



Kooperationspartner
Jürgen Borgfeldt
Immobilien

Der Einblick in Ihre Lage.

Luczay Immobilien GmbH

Innstraße 95

84453 Mühldorf am Inn

08631 9902666

office@luczay.de

Breslauer Str. 19, 84478 Waldkraiburg

BUS

Waldkraiburg,
Friedhof

4 min
(327m)



PENNY

10 min
(821m)



Stadtpark

5 min
(415m)



**Diamant im
Stein**

3 min
(254m)



00 Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von Luczay Immobilien GmbH

Breslauer Str. 19

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für Ihr Vertrauen.

Die Standortanalyse ist das Fundament jedes Immobiliengeschäfts. Je gründlicher und genauer die Analyse, desto besser können Sie ein Objekt einschätzen, vergleichen und bewerten.

Solch eine präzise Lageanalyse ist unser Anspruch. Transparent, individuell und in höchster Datenqualität.

Mit diesem Exposé bringen Sie sich in eine optimale Ausgangslage:

Sie erfahren auf einen Blick, wie gut Ihre Immobilie die diversen Kriterien erfüllt, die eine attraktive Lage ausmachen (können).

So wird aus Wissen Vertrauen. Und ein guter Abschluss.

In Sachen Immobilie sind Sie bei uns in den besten Händen!

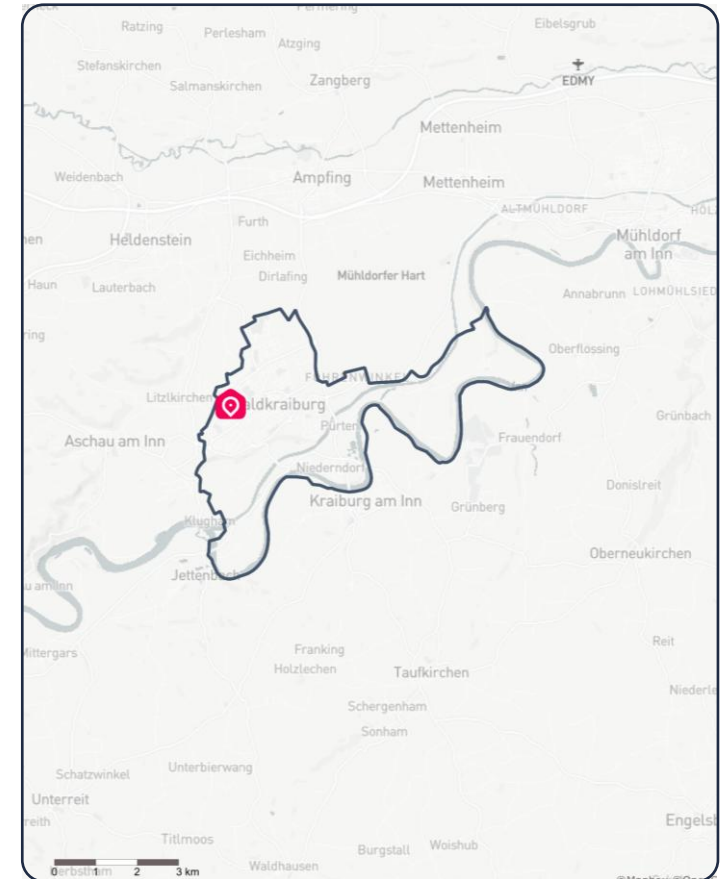
Rufen Sie uns an:

08631 9902666

Schreiben Sie uns eine Mail:

office@luczay.de

Viel Erfolg wünscht Ihnen Luczay Immobilien GmbH



00 Inhaltsverzeichnis

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Breslauer Str. 19

Kapitel	Themengebiet	Seite
01	Einkaufsmöglichkeiten	4
02	Mobility	5
03	Bevölkerung	6
04	Wirtschaft	7
05	Immobilien	8
06	Bildung	9
07	Medizinische Versorgung	10
08	Nightlife	11
09	Kulinarisches Angebot	12
10	Sportmöglichkeiten	13
11	Freizeit	14
12	Natur in der Umgebung	15



Ihr Team von Luczay Immobilien GmbH

01 Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Breslauer Str. 19

Supermärkte in der Umgebung

	PENNY 4.3 Sterne - 316 Bewertungen		10 min (821m)
	PENNY 4.2 Sterne - 280 Bewertungen		6 min (468m)
	EDEKA Wittmann 4 Sterne - 267 Bewertungen		14 min (1.2km)
	Mix Markt 4.6 Sterne - 163 Bewertungen		14 min (1.2km)

Bäckerei



Bäckerei Pötzsch

3 min
(265m)



Getränkemarkt



Prima GAM GmbH

10 min
(964m)



Drogeriemarkt



Müller

15 min
(1.5km)

