





# ERA AUSTRIA Servicezentrale

Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg



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

# Inhalt:

<b>LAGEIMMO - Lageprofil</b> .....	<b>B 04</b>
<b>Wohnumfeld auf Karte</b> .....	<b>B 05</b>
<b>Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)</b> .....	<b>B 06</b>
<b>Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)</b> .....	<b>B 08</b>
<b>Gastronomie und Ausgehen</b> .....	<b>B 10</b>
<b>Ausbildung und Kinderbetreuung</b> .....	<b>B 12</b>
<b>Kunst und Kultur</b> .....	<b>B 15</b>
<b>Sport, Freizeit und Skigebiete</b> .....	<b>B 17</b>
<b>Ärzte</b> .....	<b>B 19</b>
<b>Medizinische Versorgung und Therapie</b> .....	<b>B 21</b>
<b>Öffentlicher Nahverkehr</b> .....	<b>B 23</b>
<b>Grünflächen und Erholungsräume</b> .....	<b>B 25</b>
<b>Lärmbelastung Straße</b> .....	<b>B 26</b>
<b>Überflutungsflächen (HQ 30)</b> .....	<b>B 27</b>
<b>Gefahrenzone (Wildbach)</b> .....	<b>B 29</b>
<b>Flächenwidmung</b> .....	<b>B 31</b>
<b>Prognose Wertentwicklung</b> .....	<b>B 32</b>
<b>Haftungsausschluss</b> .....	<b>B 32</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



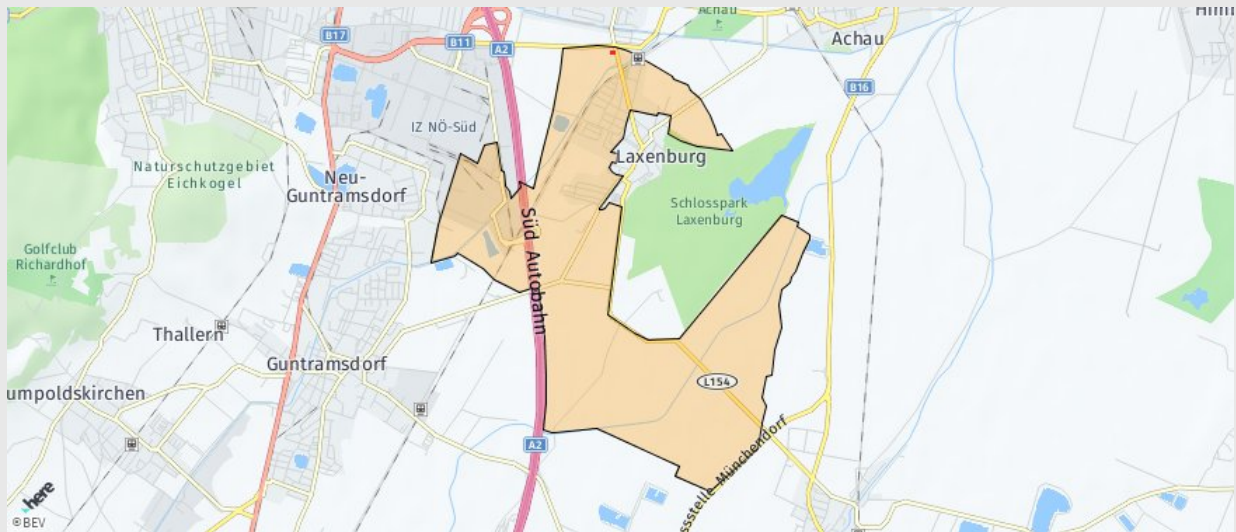
Grünflächen und Erholungsräume



Prognose Wertentwicklung



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



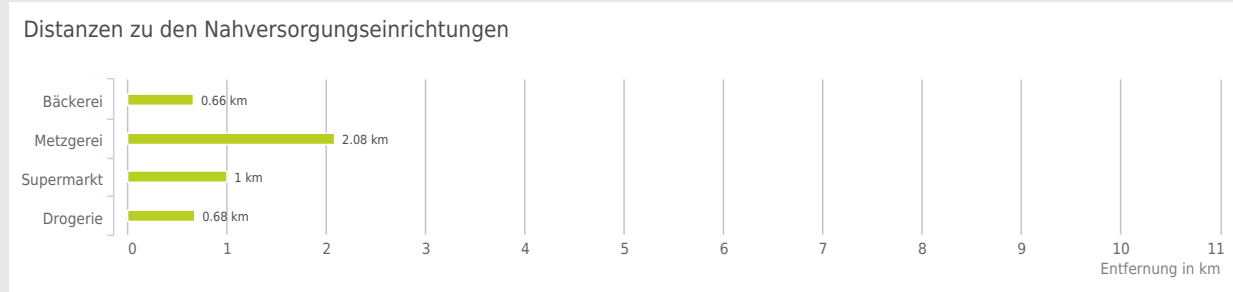
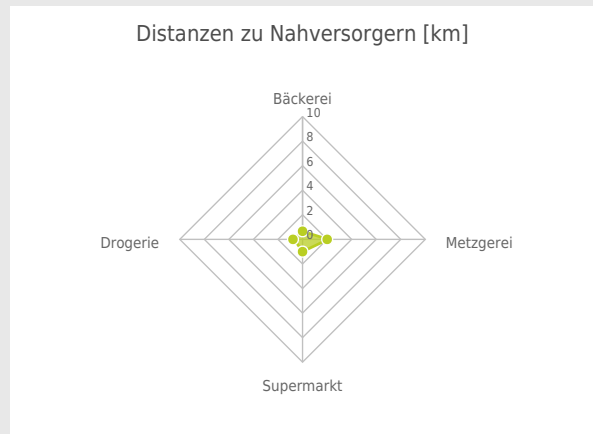
## Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

### 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).



0,6 bis 2 km:

- Bäckerei
- Supermarkt
- Drogerie

über 2 km:

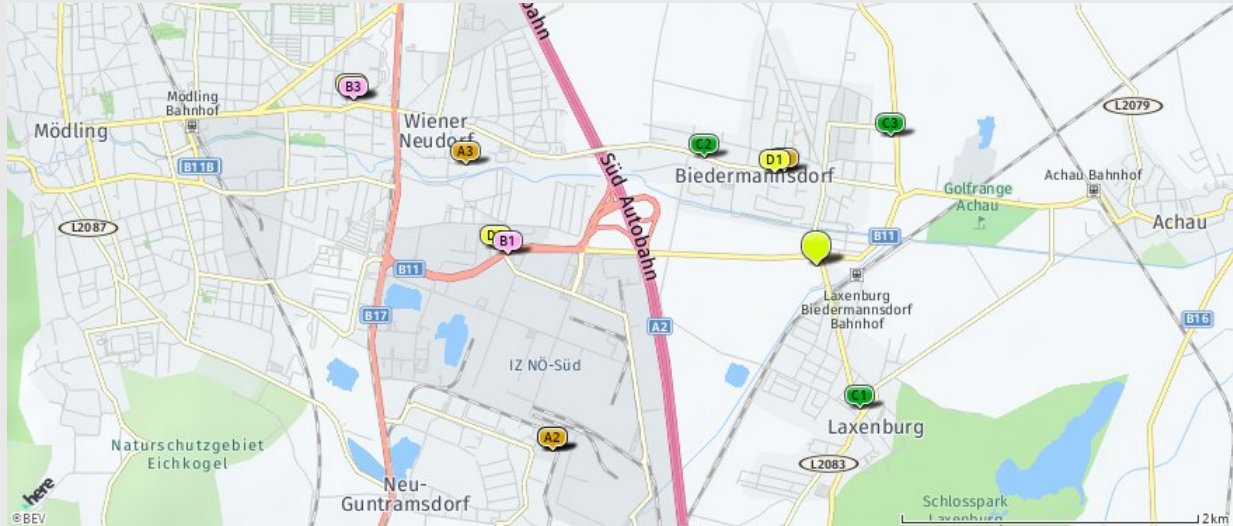
- Metzgerei: 2,1 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

## 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** Bäckerei Eder  
Gesellschaft m.b.H.  
Ortsstraße 27  
2362 Biedermannsdorf  
(0,66 km / 0,88 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A2** Lesaffre Austria  
AGHerstellung von ...  
Industriezentrum NÖ-Süd,  
Straße 7  
2355 Wiener Neudorf  
(2,17 km / 3,14 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A3** Kurt Machaczek GmbH  
(Bäckerei Macha...  
Parkstraße 57  
2351 Wiener Neudorf  
(2,45 km / 3,15 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Metzgerei

- B1** Jelicic GmbH (Wurstico)  
IZ NÖ SÜD Straße 1 Obj 3  
2351 Wiener Neudorf  
(2,08 km / 2,60 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B2** Rewe Austria  
Fleischwaren GmbH  
IZ NÖ-Süd, Straße 3, Objekt 16  
2355 Wiener Neudorf  
(2,17 km / 3,14 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B3** Feinkost Kressnig  
Bahnstraße 12  
2351 Wiener Neudorf  
(3,30 km / 4,37 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Supermarkt

