

Interesante

para

producciones de cualquier tipo  
comercio  
mercados de materiales para la construcción  
mercados de muebles  
almacenes de logística

# ALTENBUCHINGER

---

## INDUSTRIE-IMMOBILIEN

**Bien inmueble industrial en el distrito de Passau**

**- a alquilar -**



## Contacto

---



### **Markus Altenbuchinger**

Propietario

**Phone: +49 (0) 8504 400 140**

**Mobile: +49 (0) 160 90 54 64 04**

**+49 (0) 170 500 00 37**

**E-Mail: [info@altenbuchinger-immobilien.de](mailto:info@altenbuchinger-immobilien.de)**

Localidad de objeto: Passauer Str. 20, D-94104 Tittling

Sede social: Gewerbepark 7, D-94154 Neukirchen vorm Wald bei Passau

## Oferta de cooperacion y soporte

---

Para industriales y inversores de todo el mundo que tienen la intención de establecerse económicamente en Baviera o de ampliar su compromiso ya existente, ofrecemos un objeto industrial excelente de alquiler. El objeto es en mejor estado y virtualmente nuevo.

Adicionalmente – en caso deseado – ampliamos nuestra oferta de alquiler a una

## Oferta de cooperación y soporte

para ayudarle prácticamente y en cuanto a la organización a ustedes como inversor en todas las cuestiones económicas (también en caso de fundación nueva).

Nosotros, la empresa Altenbuchinger Industrie-Immobilien, no somos solamente los propietarios del bien inmueble industrial material, también podemos recurrir a una experiencia de muchos años en la fabricación industrial y en la distribución en toda Alemania así como los estados vecinos adyacentes. Nuestros conocimientos y nuestros conocimientos de las estructuras locales de negocios y nuestros contactos intensivos con las autoridades, centros públicos y asociaciones y organizaciones de economía privada no solamente va a facilitar su entrada en el mercado sino también acelerar la realización y consecución de sus objetivos, porque de nuestra experiencia propia sabemos que nuestra ayuda será acompañada siempre también de soporte excelente y extenso por parte de las instituciones estatales bávaras.

Los detalles de nuestra cooperación pueden ser ajustados individualmente a sus necesidades, también para el caso de que deseen oferta de cooperación en forma de una participación financiera. Basicamente vemos esta idea con ojos interesados.

## La localidad del objeto dentro de Europa

---

El objeto está localizado en Baja Baviera, en el municipio de Tittling, en medio del distrito de Passau – en **Dreiländereck** (parte de tres países) Baviera, Austria y Chequia.



La región de los tres países en el centro de Europa se desarrolló en los años pasados a un torniquete atractivo e **internacional** en el comercio de Oeste-Este y Norte-Sur, de donde, gracias a las mejores uniones de tráfico (autopistas A3, A92 y A93 así como carreteras federales B85 y B12) se puede llegar confortablemente a todos los centros económicos de Europa. Se puede llegar a los **aeropuertos internacionales de Munich, Linz y Salzburg** así como a la **región central de Austria alto** (Linz – Wels – Steyr) así como a **Chequia** desde la región económica de Passau con el coche en menos de 90 minutos. Además el servicio económico de lanzadera garantiza en el lugar embarcadero de Vilshofen (25 km de Tittling) una unión individual a todos los aeropuertos internacionales europeos. Y para cargas a granel está disponible con el canal **Rhein-Main-Danubio** (puerto de Danubio Deggendorf a 30 km y Passau a 25 km) el vía de transporte acuática a buen precio.