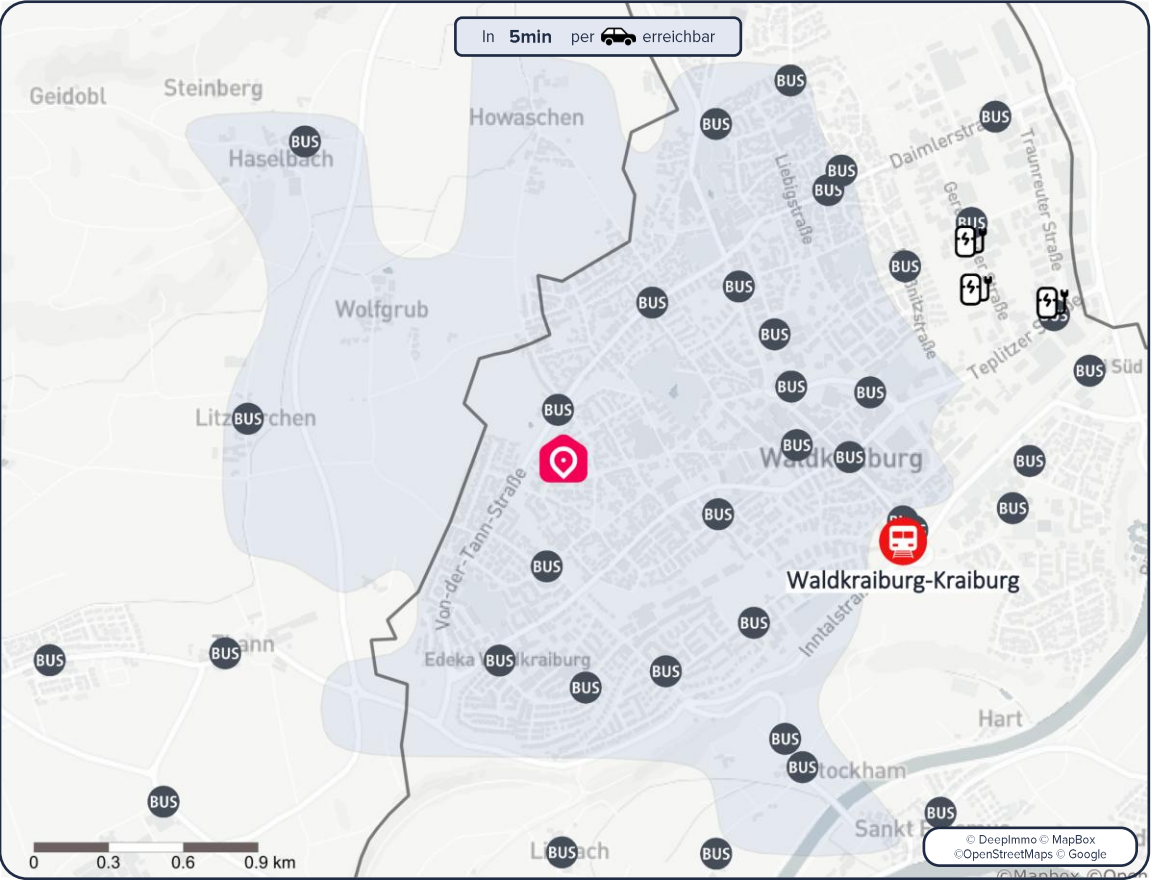


02 Mobility

ÖPNV & Fernverkehr

Breslauer Str. 19

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die nächsten Haltestellen

	Waldkraiburg, Friedhof Bus: 32_1, 6224, 7512		4 min (327m)
	Waldkraiburg-Kraiburg Regionalzug: RB44, RB48		4 min (2.1km)
	Waldkraiburg, Troppauer Str. Bus: 30, 32_1, 6224, 7512		7 min (610m)
	Geretsrieder Str. 24 2x (22kW), 1x (23kW)		6 min (2.6km)

Autobahn



A 94

10 min
(6,3km)



Fernverkehr



Waldkraiburg-Kraiburg

4 min
(2,1km)



Flughafen



Franz Josef Strauss, München

67 min
(73,1km)



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16



Breslauer Str. 19, 84478 Waldkraiburg
22071820401797

19.07.2022

03 Bevölkerung

Breslauer Str. 19

Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

Bevölkerung



23.604

Waldkraiburg
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↑ + 2,4%

↑ + 0,8%

Ø Alter in Jahren



44,3 Jahre

Waldkraiburg
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↓ - 0,2%

↑ + 0,3%

Migrationsanteil



12,7%

Mühldorf a. Inn,
Landkreis
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↑ + 2,0%

↗ + 1,5%

Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.



13,5 Einw.

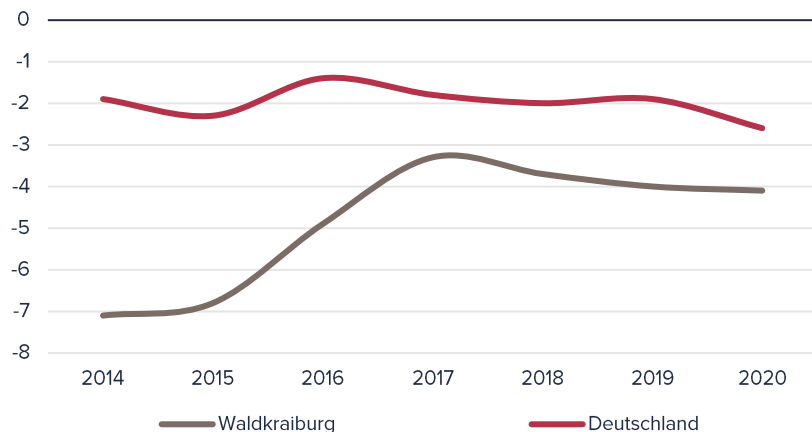
Waldkraiburg
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

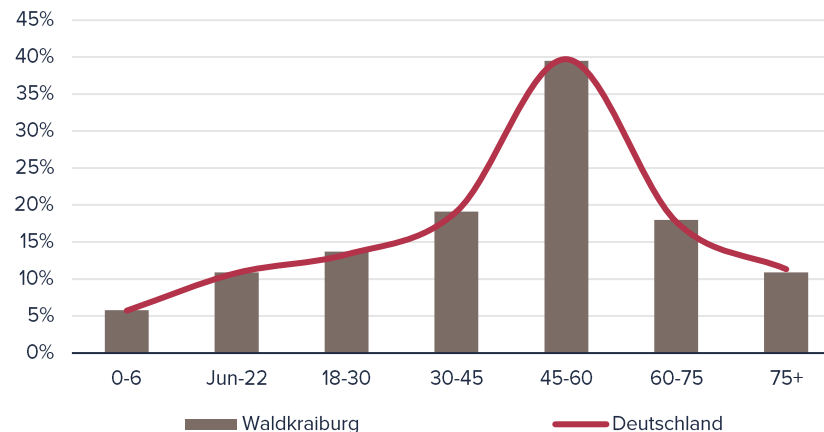
↑ + 2,8

↘ - 3,4

Geburten & Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 12

04 Wirtschaft

Breslauer Str. 19

Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

Unternehmensanzahl



5.603

Mühldorf a. Inn,
Landkreis
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

→ - 2,9%

→ - 2,2%

Arbeitslosenquote



3,5%

Mühldorf a. Inn,
Landkreis
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

→ - 0,1%

→ 0,0%

Ø Nettoeinkommen



24.823€

Mühldorf a. Inn,
Landkreis
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↑ + 10,8%

↑ + 12,3%

Öffentliche Schulden pro Kopf



917€

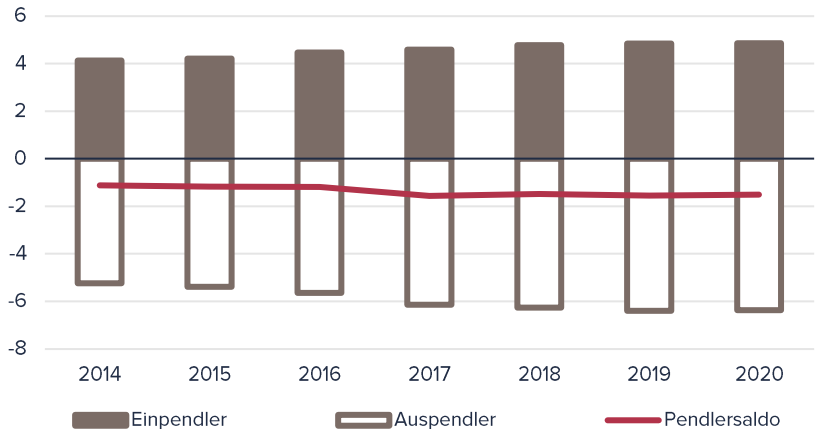
Mühldorf a. Inn,
Landkreis
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

