

Exposé

Gastronomie und Wohnung in Waldshut-Tiengen

**2 x Gewerbe (Retail, Gastro, Showroom) 135 bis 265 qm
- "LöwenBau" - 79761 Waldshut-Tiengen**



Objekt-Nr. **OM-256720**

Gastronomie und Wohnung

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
RheinMarken GmbH
Mobil: +41 43 2226240

Eisenbahnstr. 21
79761 Waldshut-Tiengen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Etage	Erdgeschoss
Zimmer	5,00	Gesamtfläche	534,00 m ²
Energieträger	Holzpellets	Gastronomiefläche	150,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ehemalige Löwenbrauerei Waldshut Baujahr 1900 - der LöwenBau - ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude wird aktiv revitalisiert für IBN ab 10.2024 (geplant).

Zukünftig sind neben 31 Wohnungen in den 5 Obergeschossen 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Untergeschoss untergebracht.

Die Gewerbeflächen bestechen durch einzigartige Sichtbarkeit und Wahrnehmung an der B34 mit den straßenseitigen Fensterfronten und Raumhöhen (bis 4,5 m) aus der Zeit um 1900.

Folgende Gewerbe-Einheiten werden zur Vermietung angeboten:

Einheit - G01 | Gesamtfläche ca. 252 m² (Straßenansicht links)

129 m² UG / 123 m² EG, verbunden über innenliegende neue Treppenanlage, Raumhöhe UG ca. 3,0 m, Raumhöhe EG ca. 4,70 m

Einheit - G02 | Gesamtfläche ca. 98 m², Raumhöhe ca. 3,70 m (Straßenansicht mitte)

VERMIETET

Einheit - G03 | Gesamtfläche ca. 159 m² (Straßenansicht rechts)

82 m² UG / 77 m² EG, verbunden über innenliegende neue Treppenanlage, Raumhöhe ca. 3,30 m im UG, Raumhöhe im EG ca. 3,70 m

Die Innenhofflächen laden zum Verweilen ein.

Die Inbetriebnahme mit Wohnungen und Gewerbeflächen soll nach erfolgter Sanierung voraussichtlich ab Oktober 2024 erfolgen. Die Bepanung und Zugang zu den Gewerbeeinheiten besteht ab sofort. Es bleibt somit genügend Zeit, eigene Planungskonzeptionen einbringen zu können.

Ein einmaliges Bauwerk in Top Lage und enorm hoher Sichtbarkeit.

Ausstattung

Die Gewerbeflächen werden im erweiterten Rohbau (inkl. Fassade, Aussenster, Aussentüren, Maßnahmen Effizienzhaus Denkmal, Brandschutzmaßnahmen) übergeben, mit einem definierten Übergabepunkt der Medien (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) in der Ladeneinheit.

Der Mieterausbau erfolgt durch den Mieter auf seine Kosten, einschl. erforderlicher Genehmigungen und Abnahmen, die sich aus der jeweiligen Nutzung ergeben.

Sonstiges

Die Vermietung erfolgt direkt über den Eigentümer, die RheinMarken GmbH, ohne Provisionsverlangen. Beabsichtigt sind langfristige Mietverträge und Mietnutzung, die dem hohen Anspruch an das Gebäude gerecht werden.

Für weitere Anfragen oder Besichtigungstermine sprechen Sie uns bitte direkt an.

Ihr Ansprechpartner ist

Frau Christine Gruner, WORKS AG, CH-8008 Zürich.

Nehmen Sie bitte direkt Kontakt zu ihr auf:

fon: +41 32 222 6240 oder +41 79 609 61 69

c.gruner@works.ch

Lage

Waldshut-Tiengen ist eine Doppelstadt im Südwesten Baden-Württembergs, unmittelbar an der Schweizer Grenze (Grenzübergang Koblenz) gelegen. Waldshut-Tiengen ist Kreisstadt und zugleich die größte Stadt des Landkreises Waldshut und ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Waldshut-Tiengen hat ca. 24.000 Einwohner.

Das Objekt liegt unmittelbar an der B34, der Hauptverkehrsachse von Basel in Richtungen Bodensee und in die Schweiz sowie vis a vis vom Bahnhof Waldshut-Tiengen.

Die Mieter profitieren von bester Sichtbarkeit dank der hochfrequenten Eisenbahnstrasse. Zudem bietet sich eine sehr gute Erschließung über den Bahnhof, das benachbarte Parkhaus und die optimale Anlieferungsmöglichkeit über den Hinterhof mit Parkplätzen. Der 450 Quadratmeter große Hinterhof wird im Rahmen der Revitalisierung neu gestaltet, Außenbestuhlungen von den geplanten Ladenlokalen im Erdgeschoss und für die Mieter werden vorgesehen und schaffen Raum für Attraktivität.

Der Löwenbau hat das Potenzial, im Erdgeschoss und Innenhof einen neuen Verweilort auch für den Bahnhof zu schaffen. Etwas, was es heute (noch) nicht gibt, aber nachgefragt ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Visualisierung Löwenbau Hof



