region oder Stadt.

## Ergebnis

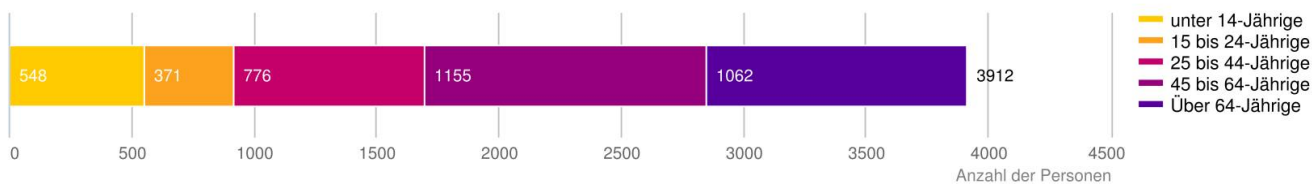
Im direkten Wohnumfeld leben wenige unter 15 Jährige im Verhältnis zu den anderen Altersgruppen.



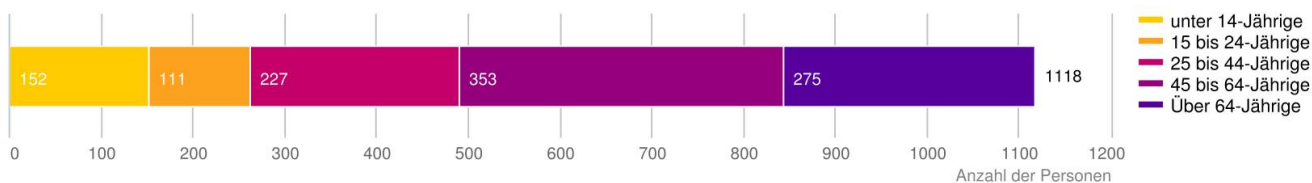
Altersstruktur



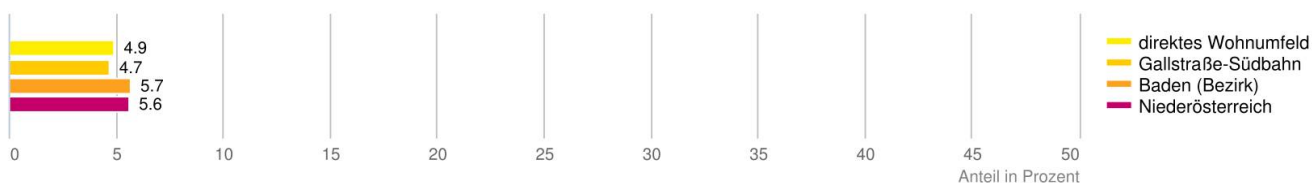
Altersverteilung (Gallstraße-Südbahn)



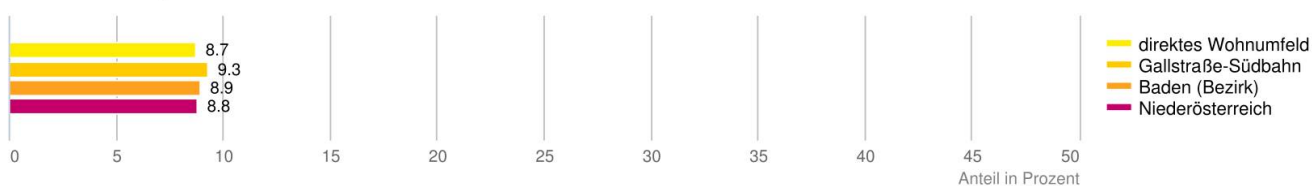
Altersverteilung (direktes Wohnumfeld)



unter 6-Jährige



6 bis 14-Jährige



Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

## Erklärung

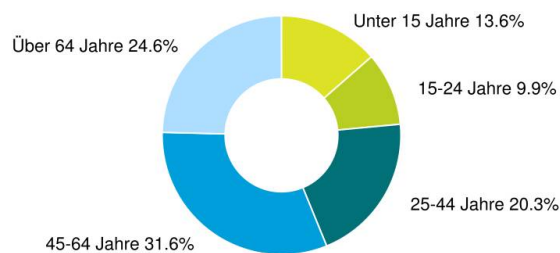
Die Altersstruktur der Bevölkerung gibt Aufschluss über die Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in einer bestimmten Region oder Stadt.