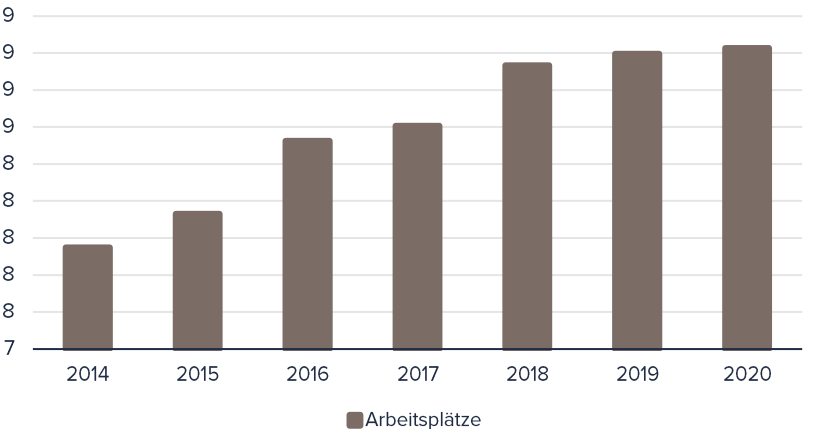
↓ - 22,1%

↓ - 8,7%

Pendlersaldo in Tausend



Arbeitsplätze in Tausend



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 12

05 Immobilien

Breslauer Str. 19

Allgemeine Informationen zu Immobilien

Wohnflächen Neubau



21,0 Tsd. m²

Waldkraiburg
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↑ +
172,7%

↑ +
11,5%

Ø Wohnfläche je Einwohner



41,3 m²

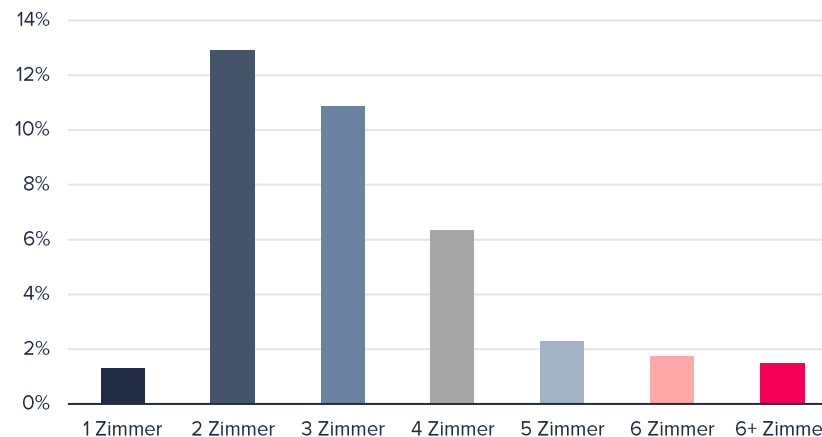
Waldkraiburg
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↑ +
6,7%

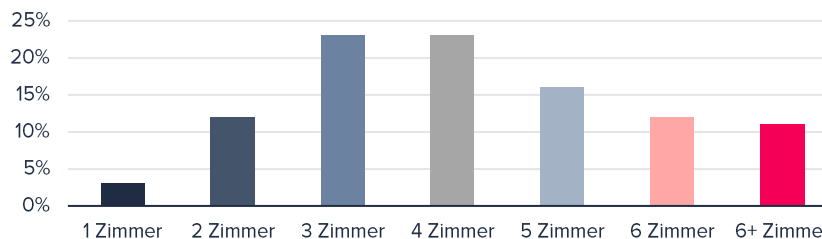
↑ +
2,5%

Entwicklung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)