Löwenbau Bauschild

Exposé - Galerie



LöwenBau im neuen Gewand



LöwenBau Details

Exposé - Galerie

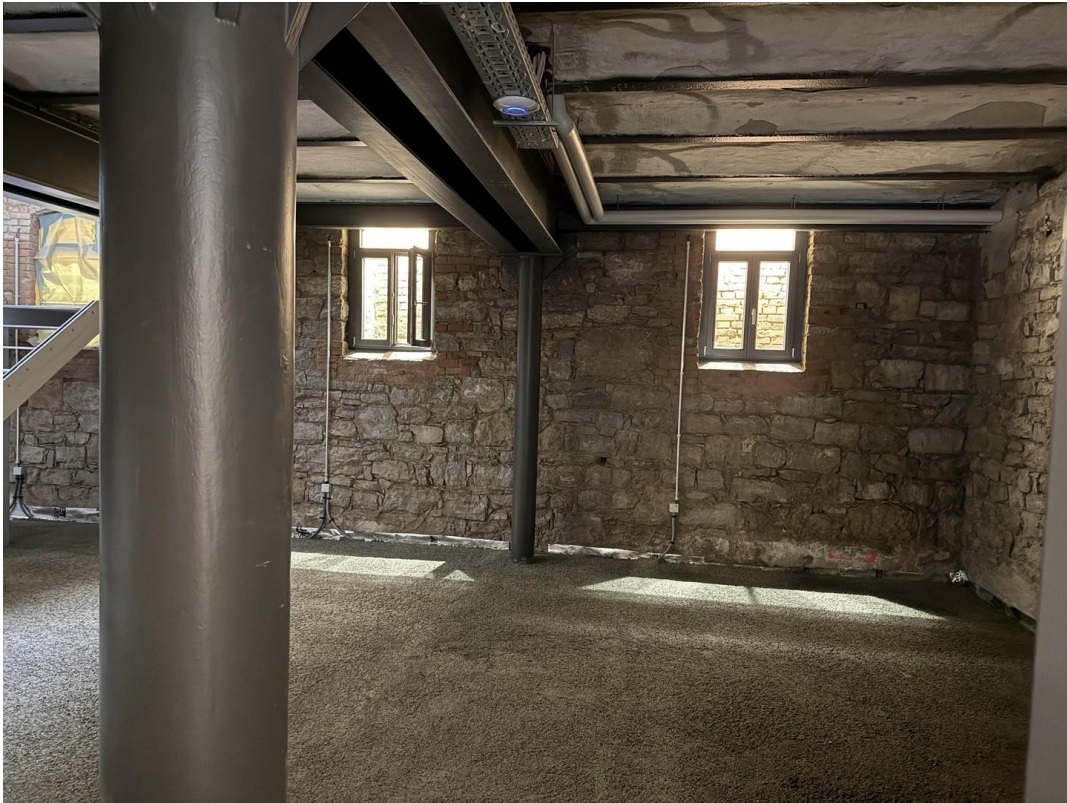


Fassadenbeleuchtung



Untergeschoss Zone 010

Exposé - Galerie

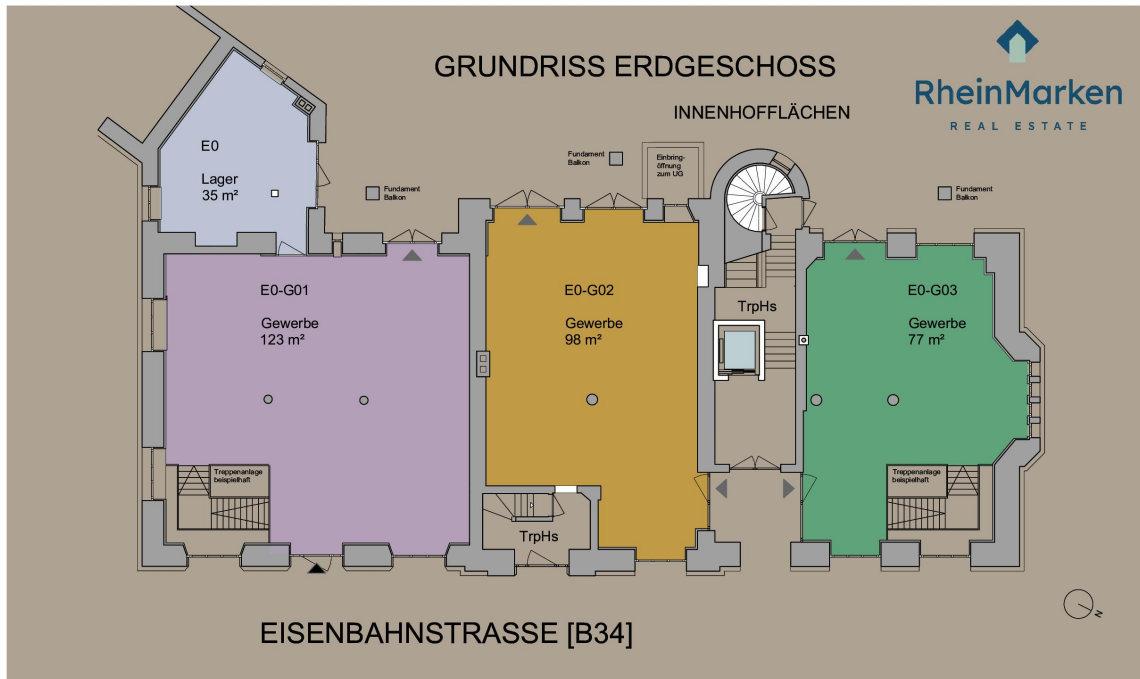


Untergeschoss Zone 030



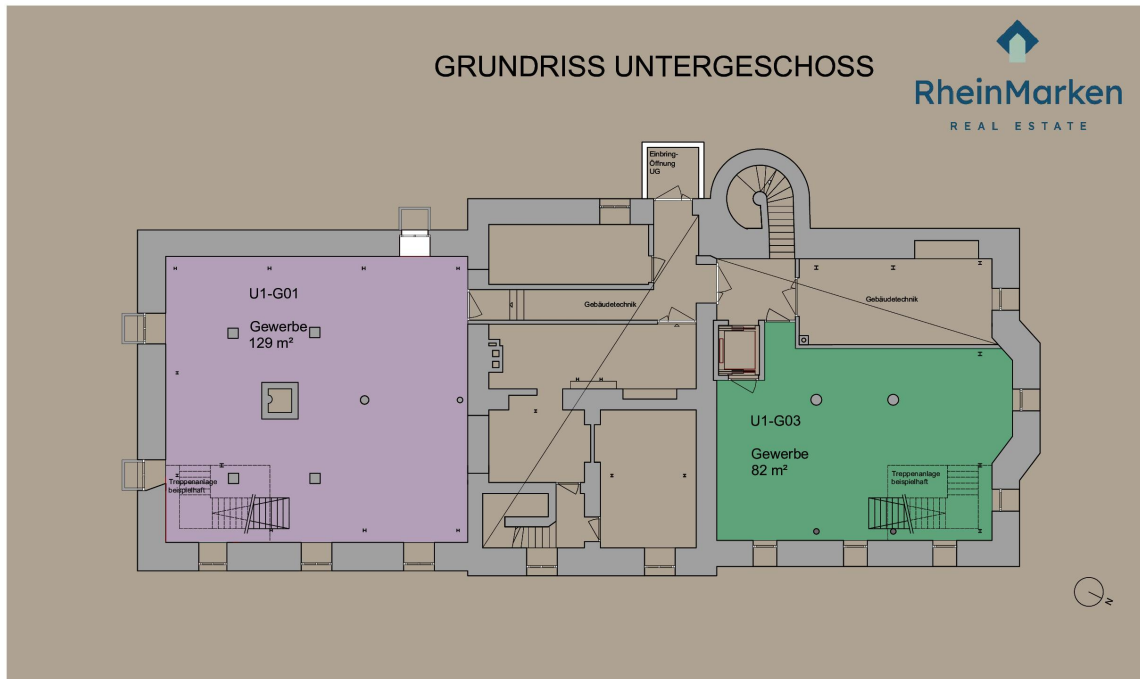
E0-GE02 RheinMarken

Exposé - Grundrisse



LöwenBau - Eisenbahnstr. 21 - 79761 Waldshut-Tiengen - Gewerbeflächen im EG und UG - Einheiten G01 / G02 / G03