- C1** ADEG Holub  
Herzog Albrecht-Straße 3  
2361 Laxenburg  
(1,00 km / 1,00 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C2** Presoly  
(1,04 km / 1,43 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C3** Billa  
Siegfried Marcus-Straße 18  
2362 Biedermannsdorf  
(1,00 km / 1,50 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Drogerie

- D1** Bipa  
Ortsstraße 37  
2362 Biedermannsdorf  
(0,68 km / 0,95 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D2** dm  
(2,16 km / 2,50 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D3** Bipa  
Bahnstraße 12  
2351 Wiener Neudorf  
(3,33 km / 4,60 km)  
(Luftline / Mit Auto)

Herold Business Data ©



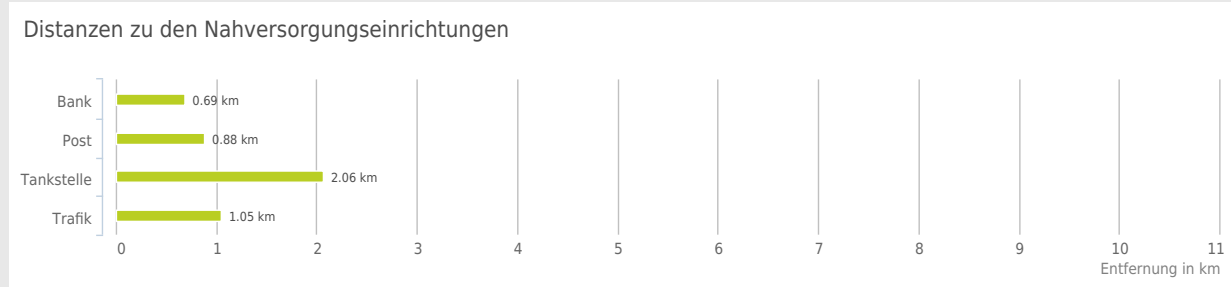
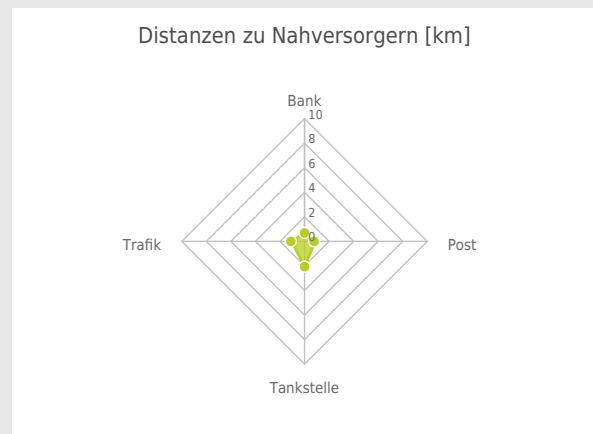
## Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

### 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).



0,6 bis 2 km:

- Bank
- Post
- Trafik

über 2 km:

- Tankstelle: 2,1 km

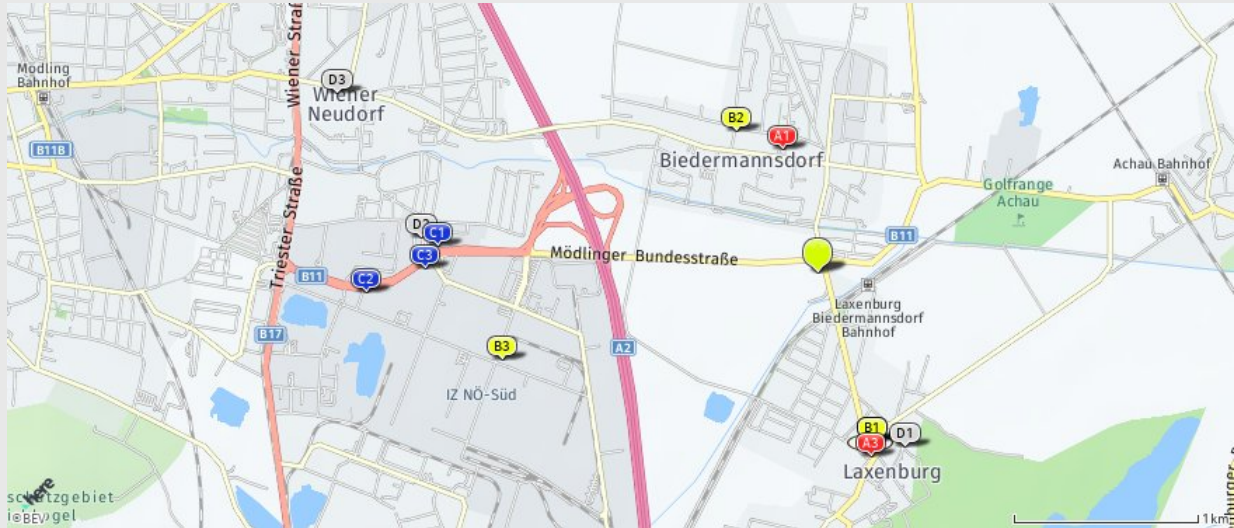
©  
IMMOSERVICE  
AUSTRIA



## 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** Raiffeisenbank  
Biedermannsdorf  
Ortsstraße 24  
2362 Biedermannsdorf  
(0,69 km / 0,92 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** bank99  
Hofstraße 10  
2361 Laxenburg  
(0,96 km / 1,00 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Raiffeisen  
Herzog Albrecht-Straße 3  
2361 Laxenburg  
(1,04 km / 1,10 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Post

- B1** Post Filiale 2361  
Hofstraße 10  
2361 Laxenburg  
(0,96 km / 1,00 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Postpartner  
(0,88 km / 1,25 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Post Filiale 2355  
IZ-NÖ-Süd Straße 3 Objekt 64  
2355 Wiener Neudorf  
(1,77 km / 2,35 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Tankstelle

- C1** BP  
Industriezentrum Süd II  
2351 Wiener Neudorf  
(2,06 km / 2,19 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** JET  
IZ NÖ Süd, Straße 3, Obj. 72  
2351 Wiener Neudorf  
(2,44 km / 2,87 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** OMV  
Industriezentrum NÖ Südstr.  
4 Obj. 9  
2351 Wiener Neudorf  
(2,12 km / 3,20 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Trafik

- D1** Trafik Alexandra Riedl  
Herzog-Albrecht-Straße 1  
2361 Laxenburg  
(1,05 km / 1,25 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Trafik Jochen  
Weißböck  
Griesfeldstr. 6  
2351 Wiener Neudorf  
(2,16 km / 2,43 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Trafik Jürgen Gang  
Hauptstraße 26  
2351 Wiener Neudorf  
(2,77 km / 3,35 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

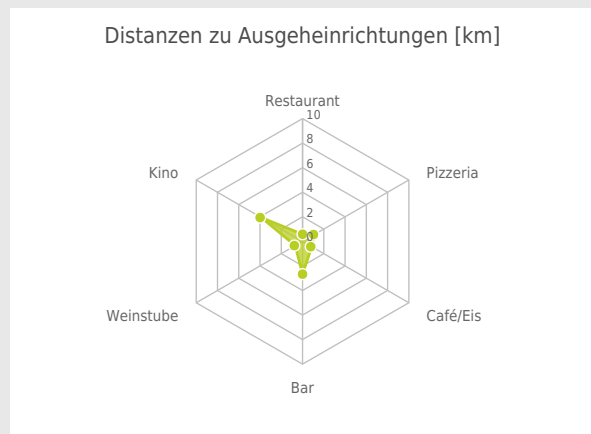
## Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

### Ergebnisinterpretation - Distanznetz

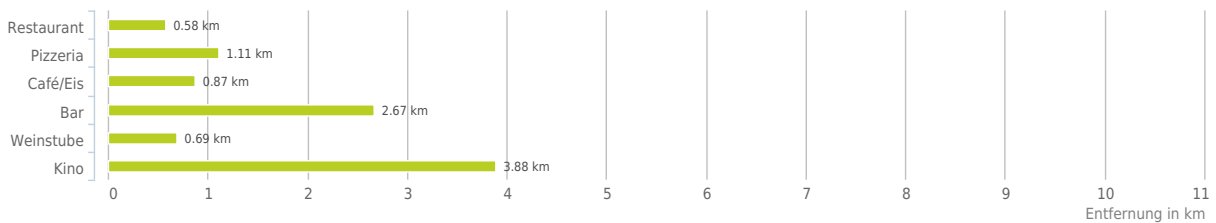
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

### Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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



Distanzen zu den Ausgeheinrichtungen



0,6 bis 2 km:

- Restaurant
- Pizza/Snack
- Café/Eis
- Weinlokal

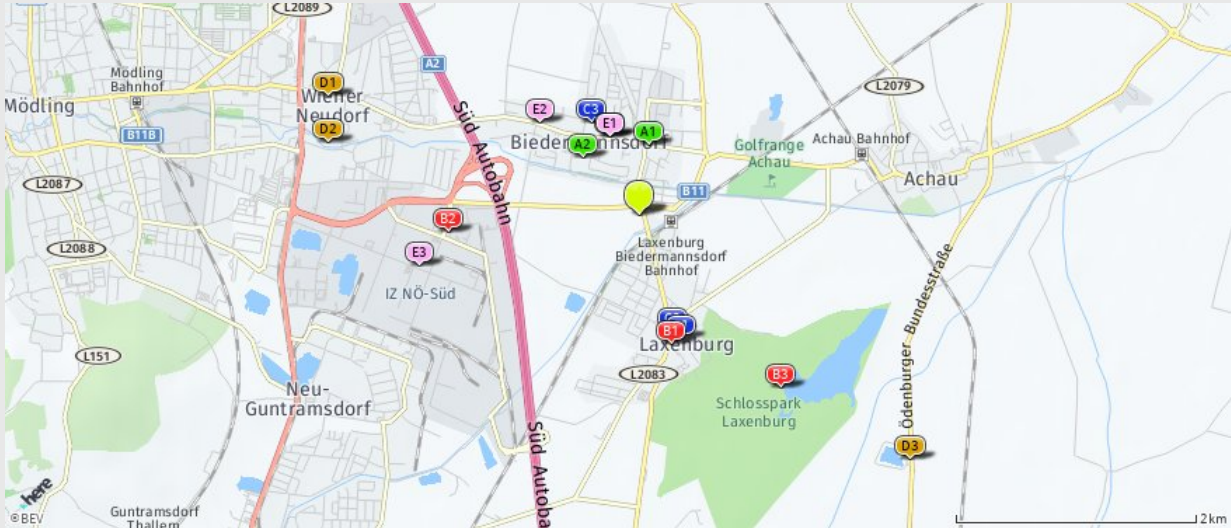
über 2 km:

- Gasthaus: >5 km
- Bar/Lokal: 2,8 km
- Kino: 3,9 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

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.



### Restaurant

- A1** Wildenauer  
Laxenburger Straße 1  
2362 Biedermannsdorf  
(0,58 km / 0,64 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Jubiläumshalle  
(0,67 km / 0,82 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Taschler  
(0,70 km / 0,92 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Pizza/Snack

- B1** Kebap & Pizza House  
Herzog Albrecht-Straße 4  
2361 Laxenburg  
(1,11 km / 1,14 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** McDonald's  
IZ NÖ-Süd Straße 6  
2351 Wiener Neudorf  
(1,60 km / 2,05 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Teichbuffet  
(1,87 km / 2,06 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Café/Eis

- C1** Anna's  
(1,09 km / 1,09 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Cafe Herzoghof  
Herzog Albrecht-Straße 3  
2361  
(1,02 km / 1,12 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Cafe Chrisu  
(0,87 km / 1,16 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Bar/Lokal

- D1** Park Cafe  
(2,78 km / 3,35 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Heuriger Hacker  
(2,67 km / 4,04 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** LilyBar  
Achauer Straße 3  
2482 Münchendorf  
(3,04 km / 6,97 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Weinlokal

- E1** Bauernschenke Taschler  
Ortsstraße 30  
2362 Biedermannsdorf  
(0,69 km / 0,92 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- E2** Heuriger Karl Holzgruber  
Ortsstraße 76  
2362 Biedermannsdorf  
(1,13 km / 1,52 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- E3** Wegenstein GesmbH  
IZ NÖ-Süd Straße 3 Obj 16  
2355 Wiener Neudorf  
(1,89 km / 2,43 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Kino

- SCS Kinowelt  
Shopping City Süd  
2331 Gemeinde Wiener Neudorf  
(3,88 km / 6,32 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

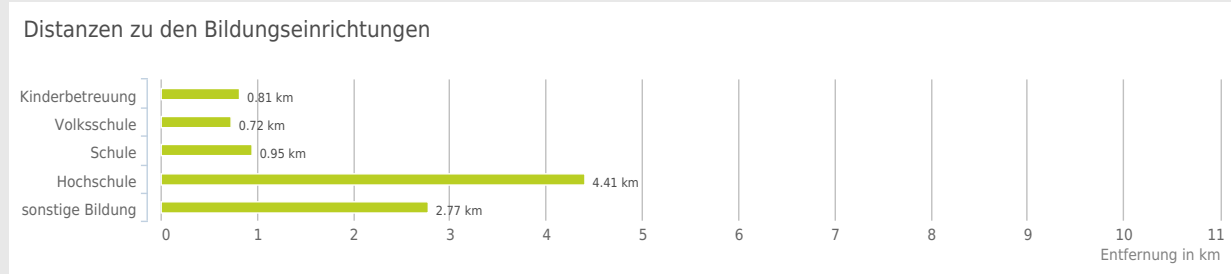
## Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

### 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
- Schule

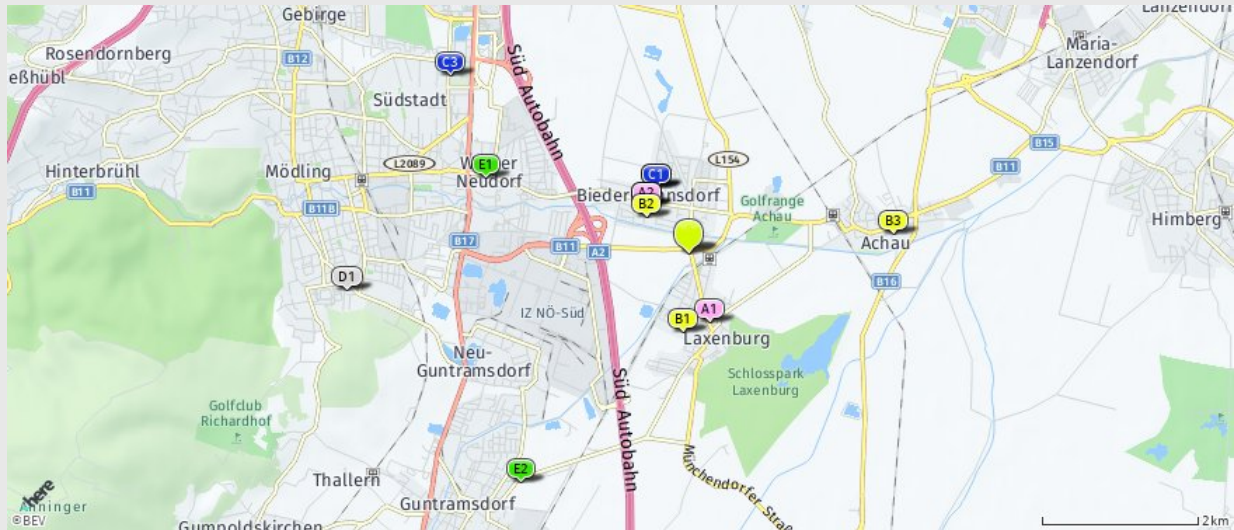
**über 2 km:**

- Hochschule: 4,4 km
- sonstige Bildung: 2,8 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA



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** Kindergarten Laxenburg  
Hofstraße 12  
2361 Laxenburg  
(0,93 km / 0,94 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Kindergarten  
Biedermannsdorf  
Schulweg 3  
2362 Biedermannsdorf  
(0,81 km / 1,26 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Kindertreff Winnie Pooh  
Schulweg 3  
2362 Biedermannsdorf  
(0,81 km / 1,26 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Volksschule

- B1** Volksschule Laxenburg  
Martin Ebner-Gasse 10  
2361 Laxenburg  
(1,01 km / 1,20 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Volksschule  
Biedermannsdorf  
Schulweg 5  
2362 Biedermannsdorf  
(0,72 km / 1,41 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Volksschule Achau  
Schulweg 1  
2481 Achau  
(2,65 km / 3,13 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Schule

- C1** Höhere  
Bundeslehranstalt für  
wirtsc...  
Perlasgasse 10  
2362 Biedermannsdorf  
(0,95 km / 1,34 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Schule für  
Sozialbetreuungsberufe  
m...  
Perlasgasse 10  
2362 Biedermannsdorf  
(0,95 km / 1,34 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Handelsschule für  
Hochleistungsspor...  
Johann-Steinböck-Straße 5  
2344 Maria Enzersdorf  
(3,82 km / 5,86 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Hochschule

- D1** Berufspädagogisches  
Institut der Ös...  
Dr. Bruno Buchwieser-Gasse 1  
2340 Mödling  
(4,41 km / 5,74 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- PH 4  
Grenzackerstraße 18  
1100 Wien  
(9,87 km / 11,22 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- FH Campus Wien  
(9,23 km / 14,94 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### sonstige Bildung