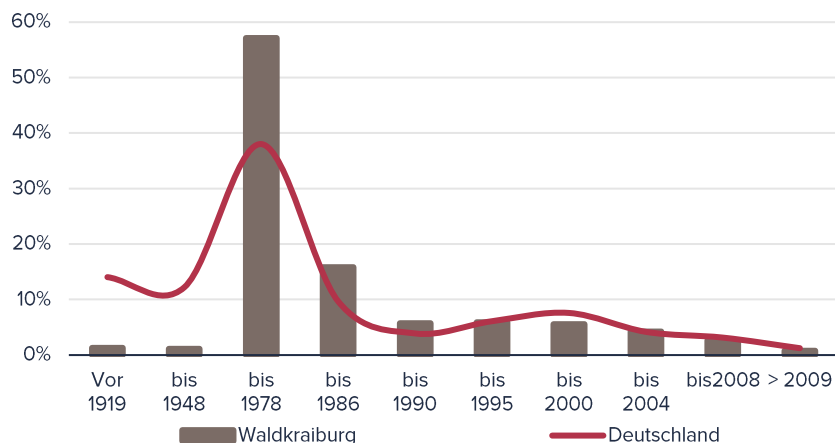


Bestand an Wohneinheiten

abgeleitet aus der Entwicklung des Bestands



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr

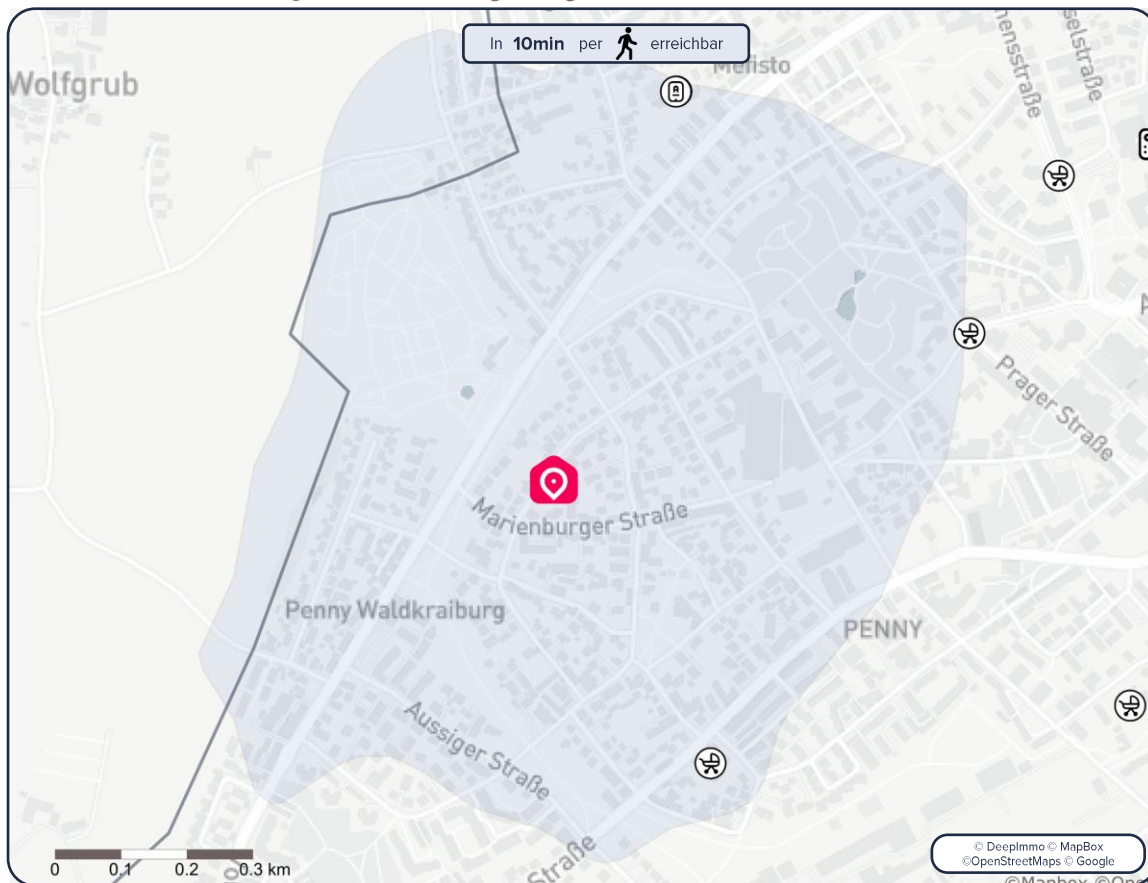


i Informationen zu den Grafiken auf Seite 12

06 Bildung

Kindergärten & Schulen

Ihre **Schulen & Kindergärten** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Breslauer Str. 19

Die nächsten Kindergärten

- | | | | |
|---|--|---|-------------------------|
|  | Kindertageszentrum KiTz
von 6 bis 6 Jahre / ganztags / 62 Plätze |  | 8 min
(751m) |
|  | Ev. Kita Käthe-Luther
von 1 bis 6 Jahre / ganztags / 112 Plätze |  | 10 min
(937m) |
|  | Ev. Hort an der Goetheschule
von 6 bis 10 Jahre / ganztags / 50 Plätze |  | 10 min
(963m) |

Die nächsten Schulen

- | | | | |
|---|--|---|--------------------------|
|  | Volksschule Waldkraiburg am Goetheplatz
Grundschule |  | 10 min
(964m) |
|  | Volksschule Waldkraiburg an der Graslitzer Straße
Grundschule |  | 13 min
(1.1km) |
|  | Volksschule Waldkraiburg an der Dieselstraße
Weiterführende Schule |  | 4 min
(1.5km) |

Breslauer Str. 19, 84478 Waldkraiburg
22071820401797

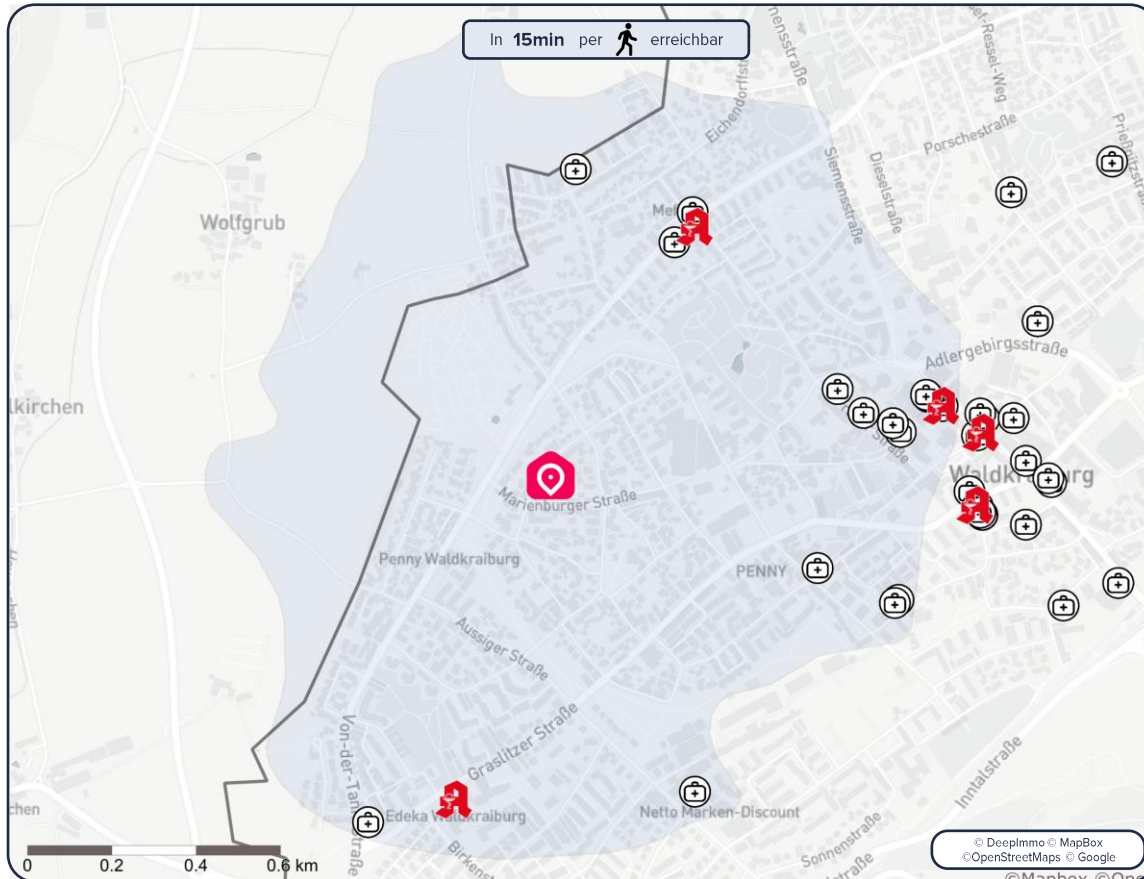
19.07.2022

07 Medizinische Versorgung

Krankenhäuser, Ärzte & Apotheken

Breslauer Str. 19

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Die **beliebtesten Ärzte**



Miss Dr. med. Cornelia Komm

4.1 Sterne - 29 Bewertungen



12 min
(1.1km)



Zahnarztpraxis Sultan Uspanow

4.7 Sterne - 24 Bewertungen



13 min
(1.2km)



Dr. med. Wolfgang Reis

3.9 Sterne - 33 Bewertungen



14 min
(1.5km)

Die nächsten **Apotheken**



Goethe-Apotheke

3.4 Sterne - 9 Bewertungen



10 min
(906m)



Sonnen-Apotheke

4.5 Sterne - 12 Bewertungen



14 min
(1.2km)