## Ergebnis

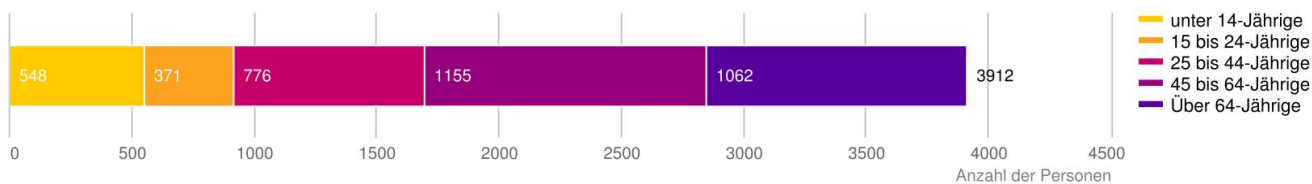
Im direkten Wohnumfeld leben wenige 15-24 Jährige im Verhältnis zu den anderen Altersgruppen.



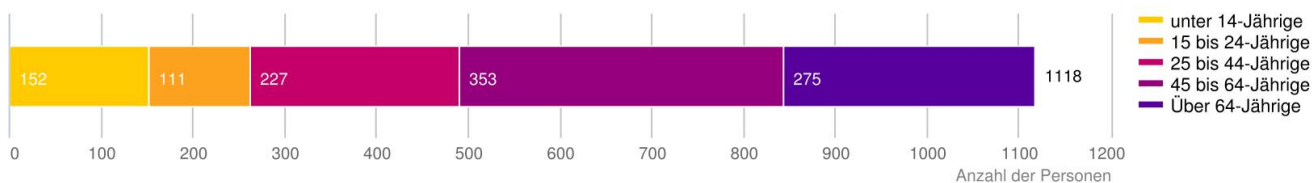
Altersstruktur



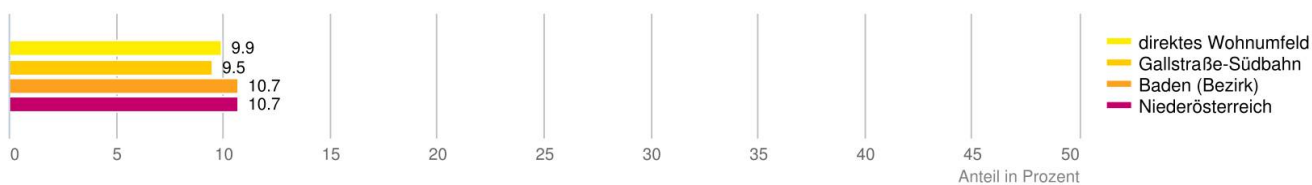
Altersverteilung (Gallstraße-Südbahn)



Altersverteilung (direktes Wohnumfeld)



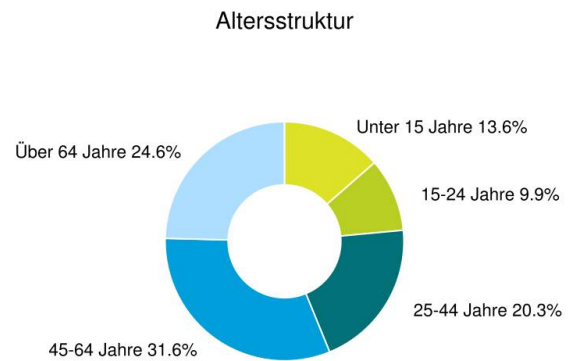
15 bis 24-Jährige



© IMMOSSERVICE AUSTRIA



Im direkten Wohnumfeld leben durchschnittlich viele 25-44 Jährige im Verhältnis zu den anderen Altersgruppen.



| Alter             | Anzahl      |
|-------------------|-------------|
| unter 14-Jährige  | 548         |
| 15 bis 24-Jährige | 371         |
| 25 bis 44-Jährige | 776         |
| 45 bis 64-Jährige | 1155        |
| Über 64-Jährige   | 1062        |
| <b>Gesamt</b>     | <b>3912</b> |

| Alter             | Anzahl      |
|-------------------|-------------|
| unter 14-Jährige  | 152         |
| 15 bis 24-Jährige | 111         |
| 25 bis 44-Jährige | 227         |
| 45 bis 64-Jährige | 353         |
| Über 64-Jährige   | 275         |
| <b>Gesamt</b>     | <b>1118</b> |

| Kategorie           | Anteil in Prozent |
|---------------------|-------------------|
| direktes Wohnumfeld | 20.3              |
| Gallstraße-Südbahn  | 19.8              |
| Baden (Bezirk)      | 25.1              |
| Niederösterreich    | 24.5              |