## Baja Baviera y Distrito de Passau

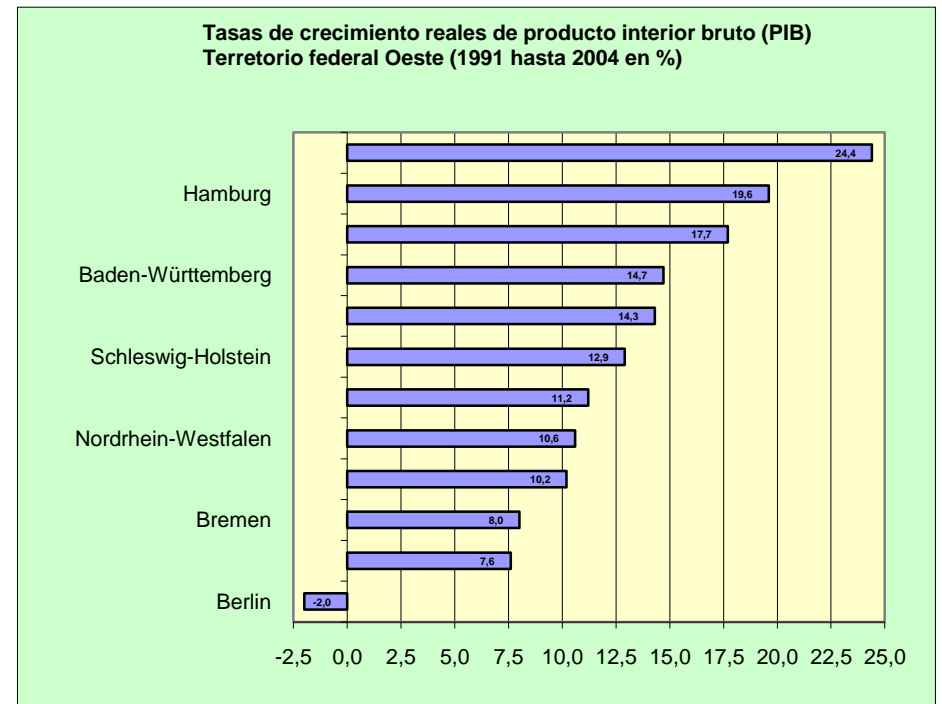
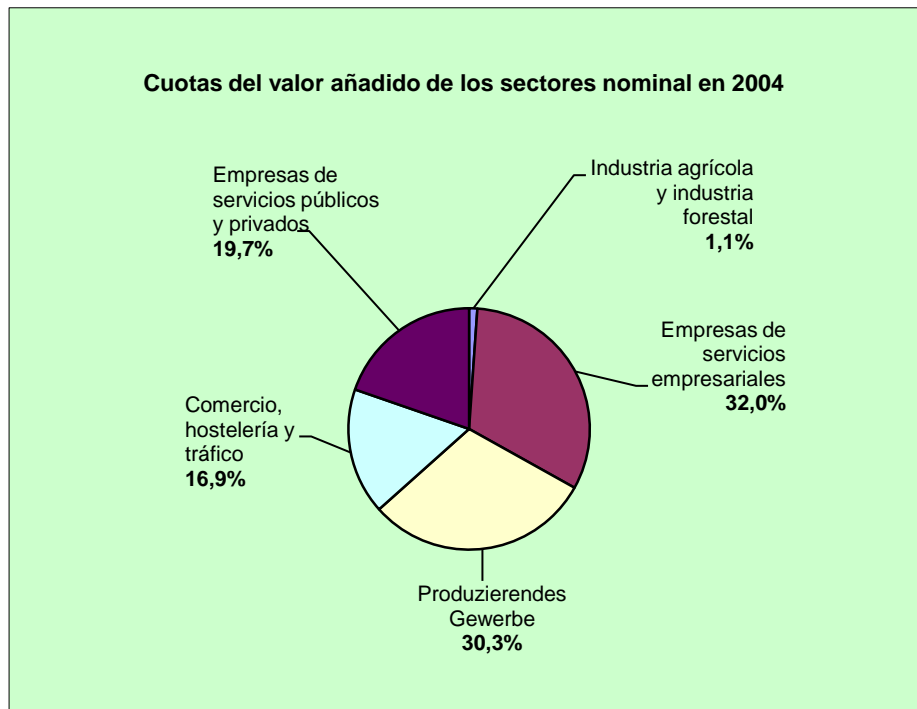
---

Baja Baviera está marcada por el motivo decisivo de la política de economía bávara „Nuevos productos, nuevas empresas, nuevos mercados“. Se distingue por una **estructura económica de buen precio** con **tasas de crecimiento considerables** del producto interior bruto. Tanto Global Player como también una red compacta de compañías de industria, comercio y servicios potencias, pequeñas y medianas están establecidas aquí. **Alquileres comerciales y privados** son inferiores hasta un 60 % que en la zona de aglomeración de Munich. Además está disponible en la región económica de Baja Baviera por la **Universidad de Passau** internacionalmente orientada con sus facultades de afamados de matemáticas y informáticas, ciencia de economía, de derecho y filosofía **personal cualificado**. Nuevos **proyectos de cooperación** entre economía y la Universidad de Passau muestran la cooperación gananciosa de ciencia y práctica.

Pero no solamente las compañías se sientan bien en la región económica de Passau. La **calidad de vida excelente** (gran valor regional de tiempo libre por un mundo impresionante termal con el más grande baño termal de Europa, la zona más grande de golf de Europa, una oferta cultural muy agradable y otros más) con **costes de la vida pequeños** convencen a trabajadores y directivos de la misma manera. Los **560.000 salarios** de un total de casi **1,2 millones de habitantes** de Baja baviera están principalmente empleados en la construcción de vehículos y sus empresas subcontratistas, en la producción de maquinaria, en la fabricación de productos de metales, en la industria de alimentación y cada vez más en sectores terciarios y **ramos de High-Tech**.