Das nächste **Krankenhaus**



Gyn-Zentrum

keine zusätzlichen Infos



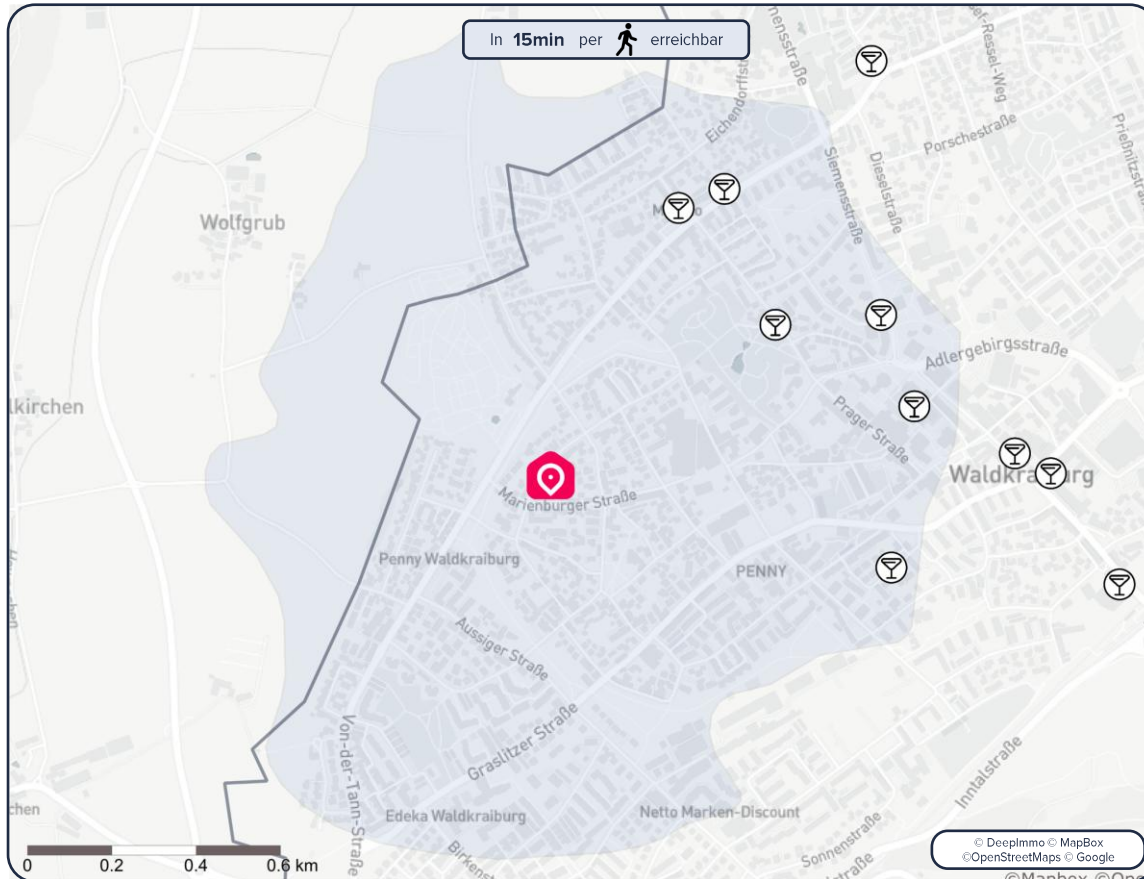
21 min
(16.9km)

08 Nightlife

Bars und Clubs

Breslauer Str. 19

Das **Nightlife** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Die **beliebtesten Bars**



Café Chablis

4.4 Sterne - 203 Bewertungen - €€



14 min
(1.3km)



**DeGUSTIBUS - momenti
italiani Ristorante • Café •
Vinothek in Waldkraiburg**

4.7 Sterne - 188 Bewertungen - €€



4 min
(1.6km)



Bistro Le Clou

3.7 Sterne - 37 Bewertungen - €€



14 min
(1.5km)

Die **beliebtesten Clubs**



P2 Club

4.1 Sterne - 237 Bewertungen



59 min
(52.9km)



E-Lounge Club

4 Sterne - 28 Bewertungen



6 min
(2.8km)



FUN- Partyarena Eggenfelden

3.5 Sterne - 106 Bewertungen

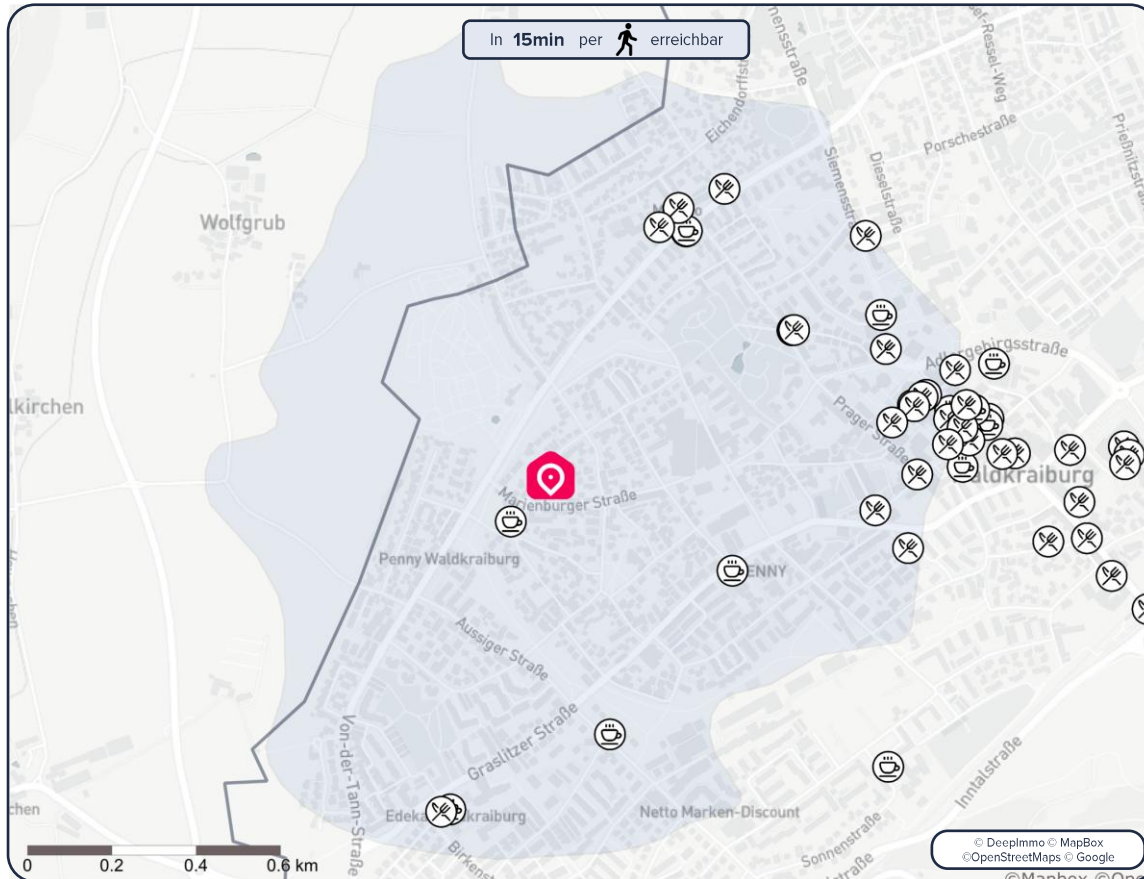


38 min
(46.2km)

09 Kulinarisches Angebot

Restaurants und Cafés

Ihr kulinarisches Angebot in der Umgebung



Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Breslauer Str. 19

Die beliebtesten Restaurants



Centrale Hotel & Restaurant

4.4 Sterne - 1097 Bewertungen



15 min
(1.3km)



DeGUSTIBUS - momenti italiani Ristorante • Café

4.7 Sterne - 188 Bewertungen - €€



4 min
(1.6km)



Pizzeria Da Mario (Beste Pizza im Waldkraiburg!)