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

## Erklärung

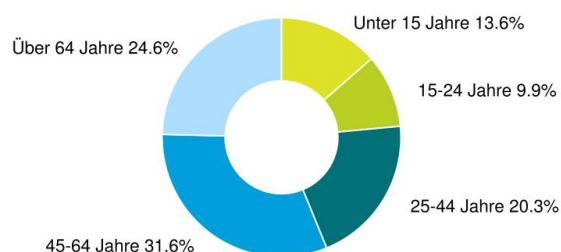
Die Altersstruktur der Bevölkerung gibt Aufschluss über die Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in einer bestimmten Region oder Stadt.

## Ergebnis

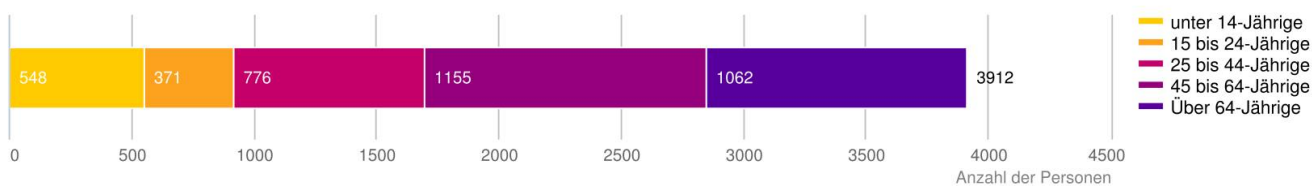
Im direkten Wohnumfeld leben viele 45-64 Jährige im Verhältnis zu den anderen Altersgruppen.



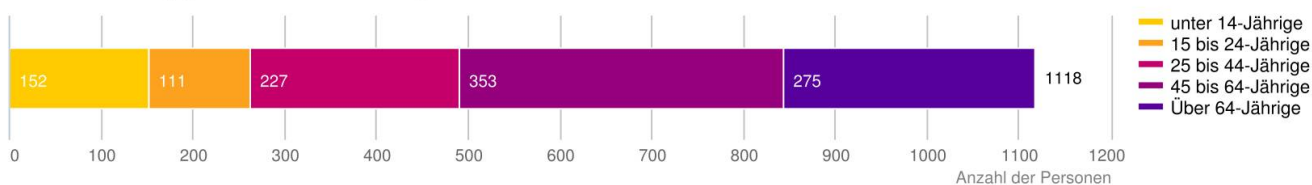
Altersstruktur



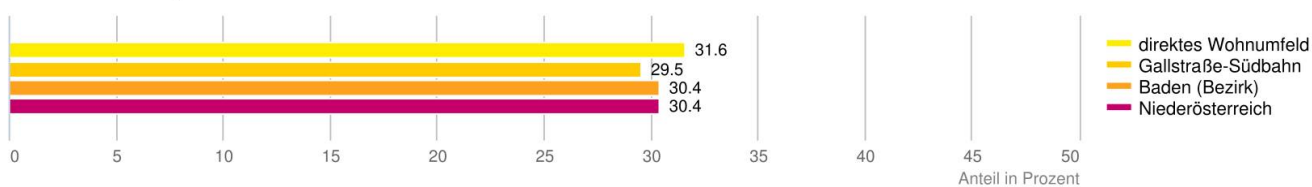
Altersverteilung (Gallstraße-Südbahn)



Altersverteilung (direktes Wohnumfeld)