- E1** Kalwoda Robert - Karo  
Kommunikation...  
Hauptstraße 26  
2351 Wiener Neudorf  
(2,77 km / 3,35 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- E2** Ausbildungszentrum -  
BAUakademie Wi...  
Laxenburgerstraße 28  
2353 Guntramsdorf  
(3,64 km / 4,42 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- PS Training Gesellschaft  
f Persönli...  
Flemingstraße 18  
2332 Hengersdorf  
(3,58 km / 5,80 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)



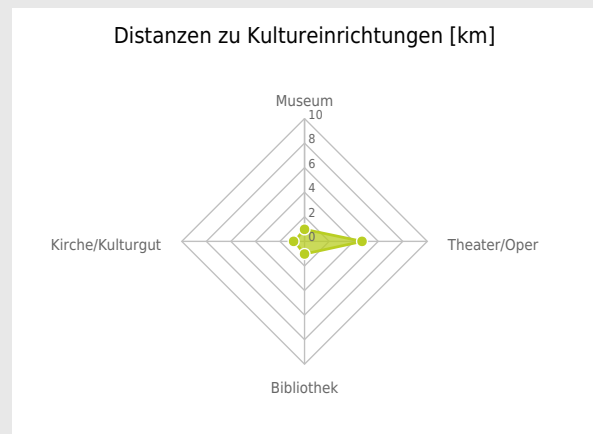
## Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

### Ergebnisinterpretation - Distanznetz

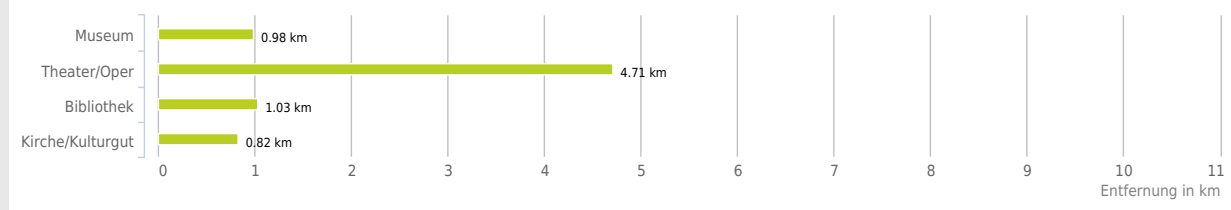
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

### Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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



### Distanzen zu den Kultureinrichtungen



0,6 bis 2 km:

- Museum
- Bibliothek
- Kirche/Kulturgut

über 2 km:

- Theater/Oper: 4,7 km

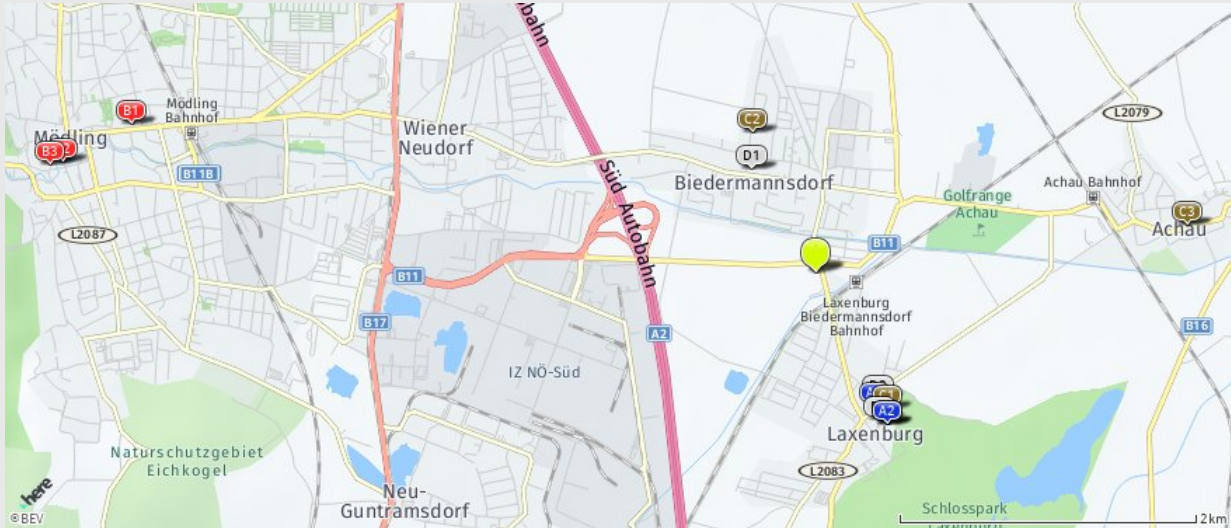
© IMMOSSERVICE AUSTRIA



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** Kultur- und Museumsverein Laxenburg  
Herzog Albrecht-Straße 9  
2361 Laxenburg  
(0,98 km / 1,14 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A2** Museum Franzensburg  
Schloßplatz 1  
2361 Laxenburg  
(1,13 km / 1,27 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A3** Schloß Laxenburg-BetriebsgesmbH  
Schloßplatz 1  
2361 Laxenburg  
(1,13 km / 1,27 km)  
(Luftline / Mit Auto)

**Theater/Oper**

- B1** MÖP Figurentheater - Katharina Mayer  
Hauptstraße 40  
2340 Mödling  
(4,71 km / 5,88 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B2** Stadttheater Mödling  
Babenbergergasse 5  
2340 Mödling  
(5,12 km / 6,03 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B3** Freie Bühne Mayer  
Kaiserin Elisabeth-Straße 22  
2340 Mödling  
(5,19 km / 6,10 km)  
(Luftline / Mit Auto)

**Bibliothek**

- C1** Bücherei & Mediathek Laxenburg  
Wienerstraße 2a  
2361 Laxenburg  
(1,03 km / 1,23 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C2** Bibliothek Biedermannsdorf  
Perlasgasse 12  
2362 Biedermannsdorf  
(1,03 km / 1,42 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C3** Öffentliche Bibliothek der Pfarre A...  
Hauptstraße 46  
2481 Achau  
(2,51 km / 2,94 km)  
(Luftline / Mit Auto)

**Kirche/Kulturgut**

- D1** Pfarrkirche  
(0,82 km / 1,18 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D2** Johannes-Nepomuk-Kapelle  
(0,94 km / 1,20 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D3** Pfarrkirche  
Schloßplatz 6  
Laxenburg  
(1,07 km / 1,24 km)  
(Luftline / Mit Auto)

Herold Business Data ©

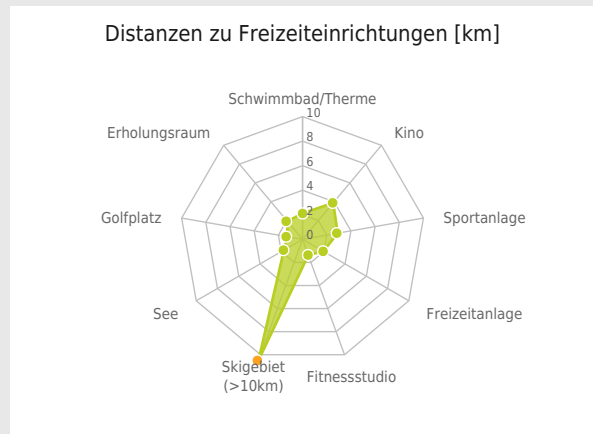
## Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

### Ergebnisinterpretation - Distanznetz

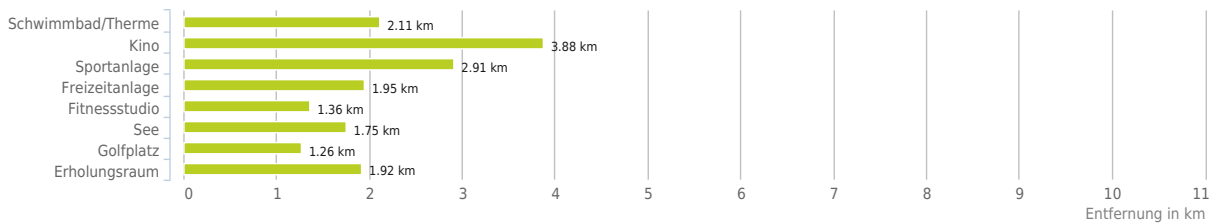
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

### Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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



### Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



#### 0,6 bis 2 km:

- Freizeitanlage
- Fitnessstudio
- Golfplatz
- Erholungsraum
- See

#### über 2 km:

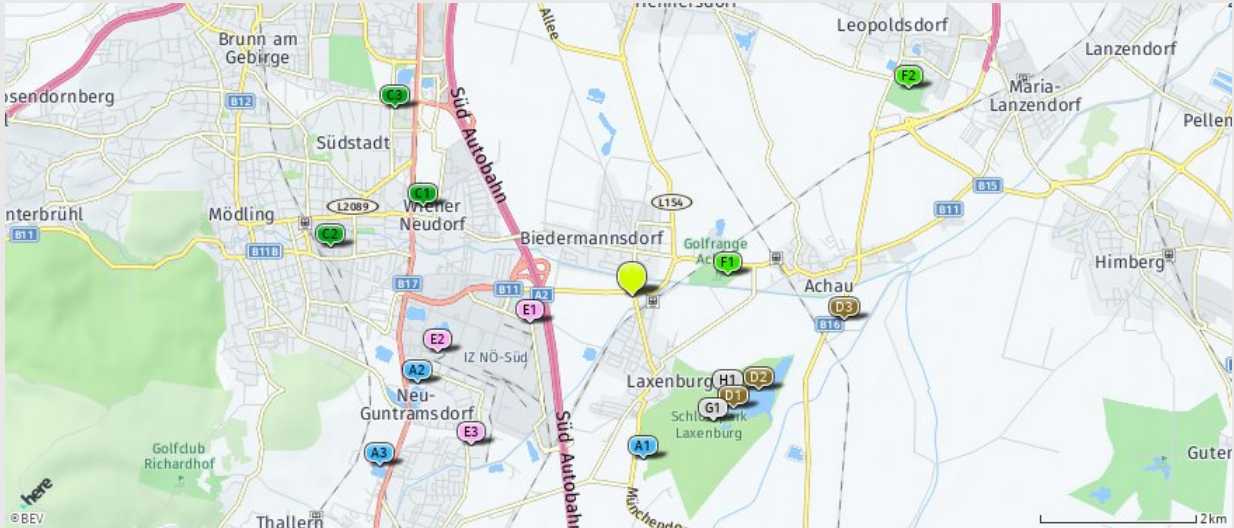
- Schwimmbad/Therme: 2,1 km
- Kino: 3,9 km
- Videothek: >5 km
- Sportanlage: 2,9 km
- Skilift: >5 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

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** Freibad Laxenburg  
Laxenburg  
(2,11 km / 2,36 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A2** Ozean Badeteich  
Guntramsdorf  
(2,97 km / 4,95 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A3** Windradlteich  
Guntramsdorf  
(3,91 km / 7,49 km)  
(Luftline / Mit Auto)

**Kino**

- SCS Kinowelt  
Shopping City Süd  
2331 Gemeinde Wiener Neudorf  
(3,88 km / 6,32 km)  
(Luftline / Mit Auto)

**Sportanlage**

- C1** Tennisverein Wr Neudorf  
Eumigweg  
2351 Wiener Neudorf  
(2,91 km / 4,28 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C2** Rocktopia GmbH  
DI Wilhelm Haßlinger-Straße  
2340 Mödling  
(3,93 km / 4,75 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C3** Kletterhalle Südstadt  
Liese Prokop-Platz  
2344 Maria Enzersdorf  
(3,89 km / 5,99 km)  
(Luftline / Mit Auto)

**Freizeitanlage**

- D1** Bootsverleih  
Schlossteiche im Schlo...  
Laxenburg  
(1,95 km / 2,06 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D2** Eislaufen Schlossteiche  
im Schloss...  
Laxenburg  
(2,04 km / 2,06 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D3** Fischen  
Achau  
(2,74 km / 5,07 km)  
(Luftline / Mit Auto)

**Fitnessstudio**

- E1** G.A.M.E. Golfanlagen  
Marketing & Ev...  
IZ-NÖ-SÜD Straße 14 21  
2351 Biedermannsdorf  
(1,36 km / 2,40 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- E2** Activity Fitness-Studio  
Gesellschaf...  
Triesterstraße 12  
2351 Wiener Neudorf  
(2,61 km / 4,35 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- E3** ELF-Trading e.U.  
Neudorferstraße 114  
2353 Guntramsdorf  
(2,83 km / 6,50 km)  
(Luftline / Mit Auto)

**Golfplatz**

- F1** GolfRange Achau  
Biedermannsdorfer Straße  
2481 Achau  
(1,26 km / 2,57 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- F2** Golfclub Leopoldsdorf  
Achauerstraße 6  
2333 Leopoldsdorf  
(4,45 km / 5,87 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Golf & Country Club  
Brunn  
Rennweg 50  
2345 Brunn am Gebirge  
(4,65 km / 6,51 km)  
(Luftline / Mit Auto)

**Erholungsraum**

- G1** Schlosspark Laxenburg  
(1,92 km / 1,53 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- PA Pollakgasse  
1230 Wien  
(6,18 km / 8,49 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Kaiserau  
(5,85 km / 10,11 km)  
(Luftline / Mit Auto)

**See**

- H1** unbestimmt  
(1,75 km / 2,06 km)  
(Luftline / Mit Auto)

Herold Business Data ©

## Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

### Ergebnisinterpretation - Distanznetz

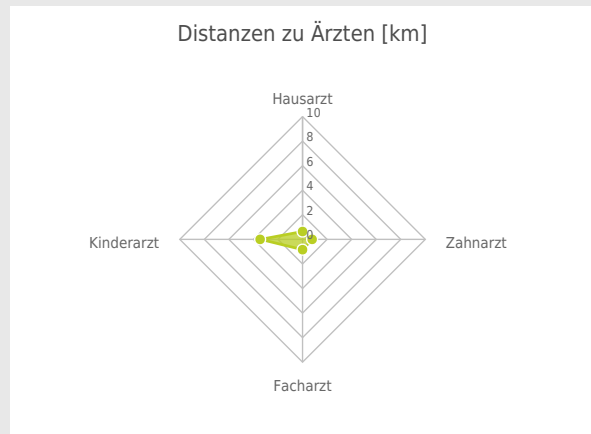
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

### 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
- Zahnarzt
- Facharzt

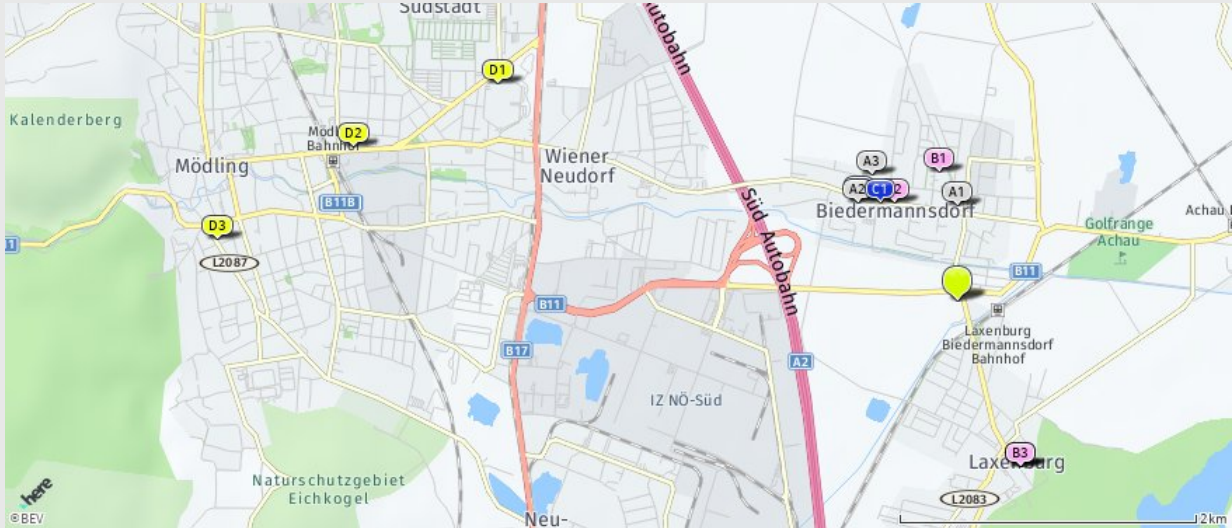
über 2 km:

- Kinderarzt: 3,4 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

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. Kurzreiter Hermine  
Ortsstraße 6  
2362 Biedermannsdorf  
(0,64 km / 0,68 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A2** Dr. Saburi Mohammad-Reza  
Johanna Kaltner-Platz 1a  
2362 Biedermannsdorf  
(0,94 km / 1,37 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A3** MedR Dr. Fuhrich Hana  
Josef Bauer-Straße 30  
2362 Biedermannsdorf  
(1,02 km / 1,42 km)  
(Luftline / Mit Auto)

**Zahnarzt**

- B1** Dr. Rümmele Felix  
Parkstraße 8  
2362 Biedermannsdorf  
(0,88 km / 1,09 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B2** Dr. Pöll Ulrike  
Borromäumstraße 26  
2362 Biedermannsdorf  
(0,79 km / 1,10 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B3** DDr. Lomoschitz Michael  
Schloßplatz 10  
2361 Laxenburg  
(1,19 km / 1,21 km)  
(Luftline / Mit Auto)

**Facharzt**

- C1** Dr. Dalos Andreas  
Ortsstraße 53  
2362 Biedermannsdorf  
(0,84 km / 1,19 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C2** Dr. Tamara Meissnitzer,  
Fachärztin ...  
Schloßplatz 10  
2361 Laxenburg  
(1,19 km / 1,21 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C3** Dr. Fink, MAS Marcus  
Ortsstraße 65  
2362 Biedermannsdorf  
(0,95 km / 1,35 km)  
(Luftline / Mit Auto)

