



**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 VERDUNKELU  
SCHLAFZIMMER **AUSSTATTUNG** WASCHMASCHIN  
TROCKNER IM UNTERGESCHOSS FAHRSTU  
EICHE WANDVERKLEIDUNGEN ALTBAU 190  
HOCHWERTIGE KÜCHE GEÖLTES PARKETT STA  
VERDUNKELUNG SCHLAFZIMMER WASC  
ND TROCKNER IM UNTERGESCHOSS FAH



POSTKARTE VOM LÖWENBAU  
UM 1900

HISTORISCHE DETAILS UND WANDVERKLEIDUNGEN





DENKMALGESCHÜTZTES TREPPENHAUS



FLURANSICHT



AUS ALT MACH' NEU!



**LöwenBau**

## HIGHLIGHTS

DENKMAL AUS 1900

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

FAHRSTUHL

HOCHWERTIGE KÜCHE MIT  
STAUBSAUGROBOTER

GEÖLTES PARKETT

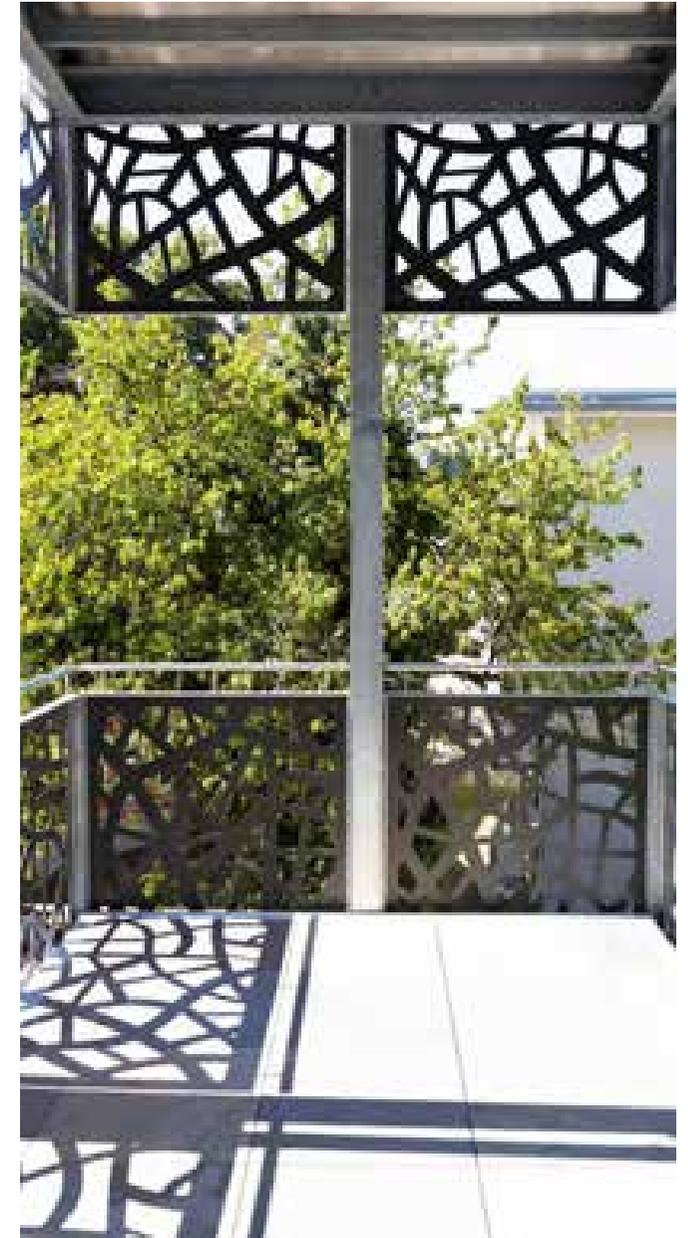
VERDUNKELTE SCHLAFZIMMER

WASCHMASCHINEN UND TROCKNER  
IM UNTERGESCHOSS





HISTORISCHE GIEBELFORMATIONEN



GROSSZÜGIGE BALKONE



WOHNUNGEN MIT PARKETT IN FISCHGRÄTVERLEGUNG GEÖLT  
INKLUSIVE STAUBSAUGROBOTER



HOCHWERTIGE KÜCHE



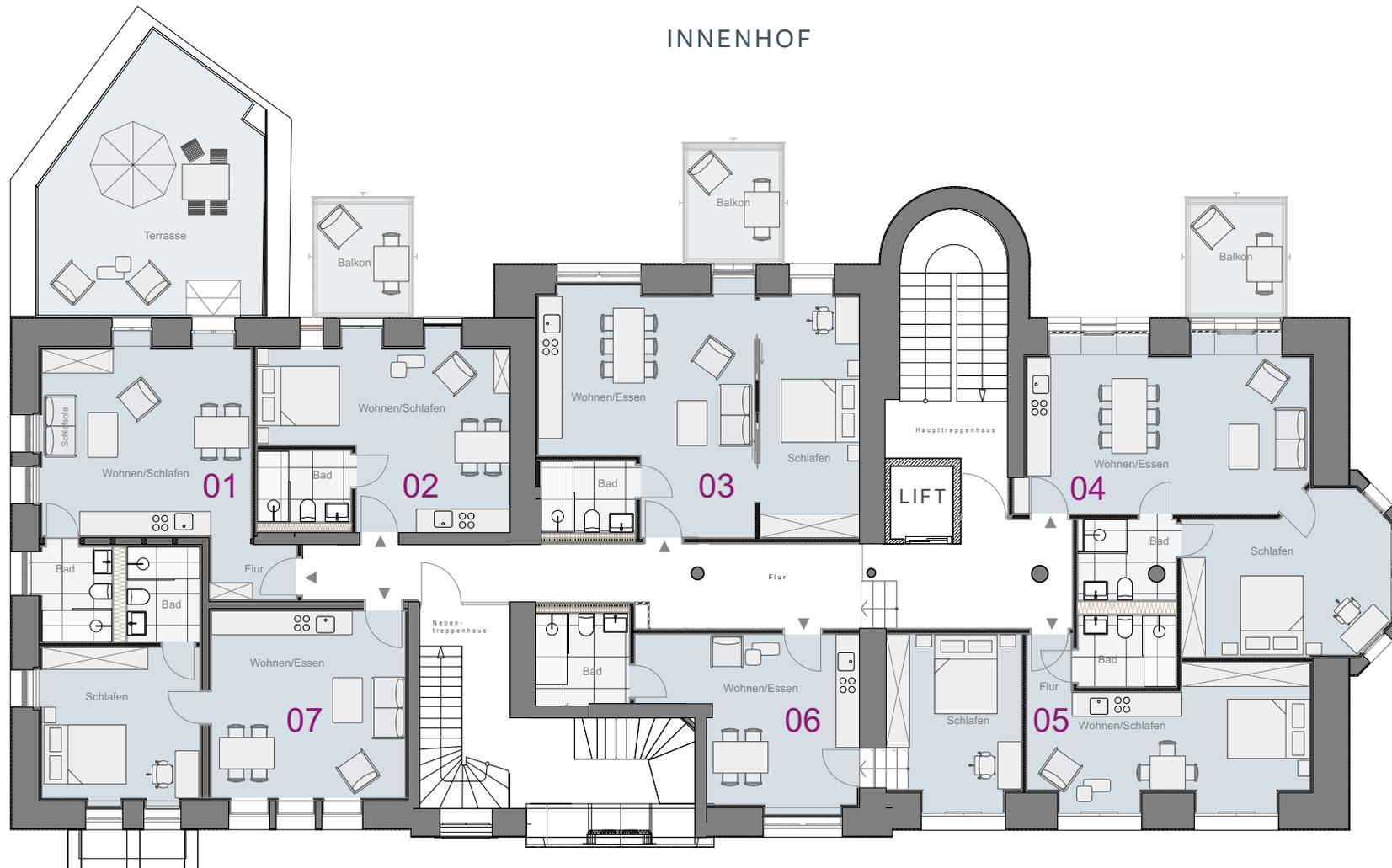
BODENGLEICHE DUSCHE MIT TERRAZZO-OPTIK



HISTORISCHE GIEBELFORMATIONEN

# ETAGENGRUNDRISS E1

## Wohnungseinheiten Geschossebene 1



**E1-W01**  
43,42m<sup>2</sup>