4.6 Sterne - 154 Bewertungen - €



12 min
(1.1km)

Die beliebtesten Cafés



DeGUSTIBUS - momenti italiani Ristorante • Café

4.7 Sterne - 188 Bewertungen - €€



4 min
(1.6km)



Cafe HG & Backraum

4.7 Sterne - 147 Bewertungen - €€



9 min
(918m)



Café Chablis

4.4 Sterne - 203 Bewertungen - €€

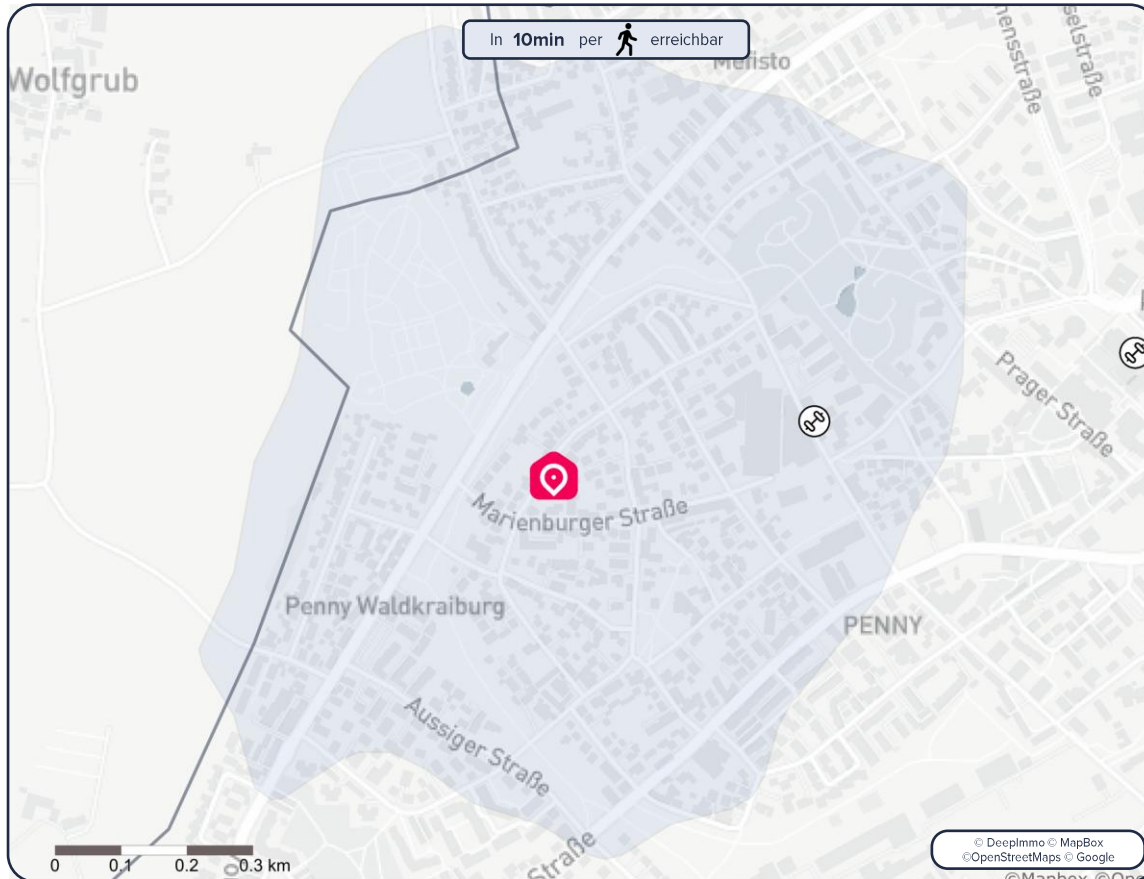


14 min
(1.3km)

10 Sportmöglichkeiten

Fitnessstudios, Tennis- & Golfclubs

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Breslauer Str. 19

Die **nächsten Sportmöglichkeiten**



VfL Waldkraiburg Tennis

4.6 Sterne - 37 Bewertungen



6 min
(2.9km)



TuS Alztal Garching - Tennis

4.9 Sterne - 15 Bewertungen



25 min
(22.8km)



Golfclub Pleiskirchen e.V.

4.8 Sterne - 131 Bewertungen



21 min
(26.4km)



Golfclub Schloss Guttenburg e.V.

4.6 Sterne - 125 Bewertungen



14 min
(10.5km)

Die **nächsten Fitnessstudios**



Alexandras
Trainingsplatzl

7 min
(579m)



novaGYM
Fitnessclub Ampfing

9 min
(7.3km)



New Generation

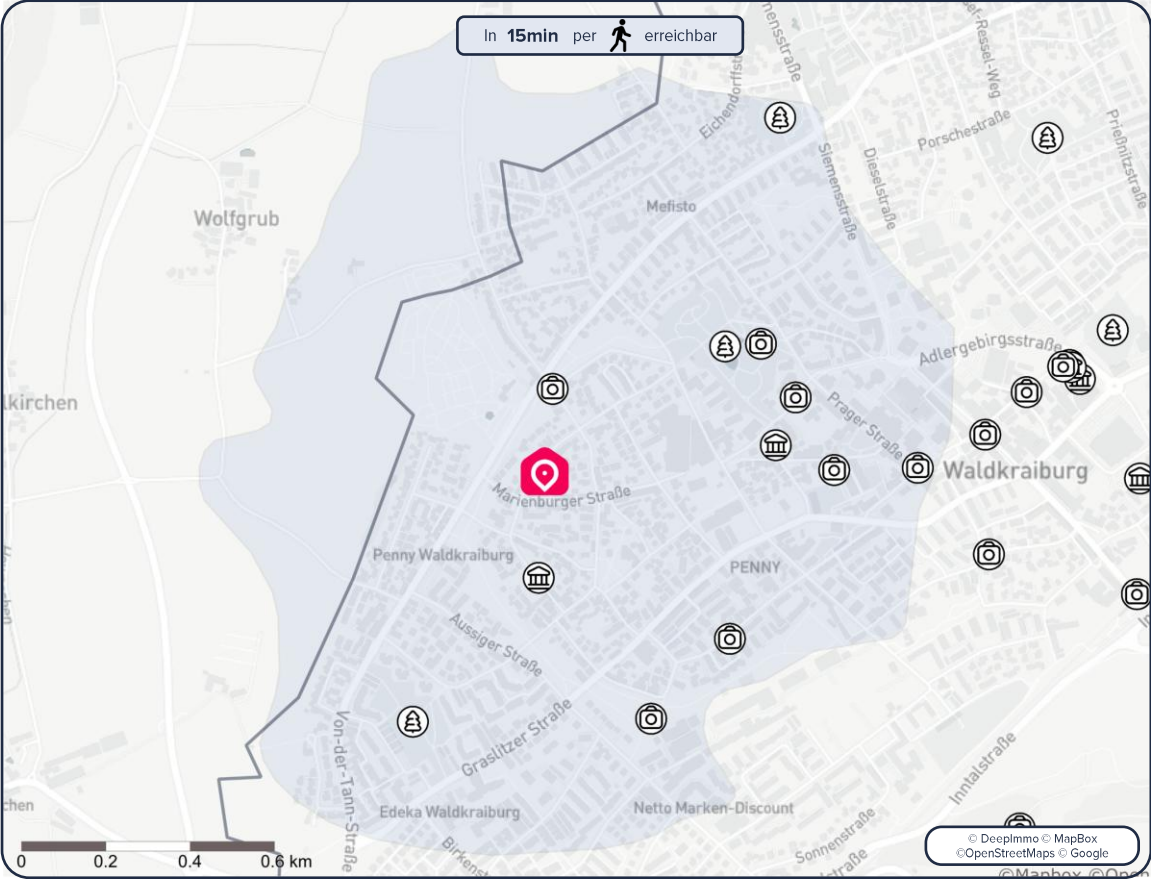
14 min
(1.5km)