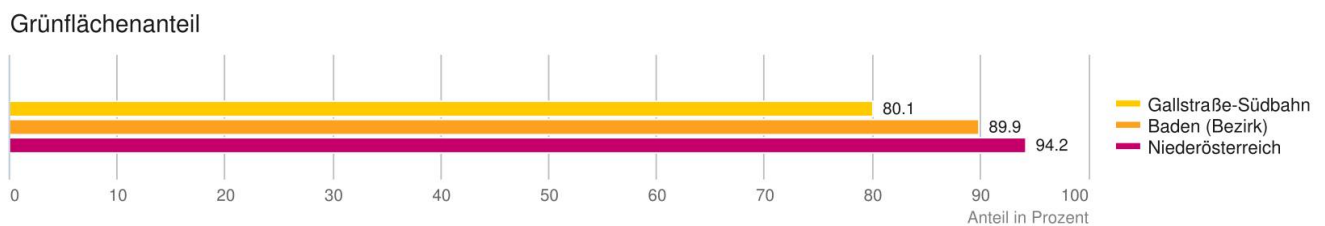
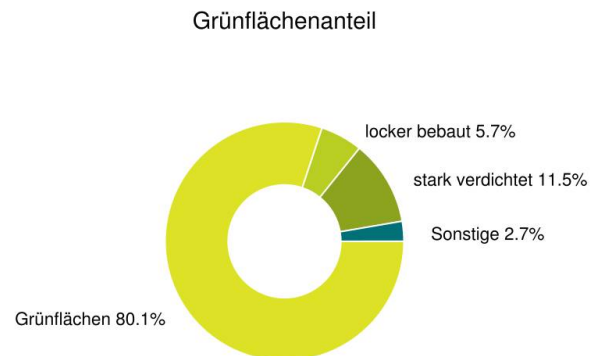
45 bis 64-Jährige



© IMMOSSERVICE AUSTRIA





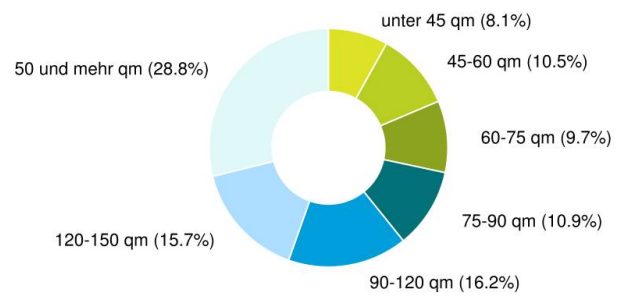
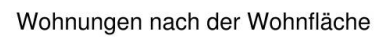


© IMMOSERVICE AUSTRIA



Die Wohnfläche gibt an wie viel Wohnraum ein Einwohner in einem Ort oder einer Region durchschnittlich zur Verfügung hat.

Mit 43,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner liegt "Baden (Bezirk)" unter dem Durchschnitt im Vergleich zu "Niederösterreich".



| Region           | Living Area (m² pro Einwohner) |
|------------------|--------------------------------|
| Baden            | 43                             |
| Baden (Bezirk)   | 42.7                           |
| Niederösterreich | 45.3                           |

| Region              | Anteil in Prozent |
|---------------------|-------------------|
| direktes Wohnumfeld | 8.1               |
| Gallstraße-Südbahn  | 7.6               |
| Baden (Bezirk)      | 8.3               |
| Niederösterreich    | 6.5               |

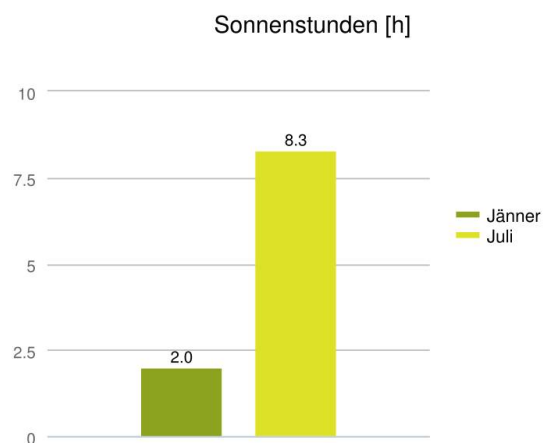
| Region              | Anteil in Prozent |
|---------------------|-------------------|
| direktes Wohnumfeld | 28.8              |
| Gallstraße-Südbahn  | 23.3              |
| Baden (Bezirk)      | 11.5              |
| Niederösterreich    | 14.5              |

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Erklärung

## Ergebnis

In "Gallstraße-Südbahn" gibt es überdurchschnittlich viele Sonnenstunden im Vergleich zu "Niederösterreich".