**E1-W02**  
33,06m<sup>2</sup>

**E1-W03**  
52,01m<sup>2</sup>

**E1-W04**  
57,40m<sup>2</sup>

**E1-W05** NICHT  
25,95m<sup>2</sup> VERFÜGBAR

**E1-W06** NICHT  
39,01m<sup>2</sup> VERFÜGBAR

**E1-W07** NICHT  
43,73m<sup>2</sup> VERFÜGBAR

EISENBAHNSTRASSE

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

# ETAGENGRUNDRISS E2

## Wohnungseinheiten Geschossebene 2

INNENHOF



EISENBAHNSTRASSE

**E2-W01**  
34,80m<sup>2</sup>

**E2-W02**  
34,28m<sup>2</sup>

**E2-W03**  
55,15m<sup>2</sup>

**E2-W04**  
59,84m<sup>2</sup>

**E2-W05** NICHT  
30,13m<sup>2</sup> VERFÜGBAR

**E2-W06** NICHT  
53,65m<sup>2</sup> VERFÜGBAR

**E2-W07** NICHT  
48,49m<sup>2</sup> VERFÜGBAR



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

# ETAGENGRUNDRISS E3

## Wohnungseinheiten Geschossebene 3

INNENHOF



EISENBAHNSTRASSE

**E3-W01**  
37,00m<sup>2</sup>

**E3-W02**  
34,53m<sup>2</sup>

**E3-W03**  
55,80m<sup>2</sup>

**E3-W04**  
55,97m<sup>2</sup>

**E3-W05**  
30,54m<sup>2</sup>

**E3-W06**  
53,75m<sup>2</sup>

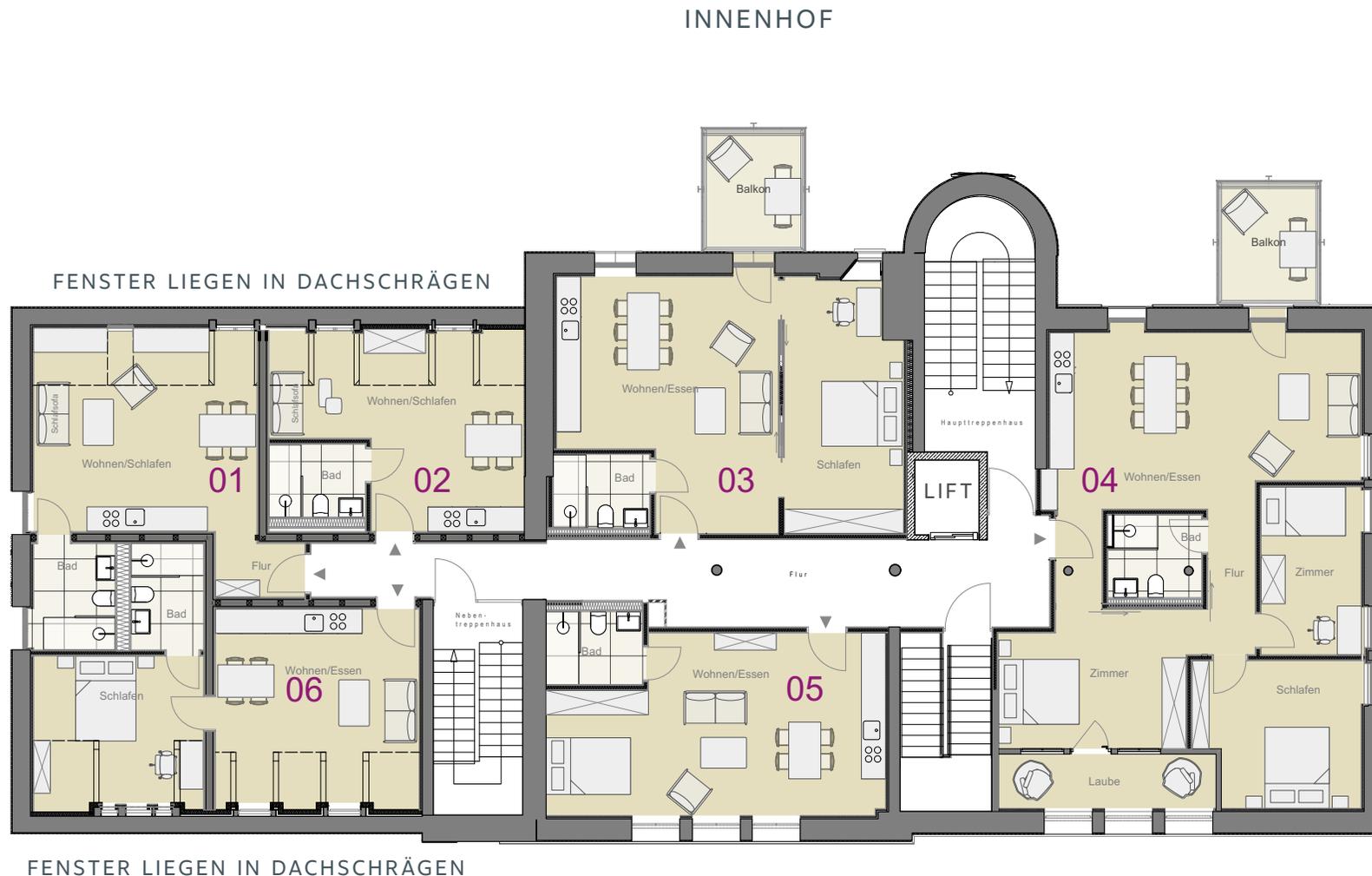