**Kinderarzt**

- D1** Dr. Wildgans Ralph  
Anton  
Reisenbauer-Ring 7  
2351 Wiener Neudorf  
(3,42 km / 5,22 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D2** Dr. Ursula Vallazza  
Wiener Straße 9  
2340 Mödling  
(4,19 km / 5,34 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D3** Dr. Martin Radon  
Neusiedler Straße 19  
2340 Mödling  
(4,99 km / 5,98 km)  
(Luftline / Mit Auto)

Herold Business Data ©



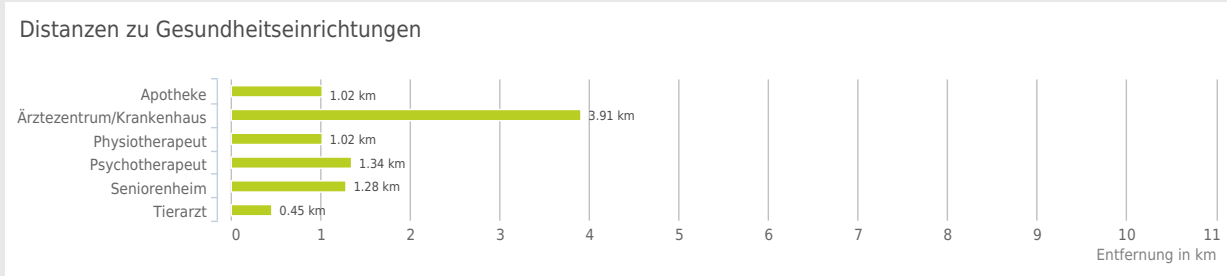
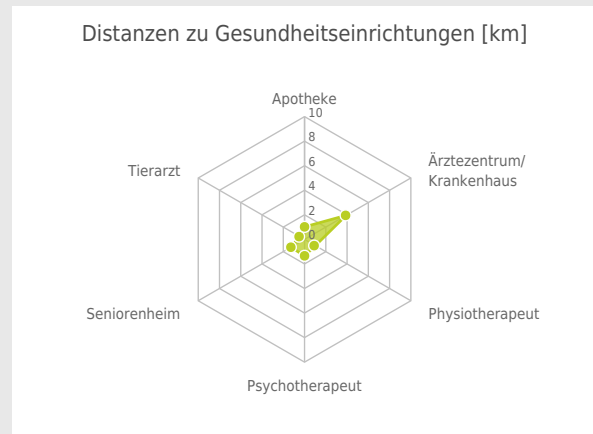
## Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

### 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:

- Tierarzt

0,6 bis 2 km:

- Apotheke
- Physiotherapeut
- Psychotherapeut
- Seniorenheim

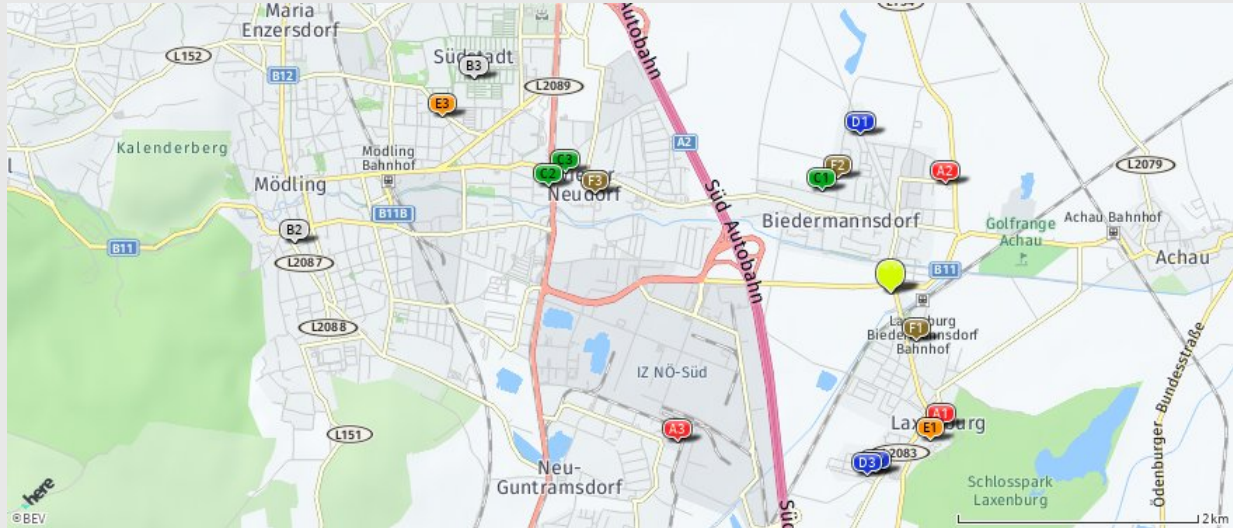
über 2 km:

- Ärztezentrum/Krankenhaus: 4,5 km

©  
IMMOSERVICE  
AUSTRIA

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** Marien-Apotheke  
Schloßplatz 10  
2361 Laxenburg  
(1,19 km / 1,21 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Feld-Apotheke  
Siegfried Marcus-Straße 16 b  
2362 Biedermannsdorf  
(1,02 km / 1,43 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** team sante apotheke  
wieneu  
Zentrum B11, Str. 3, Obj. 74, IZ  
NÖ-Süd  
2355 Wiener Neudorf  
(2,17 km / 3,14 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Ärztzentrum/Krankenhaus

- B3** Ärztezentrum Guntramsdorf  
Mühlgasse 1  
2353 Guntramsdorf  
(4,53 km / 5,72 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Villa Medica Medizinisches  
Kompeten...  
Neusiedler Straße 19  
2340 Mödling  
(4,99 km / 5,98 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Praxismgemeinschaft Südstadt  
Erlaufstraße 30  
2344 Maria Enzersdorf  
(3,91 km / 6,01 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Physiotherapeut

- C1** Frau Iris Németh  
Josef Bauer-Strasse 30  
2362 Biedermannsdorf  
(1,02 km / 1,42 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Frau Dana Murinova  
Wiener Straße 15  
2340 Mödling  
(2,99 km / 3,77 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Frau Angelika Enderl  
Hauptstraße 12  
2351 Wiener Neudorf  
(2,90 km / 4,20 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Psychotherapeut

- D1** Mag.rer.nat. Brigitte  
Wiesmüller  
Klosterstraße 42  
2362 Biedermannsdorf  
(1,34 km / 1,61 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Dipl.Psych. Silvia Jacon  
Boleloucky...  
Heinrich Ott Gasse 2  
2361 Laxenburg  
(1,51 km / 1,78 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Katharina Theresia  
Schmolzmüller  
Heinrich Ott-Gasse 13  
2361 Laxenburg  
(1,53 km / 1,85 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Seniorenheim

- E1** Kreuzschwestern  
Laxenburg Alten- un...  
Johannesplatz 5 - 6  
2361 Laxenburg  
(1,28 km / 1,40 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Casa Guntramsdorf  
Neudorferstraße 2  
2353 Guntramsdorf  
(3,95 km / 5,24 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- E3** Pflege- und  
Betreuungszentrum  
Mödling  
Grenzgasse 70  
2340 Mödling  
(4,02 km / 5,91 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Tierarzt

- F1** Tierarzt Laxenburg - Dr.  
Astrid Nagl  
Herbert Rauch-Gasse 5  
2361 Laxenburg  
(0,45 km / 0,74 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- F2** Dipl-TA Dr Vecernik Roland  
Perlasgasse 15  
2362 Biedermannsdorf  
(1,05 km / 1,43 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- F3** Pouzar Dieter -  
Tierpsychologe  
Linkegasse 13/1/3  
2351 Wiener Neudorf  
(2,60 km / 3,35 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©



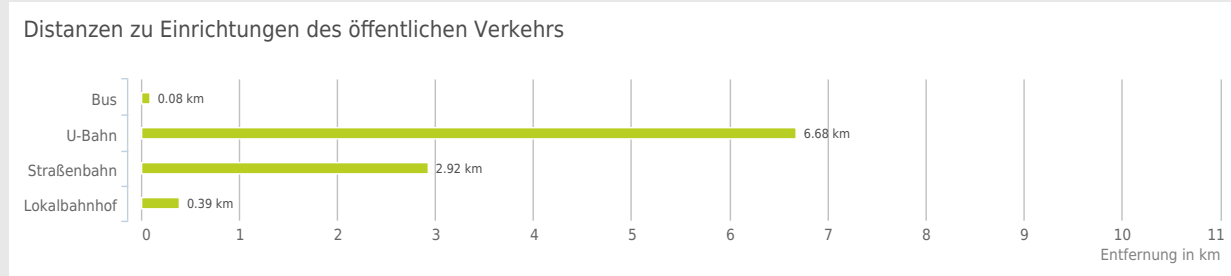
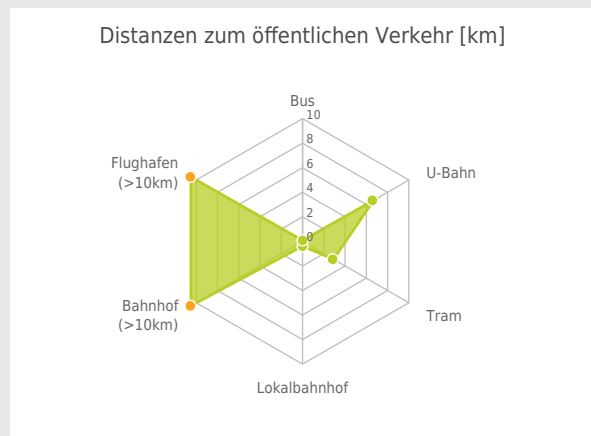
## Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