11 Freizeit

Kulturelle Highlights & Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Breslauer Str. 19

Die beliebten Sehenswürdigkeiten

	Diamant im Stein 4 Sterne - 1 Bewertungen	3 min (254m)
	Mahnmal der Vertreibung 3.3 Sterne - 3 Bewertungen	14 min (1.2km)
	Weg der Geschichte Station 14a - Wasserversorgung 5 Sterne - 2 Bewertungen	7 min (2.4km)
	Feuerwehrmuseum Bayern e.V. 4.6 Sterne - 251 Bewertungen	4 min (1.9km)

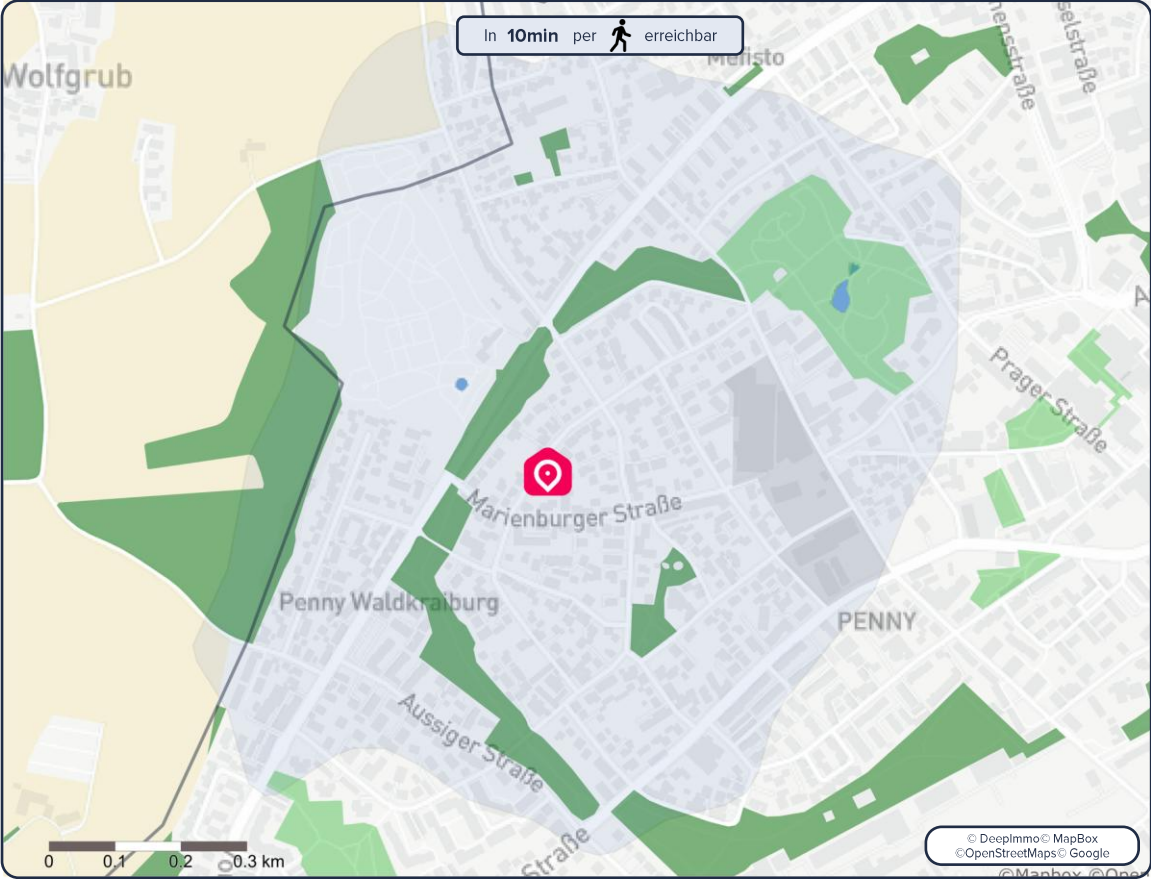
Die nächsten Naherholungsmöglichkeiten

	Stadtpark		Westpark		Siemenspark
5 min (415m)		11 min (940m)		3 min (1.5km)	

12 Landschaft

Natur in der Nachbarschaft

Die **Landschaft** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 16

Breslauer Str. 19

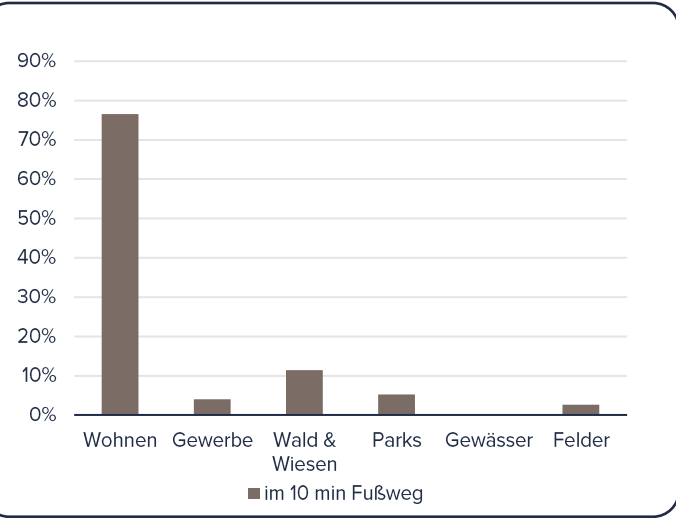
Landschaftliche Hotspots in der Umgebung

In 10 Minuten Fußweg finden Sie in Ihrer Nachbarschaft mit 11% der natürlichen Flächen insbesondere Wälder und Wiesen vor.