**E3-W07**  
46,04m<sup>2</sup>



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

# ETAGENGRUNDRISS E4

## Wohnungseinheiten Geschossebene 4



**E4-W01**  
36,57m<sup>2</sup>

**E4-W02**  
30,61m<sup>2</sup>

**E4-W03**  
56,56m<sup>2</sup>

**E4-W04**  
95,80m<sup>2</sup>

**E4-W05**  
38,57m<sup>2</sup>

**E4-W06**  
45,25m<sup>2</sup>



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

# ETAGENGRUNDRISS DG

## Wohnungseinheiten Dachgeschoß

**DG-W01**  
69,54m<sup>2</sup>

**DG-W02**  
61,43m<sup>2</sup>

**DG-W03**  
88,13m<sup>2</sup>

**DG-W04**  
38,61m<sup>2</sup>



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

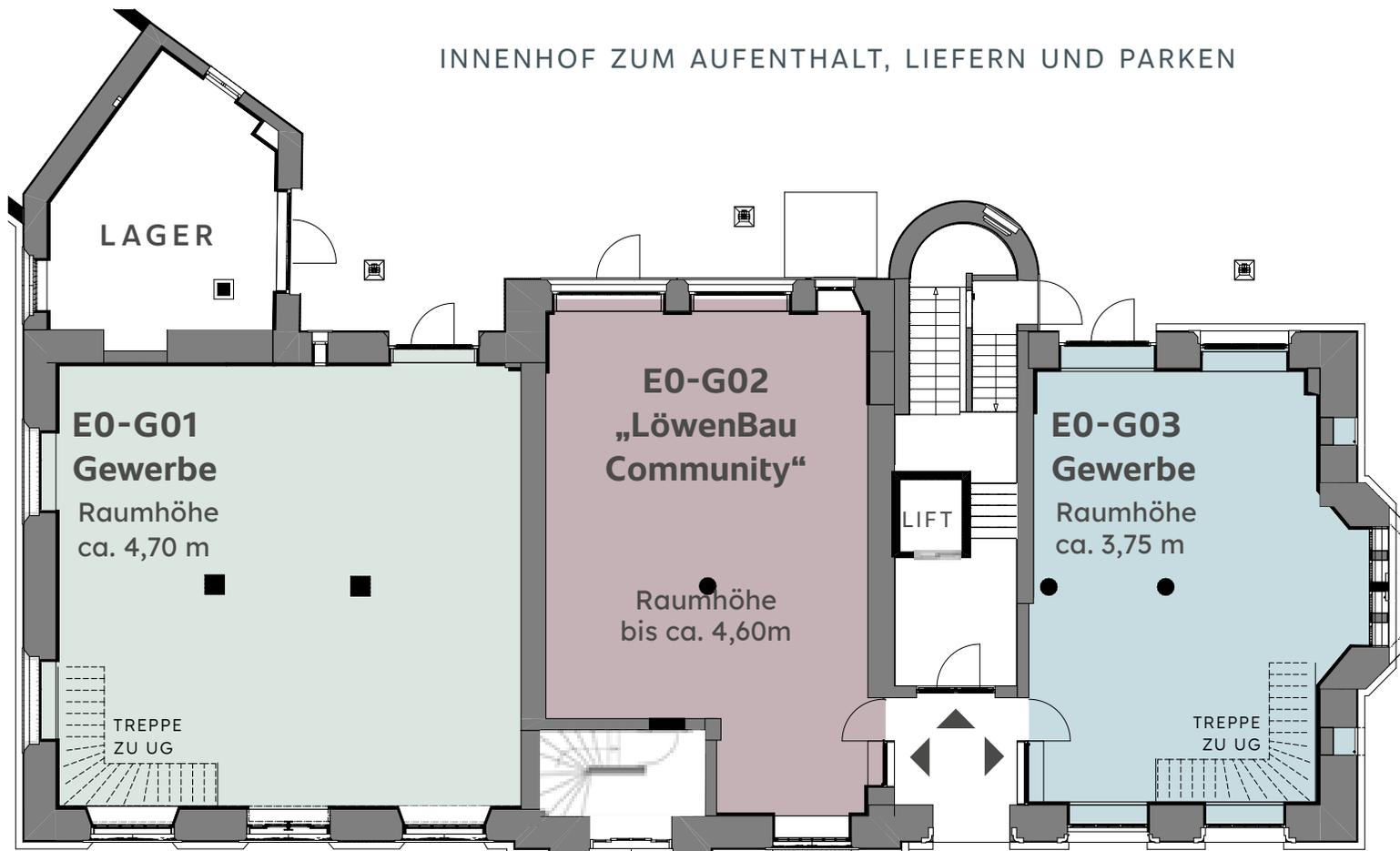
## ERDGESCHOSS

«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“



INNENHOF ZUM AUFENTHALT, LIEFERN UND PARKEN

LAGER

**E0-G01**  
**Gewerbe**  
Raumhöhe  
ca. 4,70 m

**E0-G02**  
**„LöwenBau  
Community“**

Raumhöhe  
bis ca. 4,60m

LIFT

**E0-G03**  
**Gewerbe**  
Raumhöhe  
ca. 3,75 m

TREPPE  
ZU UG

TREPPE  
ZU UG

EISENBAHNSTRASSE MIT GROSSER SICHTBARKEIT