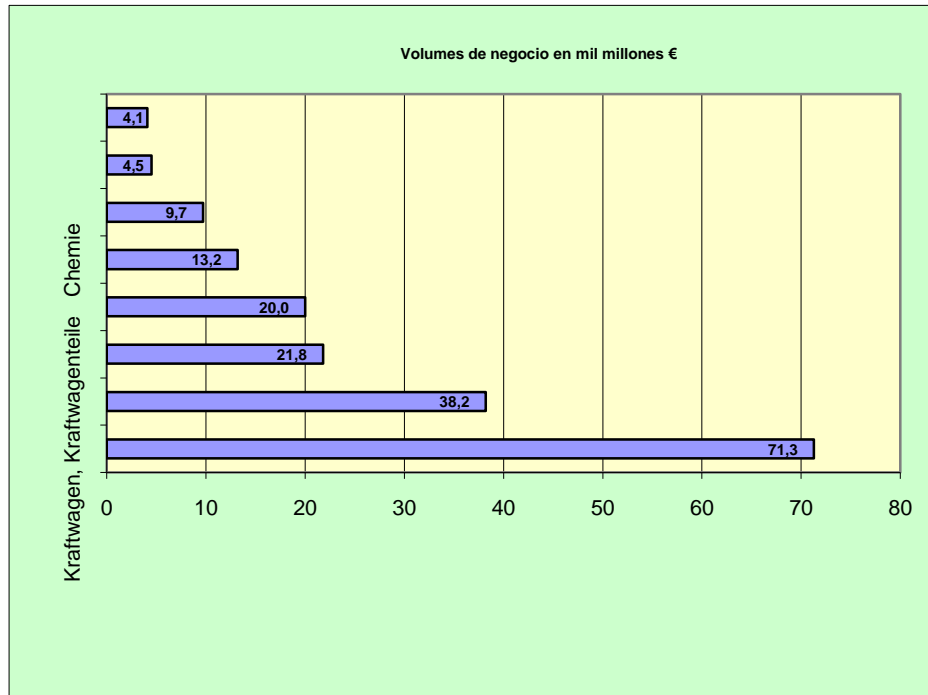
Como consecuencia de la apertura del mercado de los países de la Europa del Este así como la proximidad espacial a Chequia y Austria la fuerza económica en el distrito de Passau (**crecimiento del producto interior bruto de 1991 a 2001 por 34,85 %**) está hoy en día sobresaliente en Baja Baviera.

## Datos principales de la economía nacional de Baviera

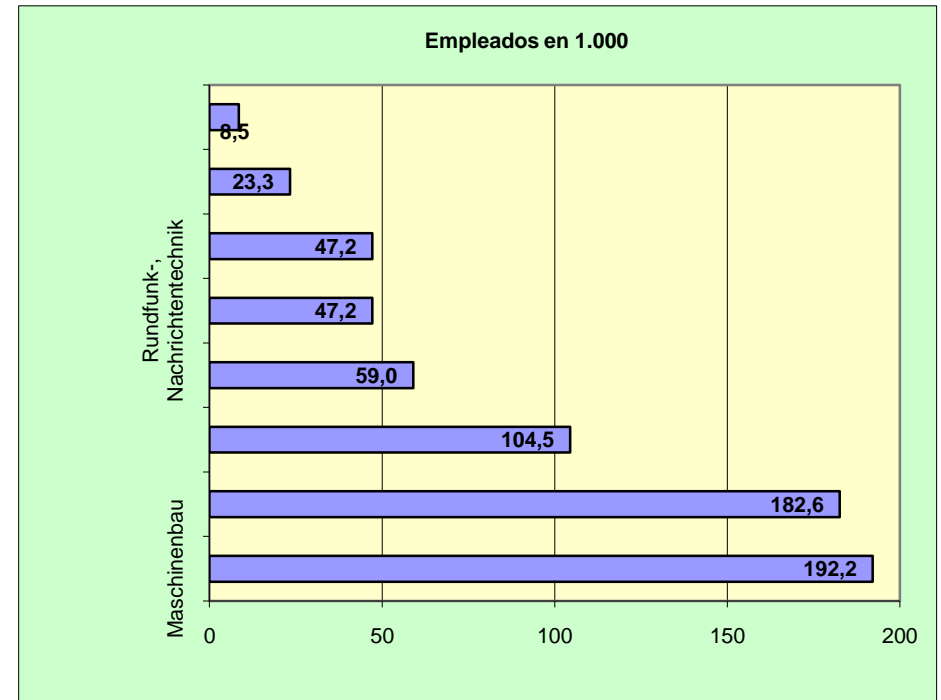


Fuente: Ministerio Federal de Baviera de Economía, Infraestructura, Tráfico y Tecnología , [www.invest-in-bavaria.de](http://www.invest-in-bavaria.de)