Die Bebauung Ihrer Nachbarschaft, die Sie in 10 Minuten zu Fuß erreichen, besteht zu 77% aus Wohnsiedlungen und zu 4% aus Gewerbeflächen.

Außerdem finden Sie in 10 Gehminuten 5% Parks , 3% landwirtschaftlich genutzte Flächen , sowie 0% Gewässer.

Die Landschaftsverteilung



13 Infografiken

Informationen zu den Grafiken

Breslauer Str. 19

Bevölkerung

- 1) Die **Bevölkerungszahl** wird für das Jahr 2020 auf Gemeindeebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2020.
- 2) Das **Ø Alter** wird für das Jahr 2020 auf Gemeindeebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2020.
- 3) Der **Migrationsanteil** ist der Anteil von Ausländer:innen in Bezug zur Gesamtbevölkerung und wird auf Kreisebene für das Jahr 2020 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2020.
- 4) Die **Zu-/Abwanderung je Tsd. EW** beschreibt den Saldo aus Zu- und Fortzügen über Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner und wird auf Gemeindeebene für das Jahr 2020 ausgegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2020.
- 5) Das Chart **Geburten & Sterbesaldo je 1.000 Einwohner** stellt den natürlichen Saldo je 1.000 Einwohner dar und berechnet sich aus der Summe der Lebendgeborenen abzüglich der Summe der gestorbenen Personen.
- 6) Die im Chart dargestellte **Bevölkerungspyramide** stellt die Verteilung der Gemeindebevölkerung für das Jahr 2020 dar.

Wirtschaft

- 1) Die **Anzahl der Unternehmen** wird für das Jahr 2020 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2020.
- 2) Die **Arbeitslosenquote** wird für das Jahr 2021 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2021.
- 3) Das **Ø Nettoeinkommen** wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner abgebildet und wird für das Jahr 2019 angegeben. Die ausgegebene 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2015 - 2019.
- 4) Die **öffentlichen Schulden pro Kopf** wird für das Jahr 2020 angegeben und bezieht sich auf die öffentlichen Schulden der Kreise je Einwohner. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2020.
- 5) Das Chart **Pendlersaldo in Tausend** stellt die Ein- und Auspendler, sowie das Pendlersaldo, welches die Different aus Ein- und Auspendlern ist, über die Gemeindegrenzen dar.
- 6) Das Chart **Arbeitsplätze in Tausend** stellt die sozialpflichtigen Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene dar.

Real Estate

- 1) Die **Neubauwohnfläche** stellt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2020 dar. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2020.
- 2) Die **Ø Wohnflächen je Einwohner** wird für das Jahr 2020 in der Gemeinde angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2020.
- 3) Die Charts zur **Entwicklung des Wohnungsbestand** und die **Verteilung des Immobilienbestands** werden jeweils auf Gemeindeebene dargestellt. Die Verteilung des Immobilienbestands bezieht sich auf das Jahr 2020.

Einkaufsmöglichkeiten, Mobility, Education, Medizinische Versorgung, Sportmöglichkeiten, Kulinarisches Angebot, Freizeit, Landschaft

- 1) Die Zoom Stufen der DeepImmo Karten werden für jede Adresse in Deutschland, basierend auf dem vorhandenen Angebot, individuell errechnet.
- 2) Die dargestellten Highlights der Nachbarschaft werden von DeepImmo aufwändig nach Qualität und Relevanz des Ergebnisses gefiltert und dargestellt.

Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von Luczay Immobilien GmbH

Breslauer Str. 19

Impressum

Deeplmmo GmbH
Marsstraße 21
80335 München

mail@deeplmmo.com
089 2152 7878

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Tim Godejohann, Lars Eickhoff

Amtsgericht München
HRB 258053

Ust. ID nach §27a UStG: DE 332685172

Version 3.1.0

Name: Luczay Immobilien GmbH
Analyse ID: 22071820401797
Datum: 19/07/2022
Erstellt von der Deeplmmo UG (haftungsbeschränkt)

Quellen

Sofern nicht anders genannt, liegen die in diesem Dokument ermittelten Informationen bezüglich Lage auf den Daten der Deeplmmo GmbH.

Folgende externe Quellen sind zu nennen:

Umgebungsdaten: Eigene Visualisierung und Berechnung basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2022), ©Google (2022) und ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022)

Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2022); (lizensiert unter „dl-de/by-2-0“. Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Geodaten und Abbildungen:
©OpenStreetMaps ©Google und ©MapBox

Bilder und Vektoren:
Bilder auf Seite 6, 7 & 8: ©freepik.com
Icons auf Seite 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14 & 15: @flaticon.com

Rechtliche Hinweise

Urheberrecht: Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Verbreitungen, Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Deeplmmo GmbH.

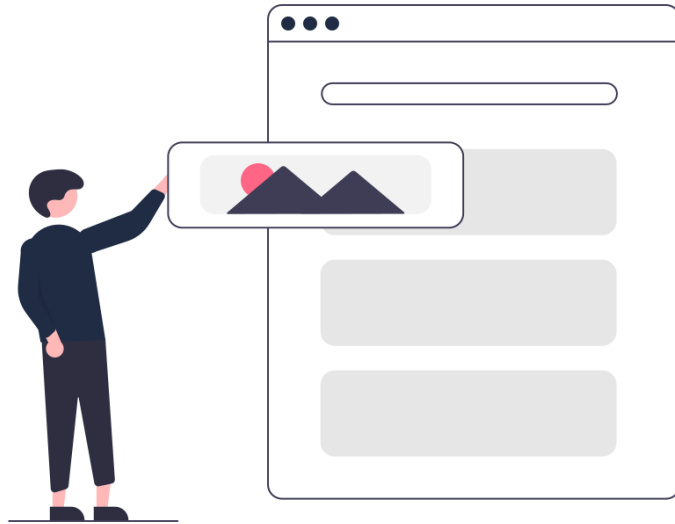
Haftung: Die in diesem Report vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen basieren auf den Angaben der Deeplmmo Datenbank. Die Deeplmmo GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen Deeplmmo, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Es wird empfohlen vor Abschluss einer wirtschaftlichen Transaktion ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen. Die Interpretation und Bewertung der Angaben obliegt dem Leser.

Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von Luczay Immobilien GmbH

Breslauer Str. 19



Sehr geehrte Damen und Herren,

warum ist es im digitalen Zeitalter immer noch so mühsam, sich ein realistisches Bild von einem Immobilienstandort zu machen?

Unsere Antwort: Die Daten sind zwar da, aber noch nicht am richtigen Ort!

Mit unseren Standortanalysen nutzen Sie eine Plattform mit bestmöglicher Datenqualität.

Für die umfangreichste, schnellste und einfachste Lage-Analyse aller Zeiten.

Oder anders gesagt: Für Sie.

Viel Erfolg wünscht Ihnen



Luczay Immobilien GmbH

Innstraße 95

84453 Mühldorf am Inn

☎ 08631 9902666

✉ office@luczay.de