| Region             | Mittlere tägliche Anzahl |
|--------------------|--------------------------|
| Gallstraße-Südbahn | 8.3                      |
| Baden (Bezirk)     | 8.2                      |
| Niederösterreich   | 7.6                      |

| Region             | Mittlere tägliche Anzahl |
|--------------------|--------------------------|
| Gallstraße-Südbahn | 2                        |
| Baden (Bezirk)     | 2.2                      |
| Niederösterreich   | 2.1                      |

© IMMOSERVICE AUSTRIA

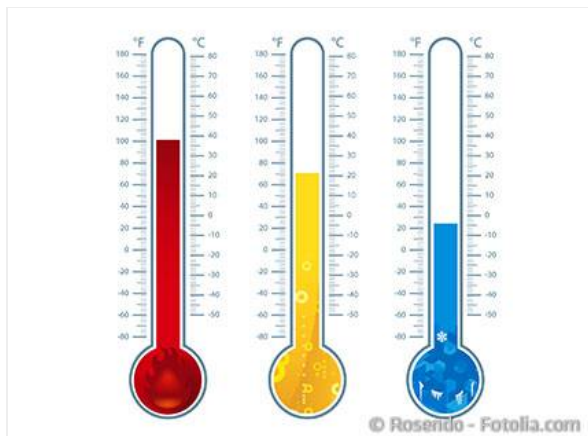
Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

## Erklärung

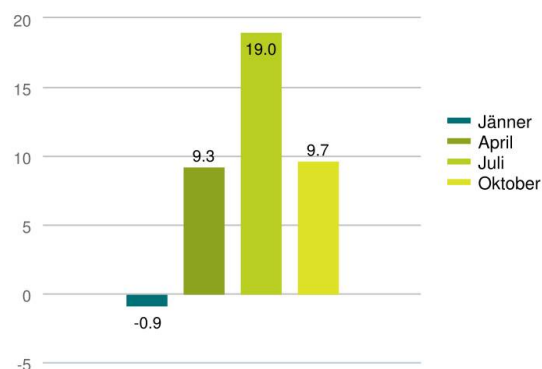
Hier ist die Durchschnittstemperatur für die Monate Jänner, April, Juli und Oktober dargestellt.

## Ergebnis

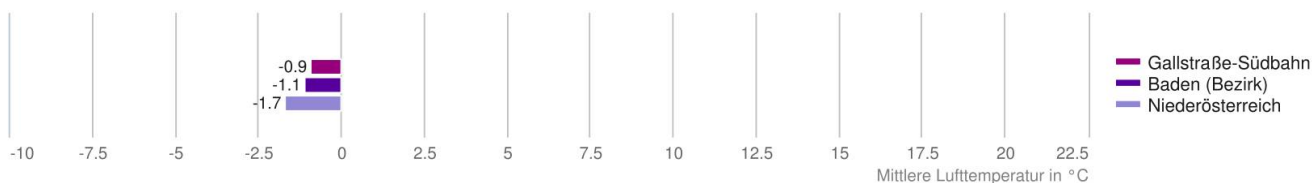
In "Gallstraße-Südbahn" liegt die Durchschnittstemperatur über dem Bundeslandmittel.



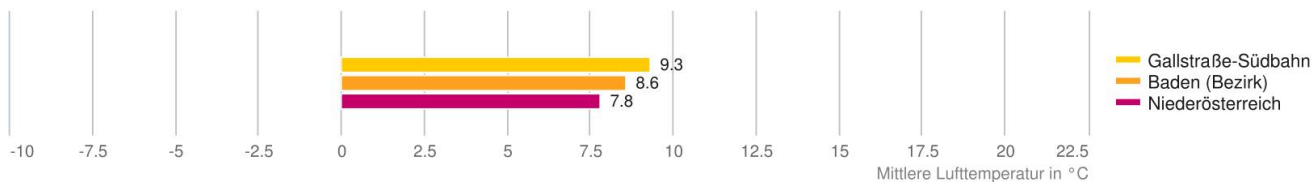
Monatsmittel der Lufttemperatur [°C]