## Datos principales de la economía nacional de Baviera



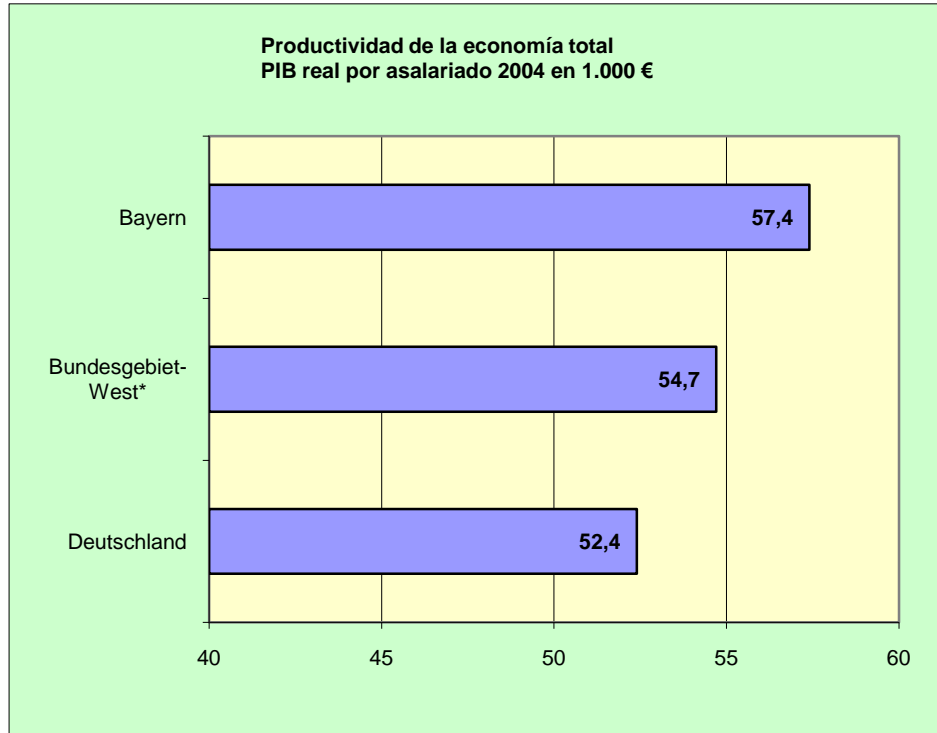
Máquinas de oficina y procesamiento electrónico de datos  
 Producción de vehículos aéreos y vehículos espaciales  
 Técnica de medicina y regulación  
 Químicas  
 Técnica de radio y comunicaciones  
 Técnica de electricidad  
 Construcción de maquinaria  
 Automóviles, partes de automóviles



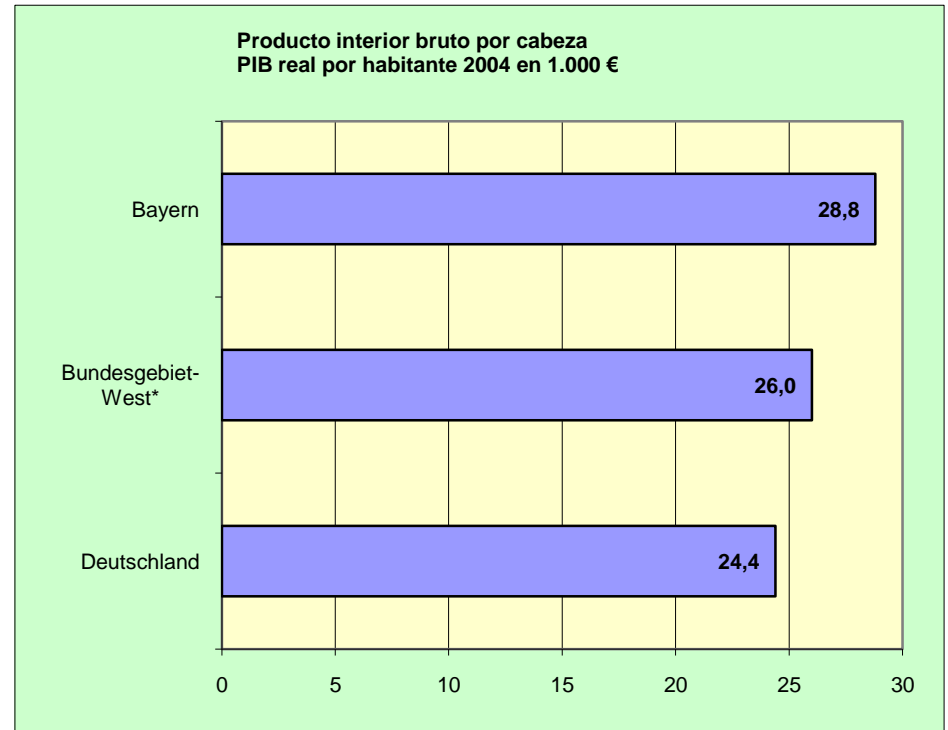
Máquinas de oficina y procesamiento electrónico de datos  
 Producción de vehículos aéreos y vehículos espaciales  
 Técnica de medicina y regulación  
 Técnica de radio y comunicaciones  
 Químicas  
 Técnica de electricidad  
 Automóviles, partes de automóviles  
 Construcción de maquinaria

Fuente: Ministerio Federal de Baviera de Economía, Infraestructura, Tráfico y Tecnología , [www.invest-in-bavaria.de](http://www.invest-in-bavaria.de)