Exposé - Grundrisse



LöwenBau - Eisenbahnstr. 21 - 79761 Waldshut-Tiengen - Gewerbeflächen im EG und UG - Einheiten G01 / G02 / G03

Exposé - Anhänge

1. Exposé Löwenbau 10.24



RheinMarken
R E A L E S T A T E

LöwenBau

Provisionsfreie Vermietung nach
hochwertiger Revitalisierung der
historischen Brauerei durch die
Eigentümerin RheinMarken GmbH

ERSTBEZUG AB OKTOBER 2024

31 WOHNUNGEN

INKLUSIVE

„LÖWENBAU COMMUNITY“

[WWW.RHEINMARKEN.COM/
LOEWENBAU](http://WWW.RHEINMARKEN.COM/LOEWENBAU)





LöwenBau

STADTNEULINGE FREIBERUFLER PROJEKTMANAGER ALLEINERZIEHENDE PROFESSOREN WELTKOMMEN **KOMM' VORBEI!** SELBSTSTÄNDIG LIVING APART TOGETHER EXPATS KLEINFAMILIEN YOUNG PROFESSIONALS SCHWEIZER ARBEITNEHMER START-UPS STADTNEULINGE **WIR WOHNEN HIER** FREIBERUFLER PROJEKTMANAGER ALLEINERZIEHENDE KLEIN



ATTRAKTIVER ANKUNFTSORT

Mit in Zukunft ausgewählten und besonderen Nutzungen ist der LöwenBau für eine Mieterschaft bestimmt, die einen außergewöhnlichen Ort und zugleich persönlichen Austausch suchen.

Die RheinMarken GmbH ist seit 2021 neue Eigentümerin wird es langfristig halten und selber verwalten.



UNSER INNENHOF

«Der LöwenBau wird zum grünen Verweilort am Bahnhof, ein lebendiger Treffpunkt von Waldshut und für die Wohnungsmieter. Diese verfügen in Ergänzung zu großzügigen Balkonen über den gemeinschaftlich genutzten Teil des Erdgeschosses. Bei der Gestaltung des Innenhofs setzen wir neben den Anforderungen für Anlieferung, Erschließung und Parken auf sehr hohe Aufenthaltsqualität.»

BIRGIT RAHN-WERNER – GESCHÄFTSFÜHRERIN
GESELLSCHAFTERIN | RHEINMARKEN GMBH





LöwenBau

BALKONE HOCHWERTIGE KÜCHE GEÖLTE
PARKETT STAUBSAUGROBOTER VERDUNKELUNG
SCHLAFZIMMER **AUSSTATTUNG** WASCHMASCHINE
TROCKNER IM UNTERGESCHOSS FAHRSTU
LEBENSZEITLICHE WANDVERKLEIDUNGEN ALTBAU 190
HOCHWERTIGE KÜCHE GEÖLTES PARKETT STA
VERDUNKELUNG SCHLAFZIMMER WASCH
UND TROCKNER IM UNTERGESCHOSS FAH



POSTKARTE VOM LÖWENBAU
UM 1900

HISTORISCHE DETAILS UND WANDVERKLEIDUNGEN





DENKMALGESCHÜTZTES TREPPENHAUS



FLURANSICHT



LöwenBau

HIGHLIGHTS

DENKMAL AUS 1900

DECKENHÖHEN
ZWISCHEN 2,70m-3,30m
IN REGELGESCHOSSEN

FAHRSTUHL

HOCHWERTIGE KÜCHE MIT
STAUBSAUGROBOTER

GEÖLTES PARKETT

VERDUNKELTE SCHLAFZIMMER

WASCHMASCHINEN UND TROCKNER
IM UNTERGESCHOSS

AUS ALT MACH' NEU!