### 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
- Lokalbahnhof

über 2 km:

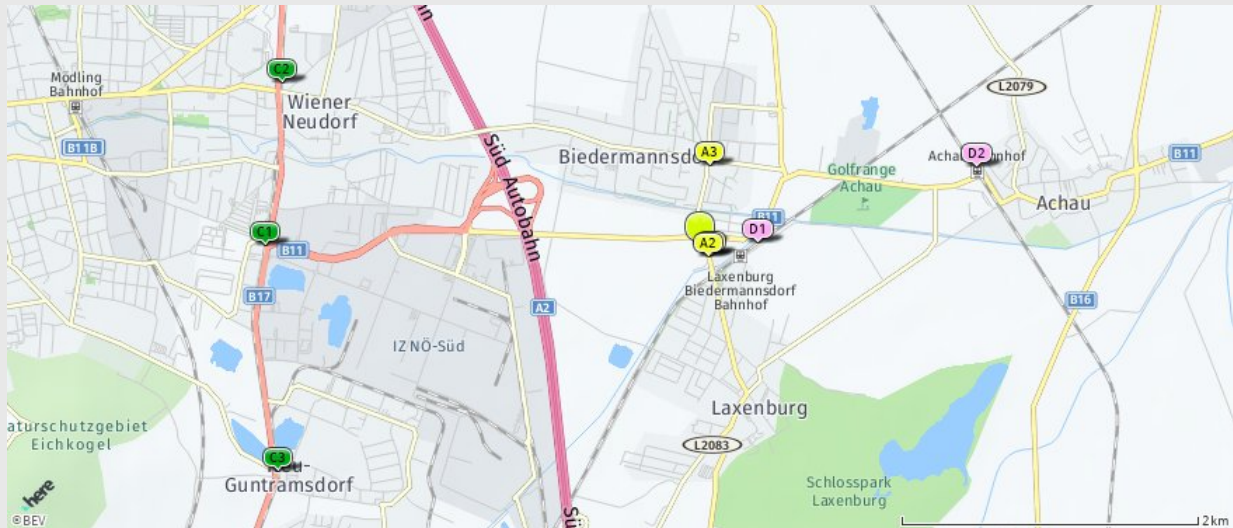
- U-Bahn: 6,7 km
- Straßenbahn: 2,9 km
- Bahnhof: >5 km
- Flughafen: >5 km

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

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

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** Laxenburg Leopold-Figl-Straße  
(0,09 km / 0,07 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Laxenburg Leopold-Figl-Straße  
(0,08 km / 0,07 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Biedermannsdorf Ortsmitte  
(0,55 km / 0,56 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### U-Bahn

- Siebenhirten  
U6  
Wien  
(6,68 km / 8,45 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Perfektastraße  
U6  
Wien  
(7,20 km / 9,17 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Erlaaer Straße  
U6  
Wien  
(7,65 km / 9,77 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Straßenbahn

- C1** Griesfeld  
(2,92 km / 3,14 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Wiener Neudorf  
(3,02 km / 4,13 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Neu Guntramsdorf  
(3,21 km / 4,66 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Lokalbahnhof

- D1** Laxenburg-Biedermannsdorf  
(0,39 km / 0,53 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Achau  
(1,93 km / 2,72 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Hennersdorf  
(3,96 km / 5,31 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

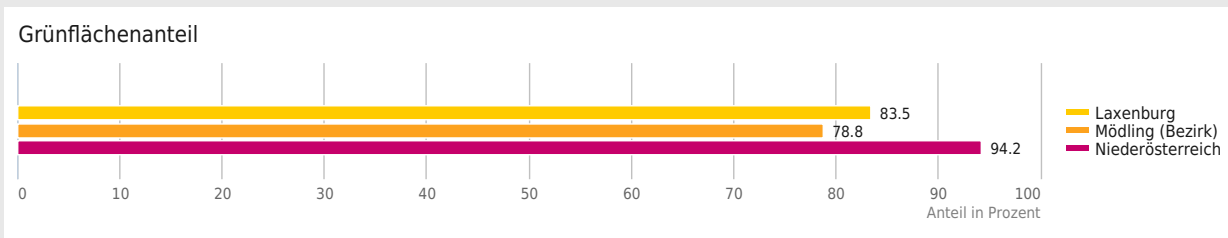
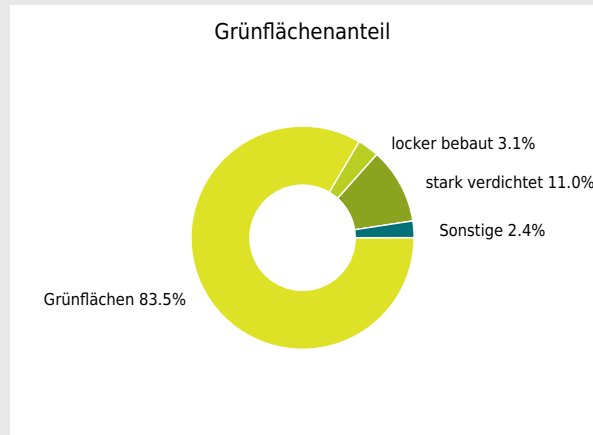
## Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

### 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

Mit einem Grünflächenanteil von 83,5% bietet "Laxenburg" eine hohe Freizeitqualität in der Natur.



© IMMOSSERVICE AUSTRIA



## Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

Auf der Karte ist die Lärmbelastung farblich dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt.



### Legende

- sehr leise (ab 55 db)
- leise (ab 60 db)  
= normalem Gespräch
- mittel (ab 65 db)
- laut (ab 70 db)  
= Staubsauger
- sehr laut (ab 75 db)  
= Laubbläser

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt!)

Die Lärmdaten wurden von laerminfo.at zur Verfügung gestellt.

©  
IMMOSSERVICE  
AUSTRIA



### Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

Auf der Karte die Überflutungsflächen blau eingefärbt. Überflutungsflächen (HQ 30) bedeutet, dass in einem Zeitraum von 30 Jahren durchschnittlich eine Überflutung in diesen Bereichen auftritt.



#### Legende

■ Überflutungsfläche HQ 30

Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Überflutungsgefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überflutungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Dargestellt werden Überflutungsflächen für ein Hochwasser hoher Wahrscheinlichkeit (Wiederkehrintervall durchschnittlich 30 Jahre) (Schnittmenge von Daten aus Abflussuntersuchungen (ABU), Hochwasserrisikozone Austria (HORA), zum Teil auch aus Gefahrenzonenplänen (GZP) der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) und der Wildbach- und Lawinerverbauung (WLV)).