## Datos principales de la economía nacional de Baviera



Baviera  
Territorio federal\*  
Alemania  
\*incluyendo Berlin

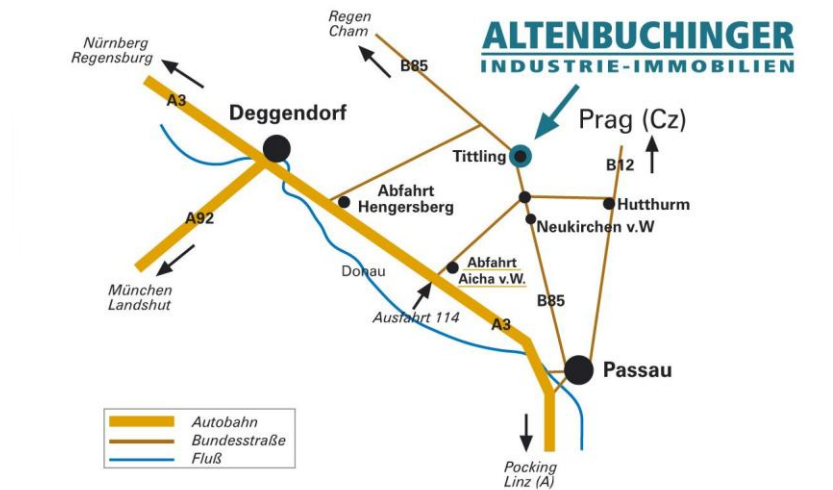


Baviera  
Territorio federal\*  
Alemania  
\*incluyendo Berlin

**Fuente:** Ministerio Federal de Baviera de Economía, Infraestructura, Tráfico y Tecnología , [www.invest-in-bavaria.de](http://www.invest-in-bavaria.de)

## Tittling en el distrito de Passau

El municipio de Tittling (3.800 habitantes con 2.700 empleados obligados a seguro social) está **en medio del distrito de Passau**.



La **área de influencia** directa de Tittling y el entorno ambiental contiene aproximadamente 20.000 personas. Para compañías comerciales con surtido de artículos amplio este número se aumenta en la región económica de Passau con los distritos adyacentes de Austria Alta en el barrio de Inn- und Mühlviertel (accesibilidad en 20 – 30 minutos) a aproximadamente **239.000 personas**.

## Tittling en el distrito de Passau

---

Se considera Tittling como centro medio del futuro con la siguiente **infraestructura local**:

- Guardería, escuela primaria y segunda etapa de la enseñanza primaria, enseñanza secundaria, escuela de formación profesional
- Atención médica por médicos generales, especializados, dentistas, medicina veterinaria y farmacias
- Tiendas de demandas diarias
  - Aldi, Edeka Neukauf, Minimal y Netto
- Oferta de pisos atractiva
- Correos
- Tiendas de ropa y zapatos
- Ópticos y tiendas de artilugios
- Servicios sociales y de salud
  - seguro de enfermedad, masajes, terapeuta, asilo de ancianos
- Asesoramiento de impuestos y derecho
- Bancos y seguros
- Hoteles, hosterías y pensiones
- Instalaciones recreativas extensas
- Departamento de policía
- Transporte de cercanías público
- Zonas habitables y industriales extensas, identificadas y cultivables

## Tittling en el distrito de Passau

---

### Estructura de ramos de las empresas residentes:

- 1 empresa de conformación de metales con 440 empleados
- 6 empresas de procesamiento de madera y 3 empresas de la industria de piedras
- además: empresas de montaje, empresas de construcción, agencias de ingeniería y arquitectos, empresas de pintores, comercio de coches y talleres de vehículos, autoescuelas, agencias de transportes, gasolineras, prestación de servicios IT, artículos de papelería, materiales de oficina, plantas tipográficas, técnica eléctrica y de solar, calefacción, sanitario, peluquerías, lecherías, tiendas de muebles, relojerías & joyerías, floristería y otros más.

### Estructura de tráfico:

La calle de circunvalación de Tittling, la **B85**, es la calle de conexión al acceso a la autopista **A3** (Passau – Nürnberg; Passau – Linz) así como a la carretera federal localizada más en el Este **B12** (Passau – Philippsreut), la puerta a la **República checa**.

### Visión General de distancias:

Conexión a la B85:	2 km
Acceso a la autopista Aicha vorm Wald:	15 km
Paso fronterizo de autopista Suben:	35 km
Paso fronterizo Philippsreut / Chequia:	50 km
Linz y Salzburg:	100 km
Munich:	180 km
Nürnberg y Prag:	200 km