HISTORISCHE GIEBELFORMATIONEN



GROSSZÜGIGE BALKONE



WOHNUNGEN MIT PARKETT IN FISCHGRÄTVERLEGUNG GEÖLT
INKLUSIVE STAUBSAUGROBOTER



HOCHWERTIGE KÜCHE



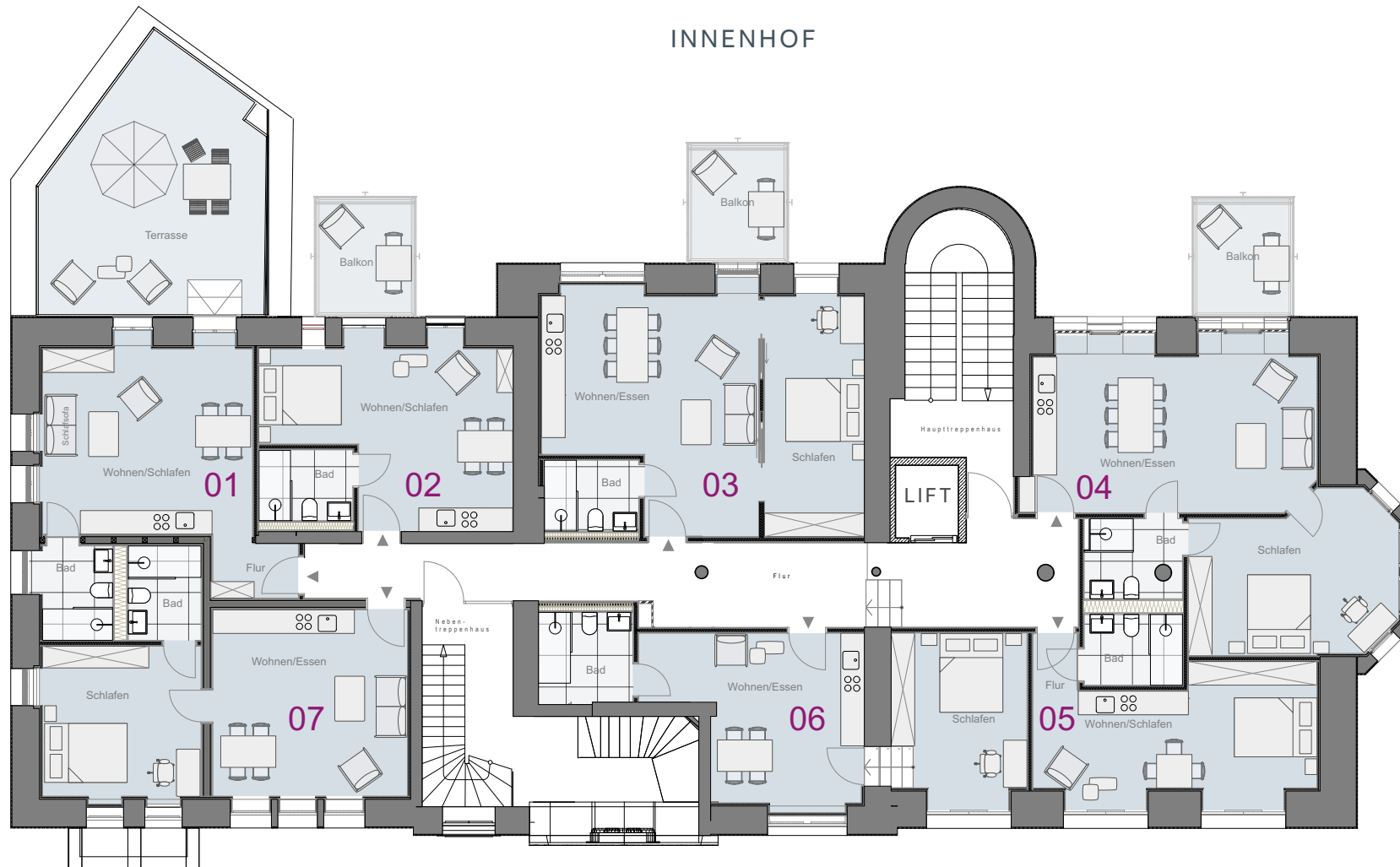
BODENGLEICHE DUSCHE MIT TERRAZZO-OPTIK



HISTORISCHE GIEBELFORMATIONEN

ETAGENGRUNDRISS E1

Wohnungseinheiten Geschossebene 1



EISENBAHNSTRASSE

Terrassen und Balkone sind in den Wohnungsgrößen jeweils zu 50% in Ansatz gebracht.

E1-W01
43,42m²

E1-W02
33,06m²

E1-W03
52,01m²

E1-W04
57,40m²

E1-W05 NICHT
25,95m² VERFÜGBAR

E1-W06 NICHT
39,01m² VERFÜGBAR

E1-W07 NICHT
43,73m² VERFÜGBAR

ETAGENGRUNDRISS E2

Wohnungseinheiten Geschossebene 2

INNENHOF



EISENBAHNSTRASSE

E2-W01
34,80m²

E2-W02
34,28m²

E2-W03
55,15m²

E2-W04
59,84m²

E2-W05 NICHT
30,13m² VERFÜGBAR

E2-W06 NICHT
53,65m² VERFÜGBAR

E2-W07 NICHT
48,49m² VERFÜGBAR



Terrassen und Balkone sind in den Wohnungsgrößen jeweils zu 50% in Ansatz gebracht.

ETAGENGRUNDRISS E3

Wohnungseinheiten Geschossebene 3

INNENHOF



EISENBAHNSTRASSE

E3-W01
37,00m²

E3-W02
34,53m²

E3-W03
55,80m²

E3-W04
55,97m²

E3-W05
30,54m²

E3-W06
53,75m²

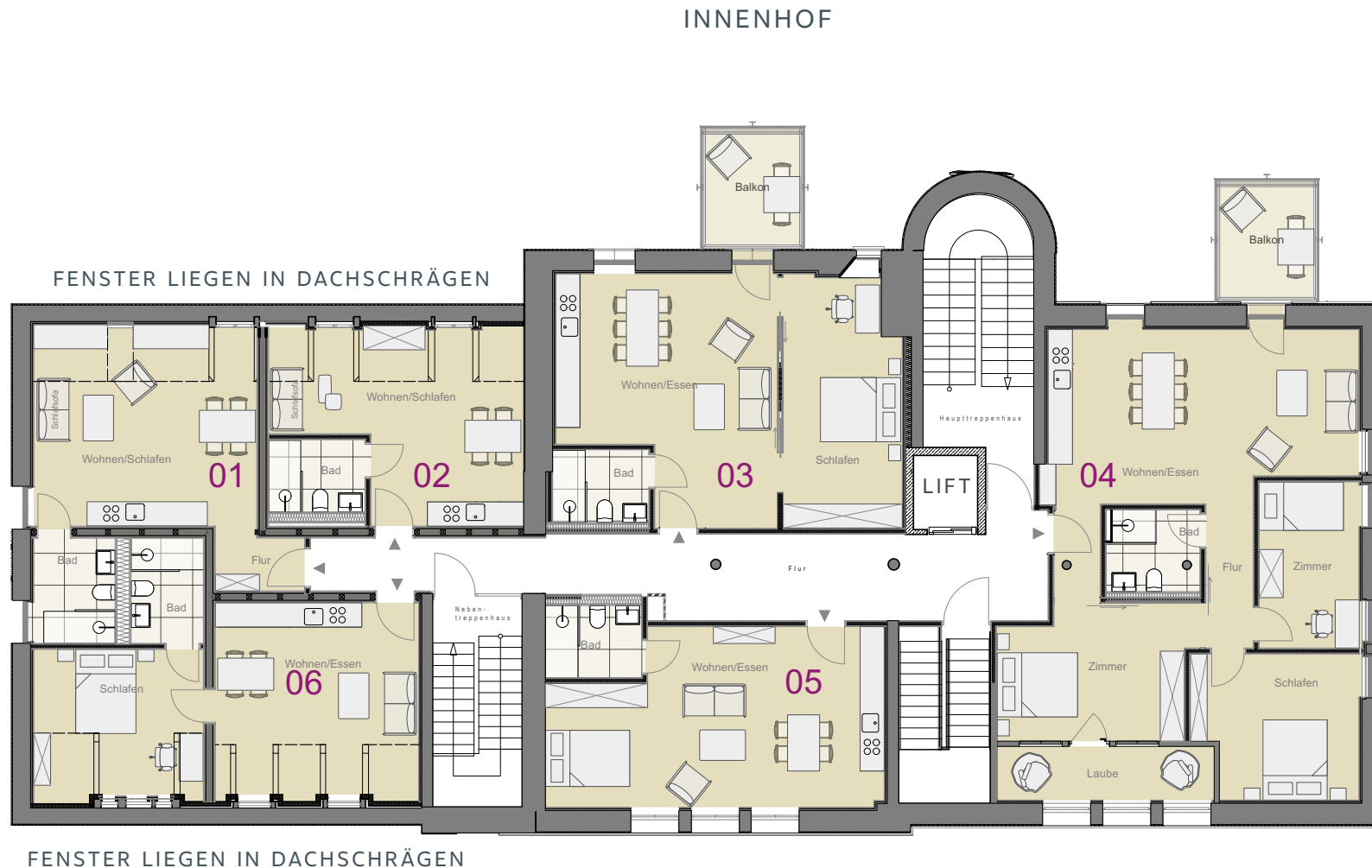
E3-W07
46,04m²



Terrassen und Balkone sind in den Wohnungsgrößen jeweils zu 50% in Ansatz gebracht.