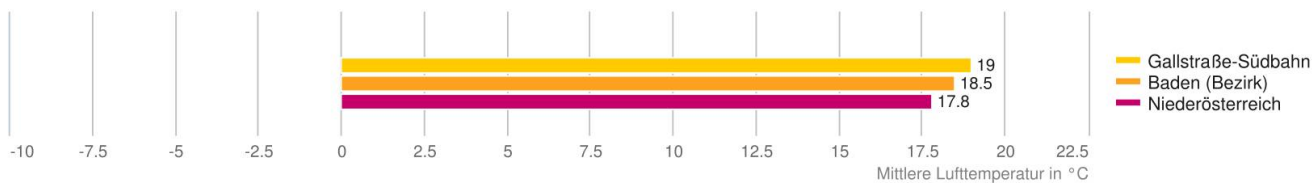
### Jänner



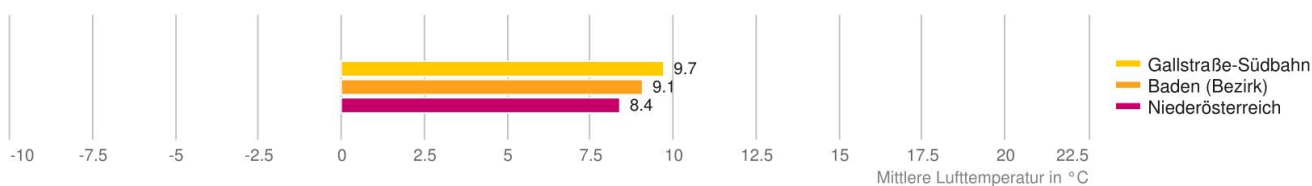
### April



### Juli



### Oktober



Mit 365 Tagen ohne Niederschlag liegt "Gallstraße-Südbahn" über dem Bundeslandwert.



| Kategorie         | Anzahl |
|-------------------|--------|
| Niederschlag      | 95     |
| kein Niederschlag | 270    |

| Category           | Mittlere jährliche Anzahl |
|--------------------|---------------------------|
| Gallstraße-Südbahn | 270.4                     |
| Baden (Bezirk)     | 265.5                     |
| Niederösterreich   | 255.7                     |

| Category           | Mittlere jährliche Anzahl |
|--------------------|---------------------------|
| Gallstraße-Südbahn | 94.6                      |
| Baden (Bezirk)     | 99.5                      |
| Niederösterreich   | 109.3                     |

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Mit 0 Sommertagen und heißen Tagen liegt "Gallstraße-Südbahn" über dem Bundeslandwert.



| Alter | Anteil |
|-------|--------|
| 18-29 | 43%    |
| 30-39 | 31%    |
| 40-49 | 10%    |
| 50-59 | 10%    |
| 60-69 | 3%     |
| 70+   | 3%     |

| Region             | Mittlere jährliche Anzahl |
|--------------------|---------------------------|
| Gallstraße-Südbahn | 53.1                      |
| Baden (Bezirk)     | 49.7                      |
| Niederösterreich   | 42.3                      |

| Region             | Mittlere jährliche Anzahl |
|--------------------|---------------------------|
| Gallstraße-Südbahn | 9.8                       |
| Baden (Bezirk)     | 8.8                       |
| Niederösterreich   | 7                         |

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Erklärung

## Ergebnis

Mit 365 frostfreien Tagen liegt "Gallstraße-Südbahn" über dem Bundeslandwert.



| Kategorie | Anzahl |
|-----------|--------|
| Frostfrei | 274    |
| Frosttage | 68     |
| Eistage   | 23     |

| Region             | Mittlere jährliche Anzahl |
|--------------------|---------------------------|
| Gallstraße-Südbahn | 274.1                     |
| Baden (Bezirk)     | 267.6                     |
| Niederösterreich   | 257.1                     |

| Region             | Mittlere jährliche Anzahl |
|--------------------|---------------------------|
| Gallstraße-Südbahn | 90.9                      |
| Baden (Bezirk)     | 97.4                      |
| Niederösterreich   | 107.9                     |

| Region             | Mittlere jährliche Anzahl |
|--------------------|---------------------------|
| Gallstraße-Südbahn | 22.7                      |
| Baden (Bezirk)     | 23.8                      |
| Niederösterreich   | 27.9                      |

Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

#### Erklärung

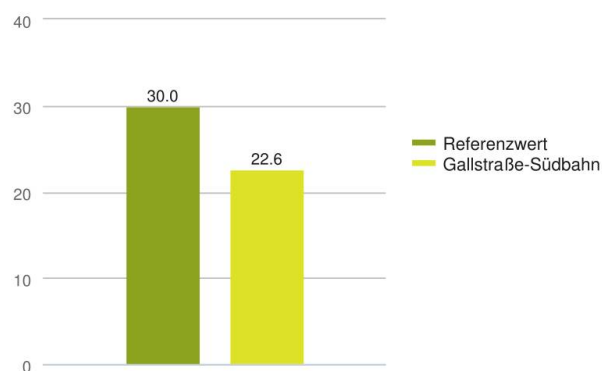
Das Schneehöhenmaximum ist die maximale Höhe der Schneedecke. Zusammen mit der Schneedeckendauer liefern diese Indikatoren Entscheidungsgrundlagen für die Bewertung des Wintersportpotenzials eines Standortes.

#### Ergebnis

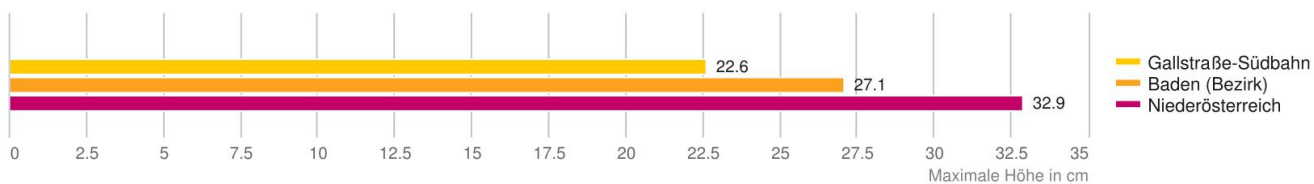
Mit 0,0 maximaler durchschnittlicher Schneedeckenhöhe liegt "Gallstraße-Südbahn" unter dem Bundeslandwert.



Schneehöhenmaximum



Schneehöhenmaximum



© IMMOSERVICE AUSTRIA



Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

#### Erklärung

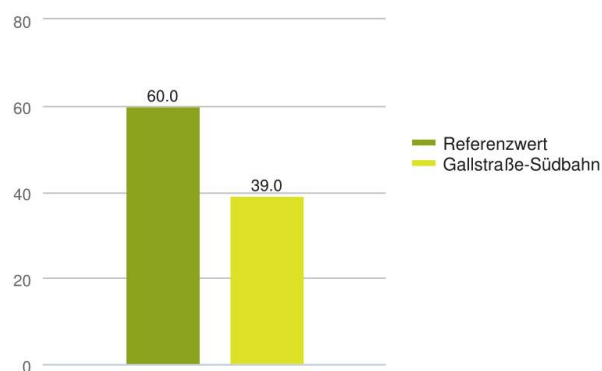
Die Schneedeckendauer bezeichnet die Anzahl der Tage mit mindestens 1 cm Schneedecke. Zusammen mit der Schneedeckenhöhe liefern diese Indikatoren Entscheidungsgrundlagen für die Bewertung des Wintersportpotenzials eines Standortes.

#### Ergebnis

Mit 0,0 Tagen durchschnittlicher Schneedeckendauer liegt "Gallstraße-Südbahn" unter dem Bundeslandwert.



Schneedeckendauer



Schneedeckendauer



© IMMOSERVICE AUSTRIA



Albrechtsgasse 64, 2500 Baden

## 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

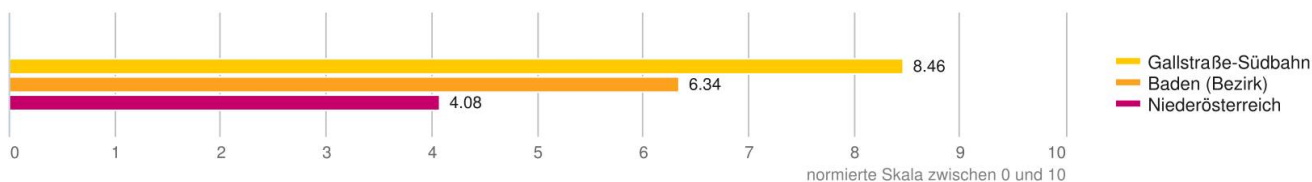
In "Gallstraße-Südbahn" ist mit einem Indexwert von 8,46 mit überdurchschnittlichen Preissteigerungen innerhalb der nächsten zwei Jahren zu rechnen.



## Prognose Wertentwicklung



## Wertsteigerungsindex



© 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.