## 12 razones de inversión para la localidad Tittling / Baja Baviera

---

- Plataforma internacional de Este-Oeste así como también de Norte-Sur  
Puerta a Europa Central y del Este
- Productividad económica por cabeza definitivamente más grande que el promedio en el Oeste de Alemania y el europeo  
En 2004: € 31.000
- Alquileres comerciales y privados definitivamente inferiores  
hasta un 60 % en comparación de la mayoría de grandes ciudades y zonas de aglomeración
- Recursos de personal in situ calificados  
Universidad de Passau y Escuela técnica superior de Deggendorf
- Costes de trabajo favorables por costes de vida inferiores  
aprox. 27 % en comparación con la zona de aglomeración de Munich
- Fluctuación inferior de personal
- Estructura de energía, tráfico y telecomunicación más moderna
- Unión de tráfico excelente  
Aeropuerto de Munich, Linz y Salzburg accesible en 90 min, Rhein-Main-Donaukanal accesible en 15 min
- Localidad de ferias internacionales de Munich, Núremberg y Augsburg  
Ferias regionales en Ried, Wels, Pilsen y Praga
- Negociado punto de contacto de práctica y transferencia de tecnología de la Universidad de Passau afamada  
Soporte extenso en el desarrollo de nuevas tecnologías y servicios
- Servicio de inversores “Go Passau“  
Soporte en cuestiones de financiación y procesos de aprobación
- Calidad de vida alta por oferta de cultura y para el tiempo libre de alta calidad con gran valor de descanso en ambiente seguro

## El objeto

---

El bien inmueble industrial de Tittling es **apropiado para:**

- Mercados de materiales para construcción y mercados de muebles
- Producciones de todo tipo
- Logística
- Almacen

y está disponible **a partir de ahora mismo.**

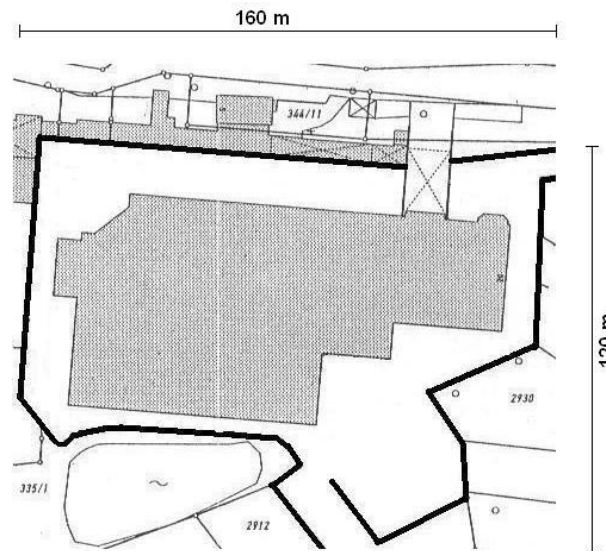


## El objeto

---

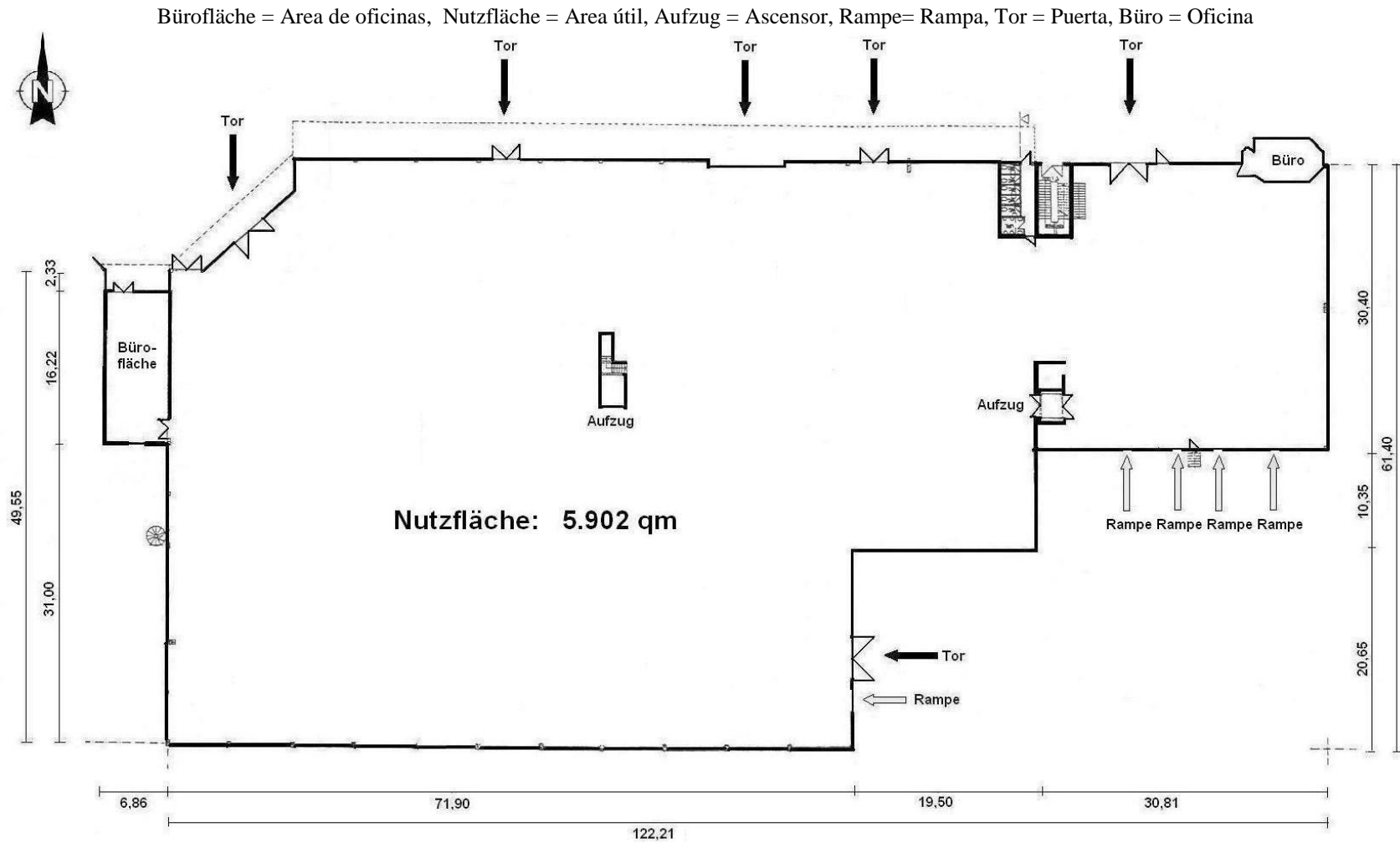
El bien inmueble está situado directamente en la calle Passauer Straße, la arteria principal de tráfico en Tittling, **solamente a 2 km de la B85**.