ETAGENGRUNDRISS E4

Wohnungseinheiten Geschossebene 4



E4-W01
36,57m²

E4-W02
30,61m²

E4-W03
56,56m²

E4-W04
95,80m²

E4-W05
38,57m²

E4-W06
45,25m²

EISENBAHNSTRASSE

Terrassen und Balkone sind in den Wohnungsgrößen jeweils zu 50% in Ansatz gebracht.

ETAGENGRUNDRISS DG

Wohnungseinheiten Dachgeschoß

DG-W01
69,54m²

DG-W02
61,43m²

DG-W03
88,13m²

DG-W04
38,61m²



EISENBAHNSTRASSE

Terrassen und Balkone sind in den Wohnungsgrößen jeweils zu 50% in Ansatz gebracht.



EXKLUSIVE WOHNUNGEN

In einer revitalisierten historischen Brauerei (Baujahr 1900)

- Interessante, funktionale Grundrisse mit hoher Effizienz
- Zeitloser Bodenbelag: geöltes Stabparkett im Fischgrätmuster, teils aufbereitetes historisches Parkett
- Imposante Deckenhöhen von 2,70m bis 3,30m in den Regelgeschossen und im Dachgeschoß 3,30m - 4,74m bzw. im Einzelfall 7,90m Metern im Dachgeschoß
- Dezente, hochwertige Verdunklungsmöglichkeiten (je nach Raum Vorhänge, Jalousien oder Plissees) in den Schlafräumen
- Hochwertige Holzfenster mit optimaler Wärme- und Schalldämmung, denkmalgeschützte Fensterformen mit besonderem Charme
- Hochwertige Wohnungseingangstüren aus Holz mit Schallschutzanforderungen und Spion, ebenso hochwertige Zimmertüren aus Holz
- Marken-Einbauküche in Weiß mit schwarzen Akzenten und Elektrogeräten (Geschirrspüler, 2-Feld-Induktionskochplatten, Multifunktionsofen, Dunstabzug, Kühlschrank), verdeckte Leisten und LED-Lichtleiste
- In die Küche integrierter Staubsaugerroboter, einfache Bedienung

- Geräumige Bäder mit Wandleuchten und beleuchtetem Spiegelschrank, teils gefliest, Dusche mit Ganzglastrennwand, Sanitäranlagen aus weißer Keramik, Boden mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen in Terrazzo-Optik
- Großzügige Balkone/Terrassen (sofern vorhanden) aus Stahlkonstruktionen, Brüstungen mit Designblechen, großformatige Feinsteinzeugfliesen in Solnhofer-Platten-Optik (Referenz zur denkmalgeschützten Eingangshalle), die obersten Balkone und Terrassen mit einheitlichen Sonnenschirmen ausgestattet

Gemeinschaftliche Einrichtungen

"LöwenBau Community"

- Nur für Mieter zur Mitbenutzung gestattet.
- Hochwertige Inneneinrichtung, W-LAN, TV, Küchenzeilen, Drucker
- Teilbereich durch Akustikvorhang abtrennbar
- Außenbereich mit nutzbar

Begrünter Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität

- Gepflasterte Außenflächen mit Steinbelag in Solnhofener Plattenoptik (angelehnt an die denkmalgeschützte Eingangshalle)
- Ausreichend Fahrradstellplätze
- PKW-Stellplätze gegen Gebühr im automatisierten Parkdeck (11 Stellplätze)
- Pneumatisch absenkbarer Poller im Zufahrtsbereich zur Eisenbahnstraße

Zentraler Personen- und Lastenaufzug mit Halt auf jeder Etage

Gemeinsame Waschküchennutzung im Untergeschoß

- Ausreichend Münzwaschmaschinen und Trockner
- Einfache Erreichbarkeit über Aufzug
- **Hoher Mieterkomfort durch Gegensprechanlage und Glasfaseranschluss**
- Multimedia-Unterverteiler für Internetanschluss durch den Mieter (Telekom, Vodafone); Gebäude an Glasfasernetz angebunden (Versorgung in den Wohnungen in Verantwortung der Mieter)
- Gegensprechanlage mit Videoanbindung zur Haupteingangstür
- Moderne Klingelanlage
- Videoüberwachung des Eingangsbereichs



LöwenBau

INKLUSIVE FÜR GEBURTSTAGSFEIERN ZUM
COMMUNITY **SHARED OFFICE SPACE** ARBEITEN
UND AUSTAUSCH GESCHÄFTSTREFFEN MIT
WIRTSCHAFTSBEREICH **LÖWENBAU COMMUNITY**
FÜR ARBEITEN UND FAMILIENFEIERN AUS
SCH **EXKLUSIV FÜR MIETER** FÜR GEMEIN
SCHAFT ARBEITEN UND AUSTAUSCH MITAU
SCHAFTSBEREICH EXKLUSIV FÜR LÖWENBAU