© BMFLUW

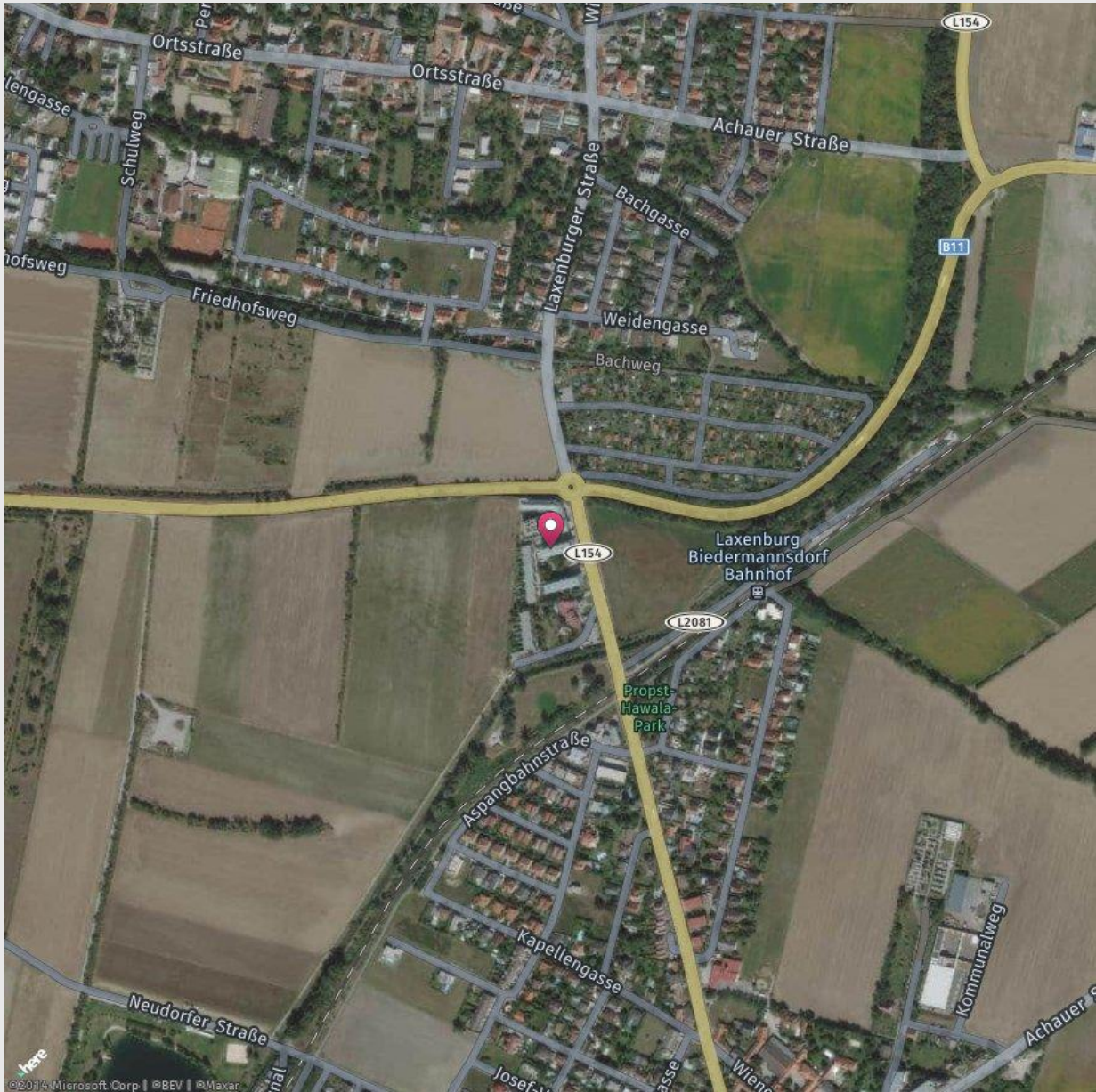
© IMMOSSERVICE







### Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

Die Rote Gefahrenzone umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Das bedeutet absolutes Bauverbot für neue Gebäude in Roten Gefahrenzonen. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Die Gelbe Gefahrenzone umfasst alle übrigen durch Wildbäche gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke beeinträchtigt ist. Eine Bebauung in Gelben Gefahrenzonen ist daher unter Einhaltung von Auflagen möglich.



#### Legende

-  Rote Gefahrenzone Wildbach (grundsätzlich absolutes Bauverbot)
  -  Gelbe Gefahrenzone Wildbach (Bebauung nur unter Einhaltung von Auflagen)
- (keine Einfärbung = keine Risikofläche)

© European Union, 1995-2015, Inspire Geoportal

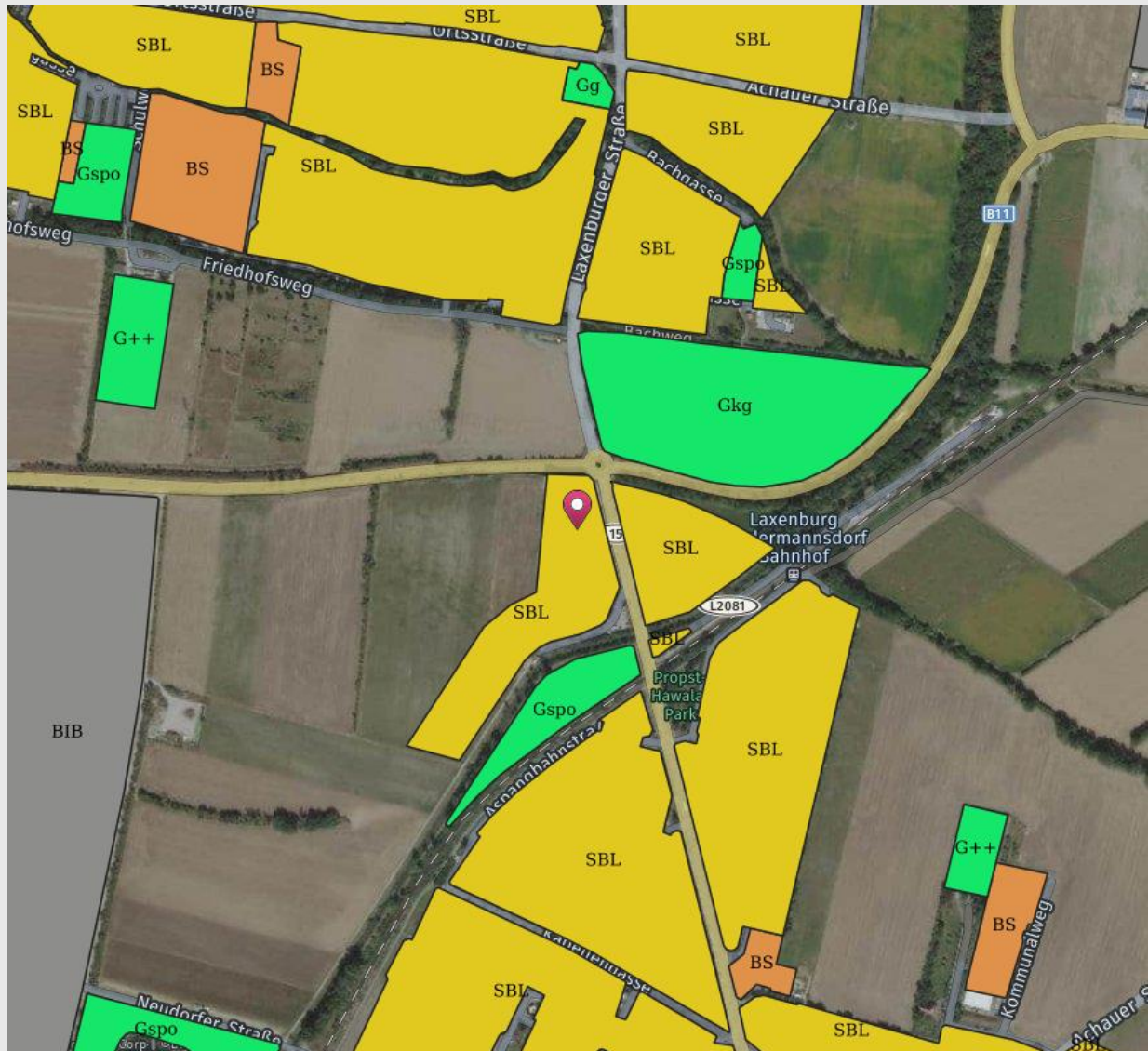
© IMMOSSERVICE





### Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

Die Flächenwidmung zeigt die Einteilung von Räumen in verschiedene Nutzungsarten, er wird von Gemeinden unter Berücksichtigung von regionalen und überregionalen Raumordnungsprogrammen erstellt. Auf der Karte sind die Nutzungsflächen Ihrer Widmung nach eingefärbt.



© European Union, 1995-2015, Inspire Geoportal

© IMMOSSERVICE  
AUSTRIA

## Leopold-Figl-Straße 9, 2361 Laxenburg

### Erklärung

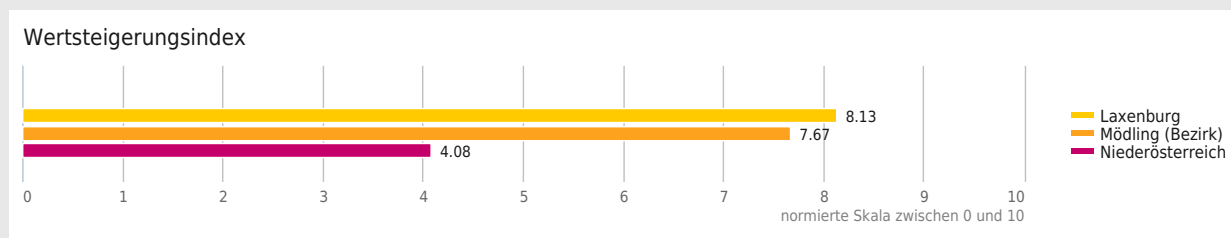
Die Prognose der Wertentwicklung von Immobilienstandorten beruht auf dem statistischen Zusammenhang zwischen den vom LAGEPROFI verwendeten Indikatoren und den zurückliegenden Preisentwicklungen auf Gemeindeebene. Alle verwendeten Indikatoren wurden mit Methoden der Geostatistik auf einen signifikanten 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 "Laxenburg" ist mit einem Indexwert von 8,13 mit überdurchschnittlichen 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.