### Plano del terreno:

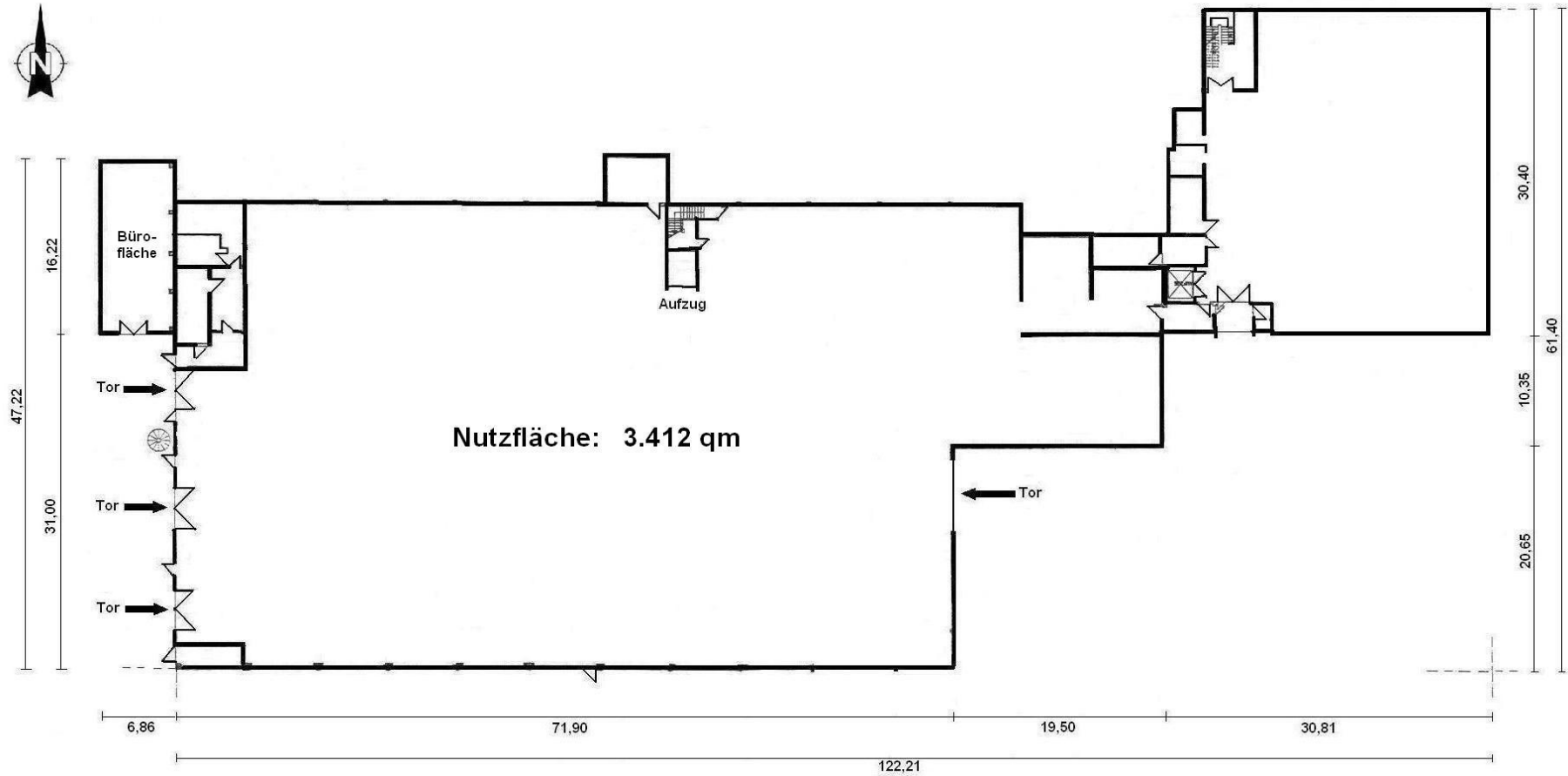


### Forma constructiva:

El bien inmueble industrial de Tittling consiste de dos naves que fueron construidos en diversas secciones constructivas entre 1985 hasta 1995 y **renovados generalmente** en el año de **2004**. Además de medidas de sonido y protección térmica así como la ampliación de las fuentes luminosas naturales en la zona de fachada y techo se realizó una cubierta nueva altamente activa, aislada térmicamente con cubierta de chapa trapezoidal.