LöwenBau

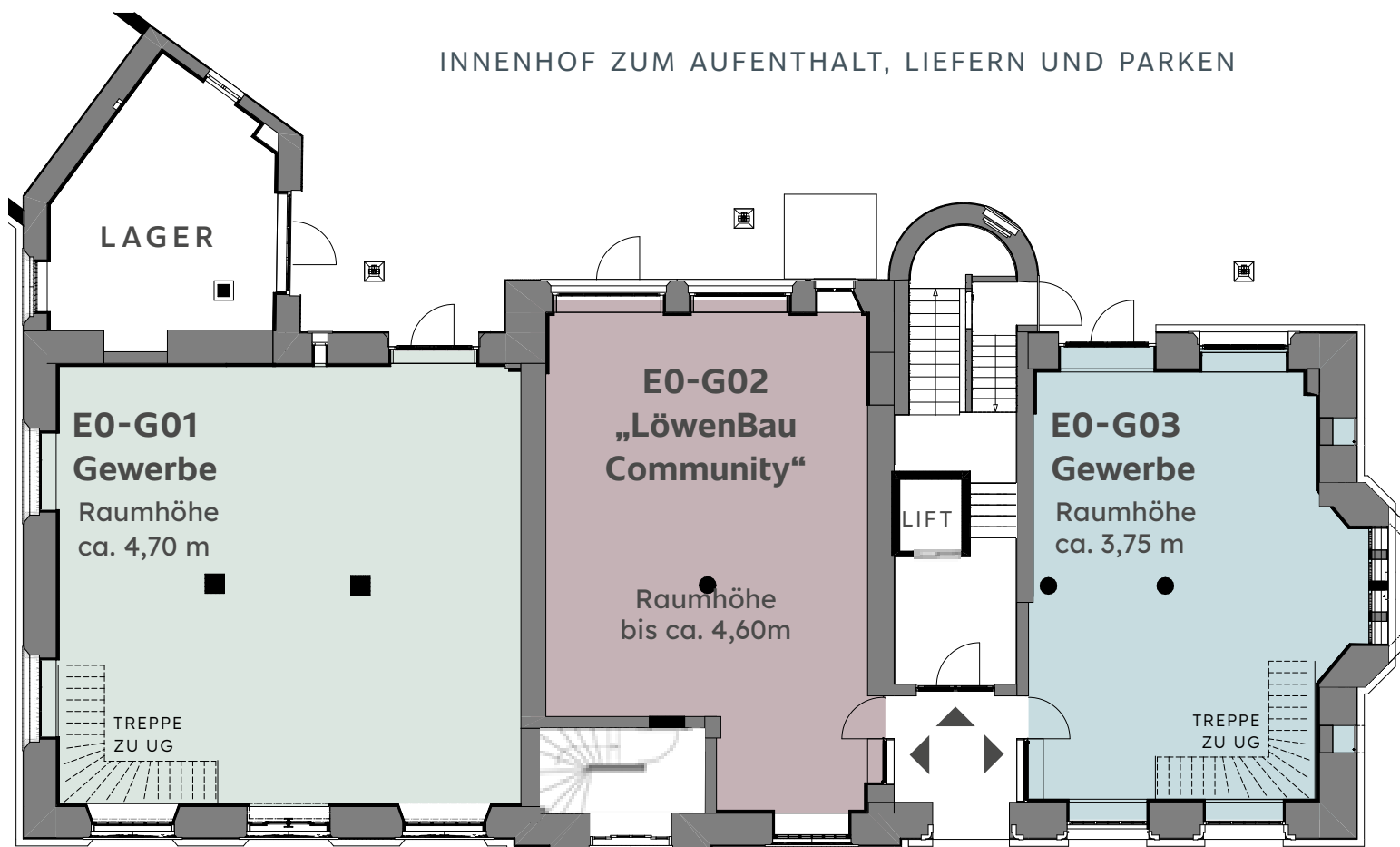
ERDGESCHOSS

«Besonders die hohen Räume mit großen Fenstern und historischen Stahlstützen beeindrucken. Die künftigen Mieter profitieren im neuen LöwenBau von bester Sichtbarkeit.»

PETER RAHN – GESELLSCHAFTER | RHEINMARKEN GMBH

ETAGENGRUNDRISS E0-UG

Gewerbeeinheiten und „LöwenBau Community“



**E0-G01
Gewerbeeinheit**
UG (129,21) / E0 (125,64)
252,85m²

**E0-G02
„LöwenBau
Community“ E0**

98,73m²

E0-G03 Gewerbeeinheit
UG (81,0) / E0 (76,53)
157,53m²

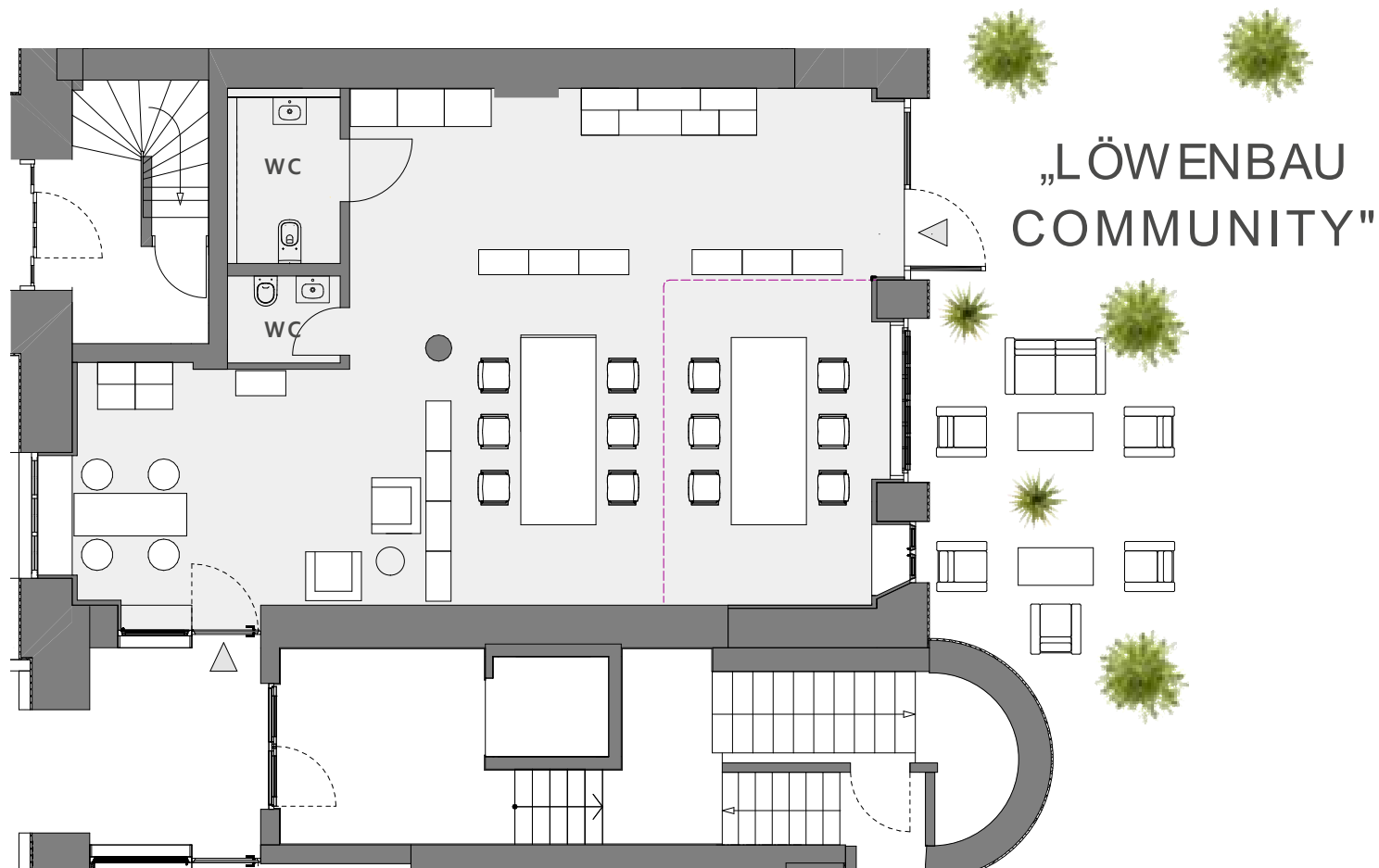
EISENBAHNSTRASSE MIT GROSSER SICHTBARKEIT