Bürofläche = Area de oficinas, Nutzfläche = Area útil, Aufzug = Ascensor, Tor = Puerta



**Nave 1:**

Area útil: 5.902 qm  
 Número de puertas cocheras: 6  
 Altura de nave: 6,00 m

**Nave 2:**

Area útil: 3.412 qm  
 Número de puertas cocheras: 4  
 Altura de nave: 3,40 m

**General:**

Alimentación de corriente: E.ON Bayern AG; actualmente 80 ampere con max. 50 KW. Conexión de propios puestos de transformadores según las necesidades requeridas individualmente (hasta 630 ampere por transformador) posible

Calefacción: Alimentación central con soplador de aire caliente

Aire de escape: Equipo aspirante de humo y calor (equipo RWA)

Recubrimiento de suelo: Instalación según las necesidades

Areas de oficinas: existentes en los dos naves; zonas ampliables individualmente

Instalaciones sanitarias: existentes, en nave 1

Ascensor de cargas: 1 x 2000 kg max. carga; 1 x 800 kg max. carga

Aparcamiento camiones: existentes

Rampas de carga para camiones: 5, en nave 1

Placas giratorias de camiones: existentes

Aparcamientos coches: 280, ampliación posible

Alimentación de apagafuegos: 2 hidrantes, instalación de aspersores en los dos naves, balsa apagafuegos

Fotografías Nave 1

---







**Fotografías Nave 2**

---





## En mejor compañía

---

### Empresas renombradas en Baja Baviera (abstracto)

- BMW
- Neoplan
- Knaus GmbH
- Zahnradfabrik Passau GmbH – ZF Achsgetriebe GmbH / Thyrnau
- Loher GmbH
- Hatz Motorenfabrik GmbH & Co. KG
- Knorr-Bremse SfN GmbH
- VOGT Elektronik AG
- CommuniGate
- GKS Gesellschaft für Kommunikationservice mbH
- PhoneCom KommunikationsDienste GmbH
- Sportartikelhersteller Völk
- Glasindustrie Schott-Zwiesel, Nachtmann, Poschinger und Eisch
- Küchenhersteller Bulthaupt
- Büromöbel Lorbeer und Gumpo
- Brillenfabrikation Rodenstock
- Eterna Mode GmbH
- Verlagsgruppe Passau GmbH
- Ledermoden Spieth und Wensky
- msg systems ag

### Empresas nacionales renombradas en Baviera (abstracto)

- Infineon Technologies, Componentes de semiconductores
- Reis Robotics, Técnica de automatización
- EADS, Producción de vehículos aéreos y espaciales
- Novartis Pharma GmbH, Farmacéuticos
- MWG Biotech, Secuenciación de DNA
- Flachglas, Producción y refinamiento de vidrio plano
- Puma, Artículos de deporte
- Siebel Systems, e-Business y software

### Empresas extranjeras renombradas en Baviera (abstracto)

- Empe-Findlay Industries, Partes de coches
- Michelin Reifenwerke Fábrica de neumáticos
- Toshiba Europe, Ordenadores portátiles y notebooks
- Hitachi Semiconductor Europe, MOS Circuitos de semiconductores
- EURO-Matsushita Electric Works Deutschland, Relés y sensores
- Oracle Deutschland GmbH, Soluciones de gestión de informaciones
- Sun Microsystems GmbH, Soluciones de la red Internet
- Nestlé Deutschland AG, Alimentos
- Roche Deagnostics, Diagnostica y Terapia genética

En el año **2002** se dedicaron  
**1.341** empresas de participación extranjera  
**en Baviera**  
**351.000** empleados  
y consiguieron con ello un volumen de negocio del año de  
**118,0** mil millones de €.

## Identificación de fuentes:

---

- Ministerio Federal de Baviera de Economía, Infraestructura, Tráfico y Tecnología, [www.invest-in-bavaria.de](http://www.invest-in-bavaria.de)
- Go Passau Región Económica con Drive, [www.gopassau.de](http://www.gopassau.de)
- Municipio Tittling, [www.tittling.de](http://www.tittling.de)
- Cámara de Economía de Austria, Departamento en estado mayor Política Económica, <http://wko.at/wp>
- Cámara de comercio e industria alemán-checa, [www.dtiik.cz](http://www.dtiik.cz)
- Wikipedia – La enciclopedia libre, [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)