ZUFAHRT ZUM INNENHOF

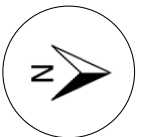


ETAGENGRUNDRISS E0-GE02

Gewerbeeinheiten und „LöwenBau Community“

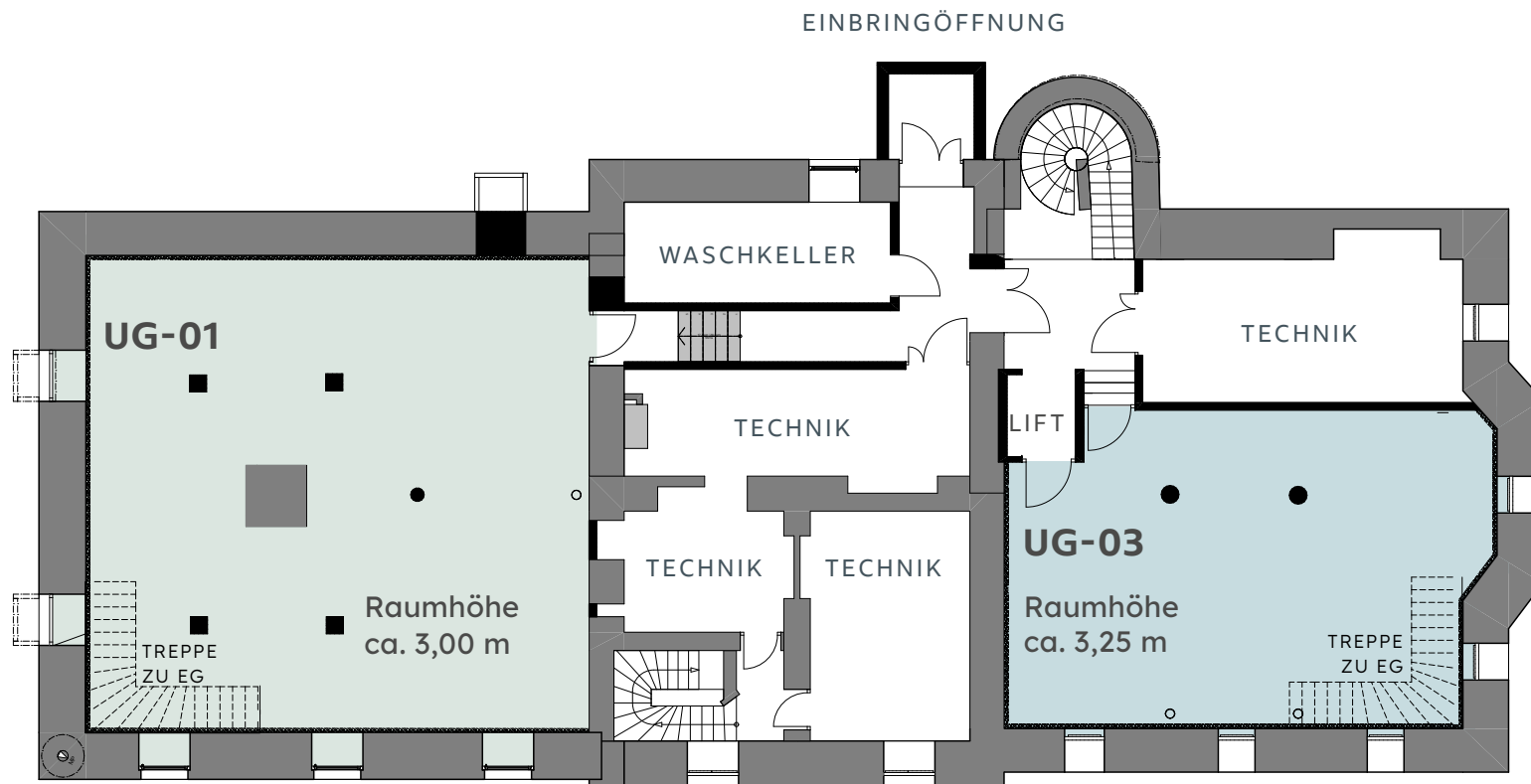


Büro der RheinMarken GmbH



ETAGENGRUNDRISS UG

Gewerbeeinheiten und Technik mit Waschraum



BELICHTUNG ÜBER TREPPENÖFFNUNG
UND KELLERSCHÄCHTE



LAGE



Der LöwenBau liegt in sichtbarster Lage auf dem Weg in die Altstadt: gegenüber dem Bahnhof an stark frequentierter B 34

90 m

ZUM BAHNHOF UND
KORNPARKHAUS

160 m

ZUM BUSBAHNHOF

ANFAHRT über Zubringer Eisenbahnstraße und mögliche Anbindung über Nachbargrundstück zum Parkhaus | PARKPLÄTZE auf dem Grundstück und Anlieferungsmöglichkeit über Innenhof



INTERREGIONAL-EXPRESS
Basel Bad Bf. - Singen

REGIONALBAHN BASEL
Bad Bf. - Waldshut

BUSVERKEHR
mit Vielzahl von Linien

ANSCHLUSS
an Schweizer S-Bahn-Netz



AB NORDEN
A5 Karlsruhe - Basel

AB SÜDWESTEN
N3 Basel - Zürich

AB SÜDOSTEN
L17 oder L5
Brugg, Baden, Zürich

AB OSTEN
L7 Winterthur / Bülach
A81 Stuttgart - Singen

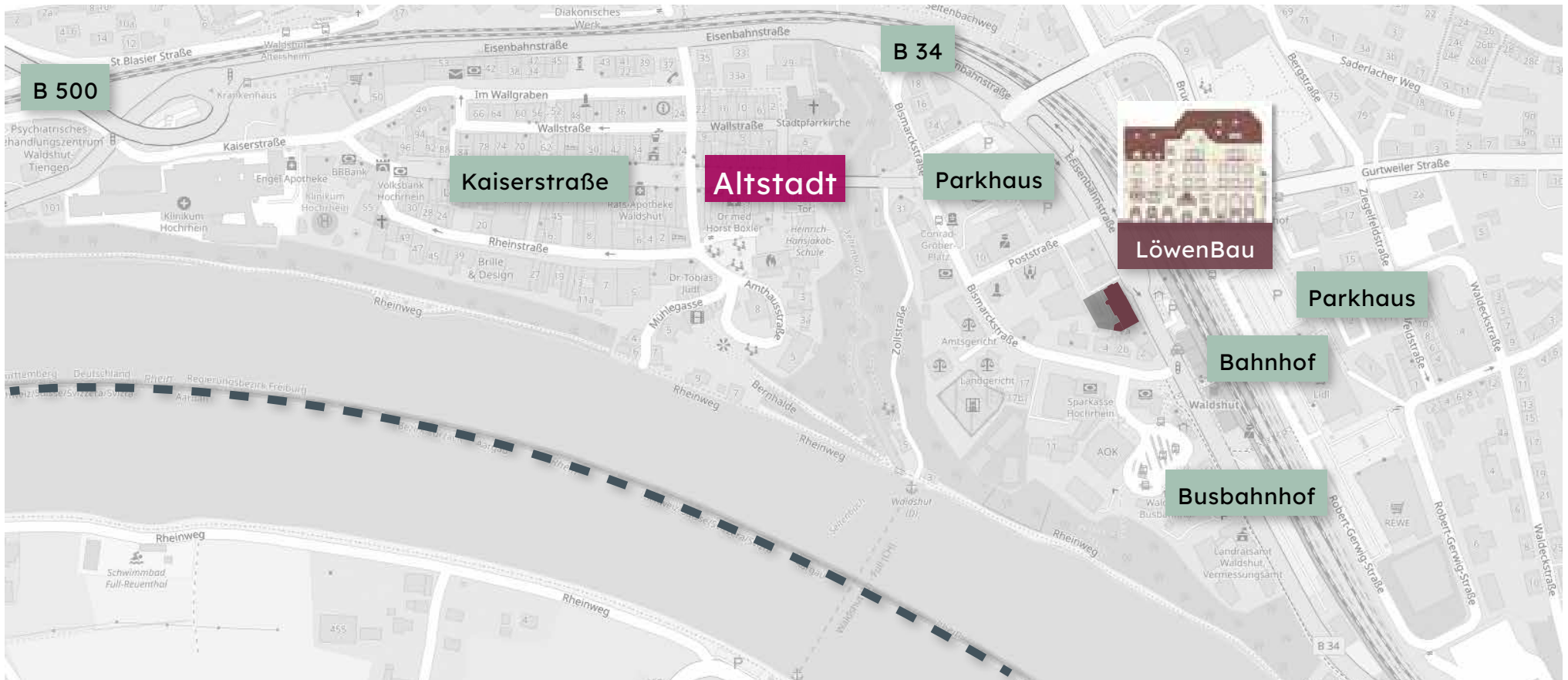
Beim Bummel durch die Altstadt

In der historischen Kaiserstraße wird Waldshut-Tiengens wechselvolle Geschichte schnell wieder lebendig. Da erinnern die mittelalterlichen Stadttore an die altherwürdige Handelsstadt Waldshut mit seinem facettenreichen Angebot an Dienstleistungen, Geschäften, Handwerksbetrieben und Kulinarik.



Lebendige Altstadt

Waldshuter, Tagesbesucher aus den umliegenden Regionen und Touristen im Südwesten Deutschlands nahe der Grenze zur Schweiz bringen Lebendigkeit in die Bahnhofsumgebung.



Waldshut-Tiengen

Waldshut–Tiengen ist Kreisstadt und zugleich die größte Stadt des Landkreises Waldshut und ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.

Der Zahl der 24.207 Einwohner steht 2021/22 eine Tagesbevölkerung von 29.282 gegenüber (9.083 Einpendler, 4.008 Auspendler, 4.330 Binnenpendler und allein 4.858 Schüler).



Hochrhein-Region

Die Konsumnachfrage der benachbarter Schweiz ist für die Region ein tragender Pfeiler des wirtschaftlichen Erfolges: es reicht vom täglichen Bedarf bis zu Tagestouristen, die das Einkaufen mit Restaurant- und Wellnessbesuchen verknüpfen. Gleichzeitig nutzen Schweizer Arbeitnehmer und Rentner das preiswertere Wohnungsangebot in Deutschland und die gute Verkehrsanbindung.





RheinMarken

REAL ESTATE



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Die Vermietung erfolgt direkt über die Eigentümerin, die RheinMarken GmbH, provisionsfrei.

Für weitere Anfragen oder Besichtigungstermine sprechen Sie uns bitte direkt an.

LöwenBau, eine Immobilie der RheinMarken GmbH
Eisenbahnstr. 21 | DE-79761 Waldshut

Geschäftsführung

Birgit Rahn-Werner MRICS,
Lutz Peters MRICS

Handelsregister
Redaktion

HRB 723742 AG Freiburg
Birgit Rahn-Werner und Lutz Peters

LöwenBau Broschüre

Copyright der verwendeten Bilder

S. 02-04

© Karten von OpenStreet Map
und Mitwirkende

S. 32-34

© Fotografie der Bilder oben rechts u. links,
unten rechts, Waldshuter Altstadt: Waldshut.de

Lutz Peters

+49 (171) 282 45 52

lutz.peters@rheinmarken.com

Birgit Rahn-Werner

+41 (78) 715 70 14

birgit.rahn-werner@rheinmarken.com

RheinMarken GmbH

Eisenbahnstraße 21

D-79761 Waldshut-Tiengen

Stand: 17.09.2024



RheinMarken

REAL ESTATE

Mit der im Jahr 2021 gegründeten RheinMarken GmbH – kapitalstark und inhabergeführt – bauen wir in der deutschen Hochrheinregion zwischen Lörrach und Konstanz ein Immobilienportfolio auf und bewirtschaften es mit einer langfristigen Perspektive.

Parallel zu der zukunftsgerichteten Repositionierung der Immobilien setzen wir auf die entsprechenden Zielgruppen und Nutzungsinhalte, um einen für die Mieter interessanten Ort des Miteinanders zu entwickeln.

Der Mieter ist der Kunde; rund um ihn und seine Bedürfnisse wird die Bewirtschaftung der Immobilien nutzerorientiert und nachhaltig optimiert.

Ein hoher Qualitätsanspruch ist der Maßstab.

[RheinMarken.com](https://www.RheinMarken.com)