ZUFAHRT ZUM INNENHOF

**E0-G01**

**Gewerbeeinheit**

**UG** (129,21) / **E0** (125,64)  
252,85m<sup>2</sup>

**E0-G02**

**„LöwenBau  
Community“ E0**

98,73m<sup>2</sup>

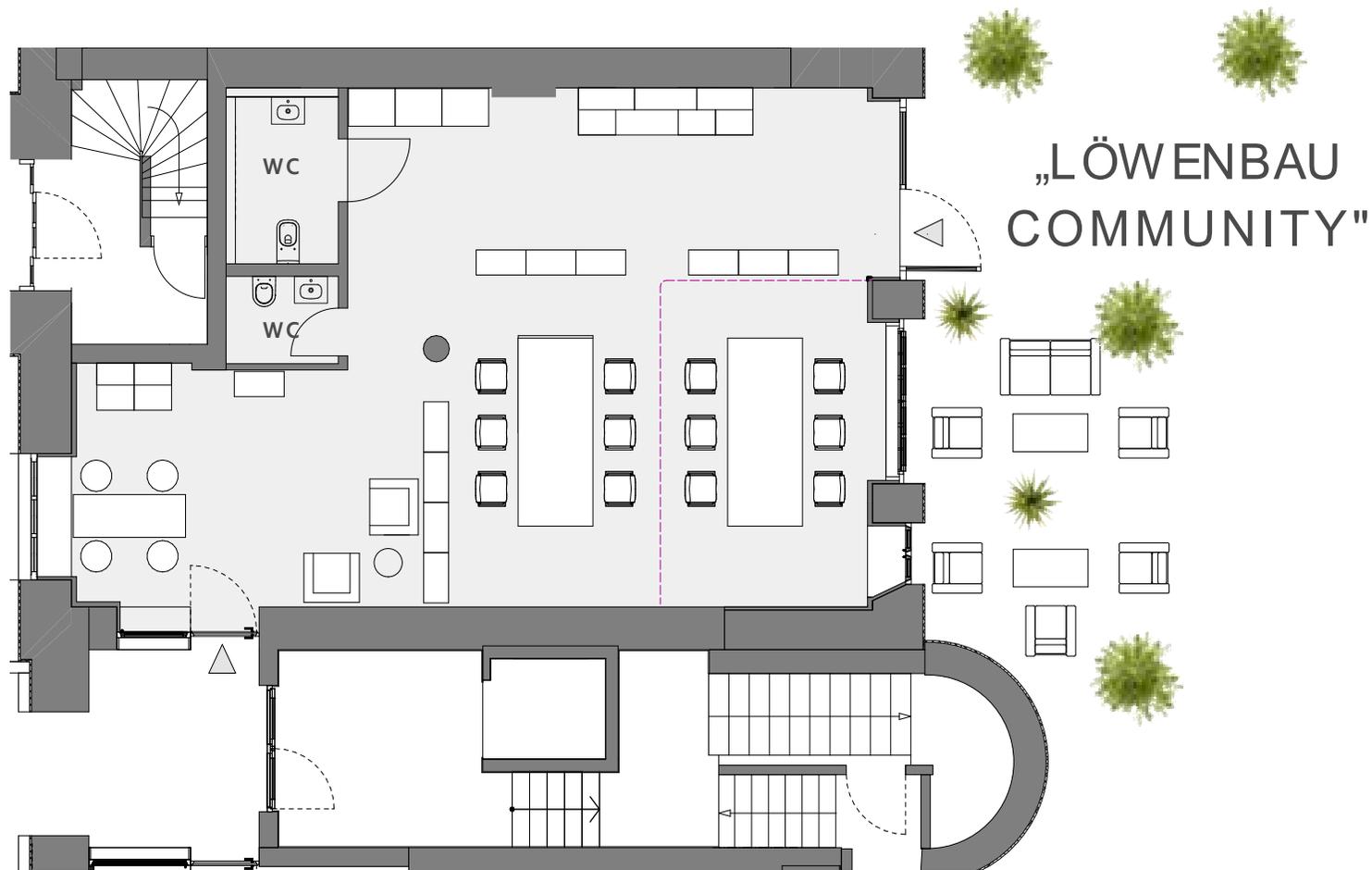
**E0-G03 Gewerbeeinheit**

**UG** (81,0) / **E0** (76,53)  
157,53m<sup>2</sup>

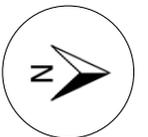


# ETAGENGRUNDRISS E0-GE02

Gewerbeeinheiten und „LöwenBau Community“

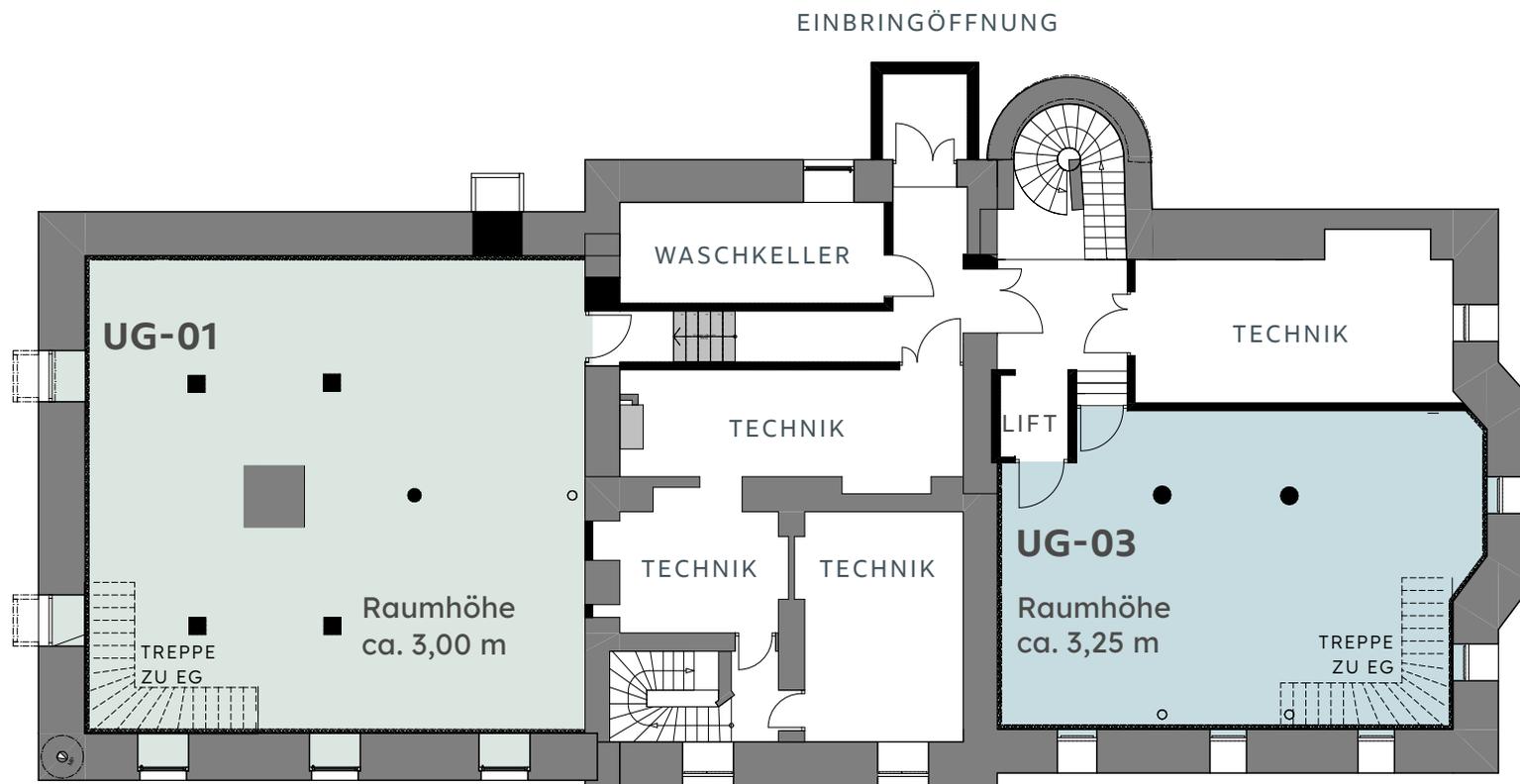


**Büro der RheinMarken GmbH**



# 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

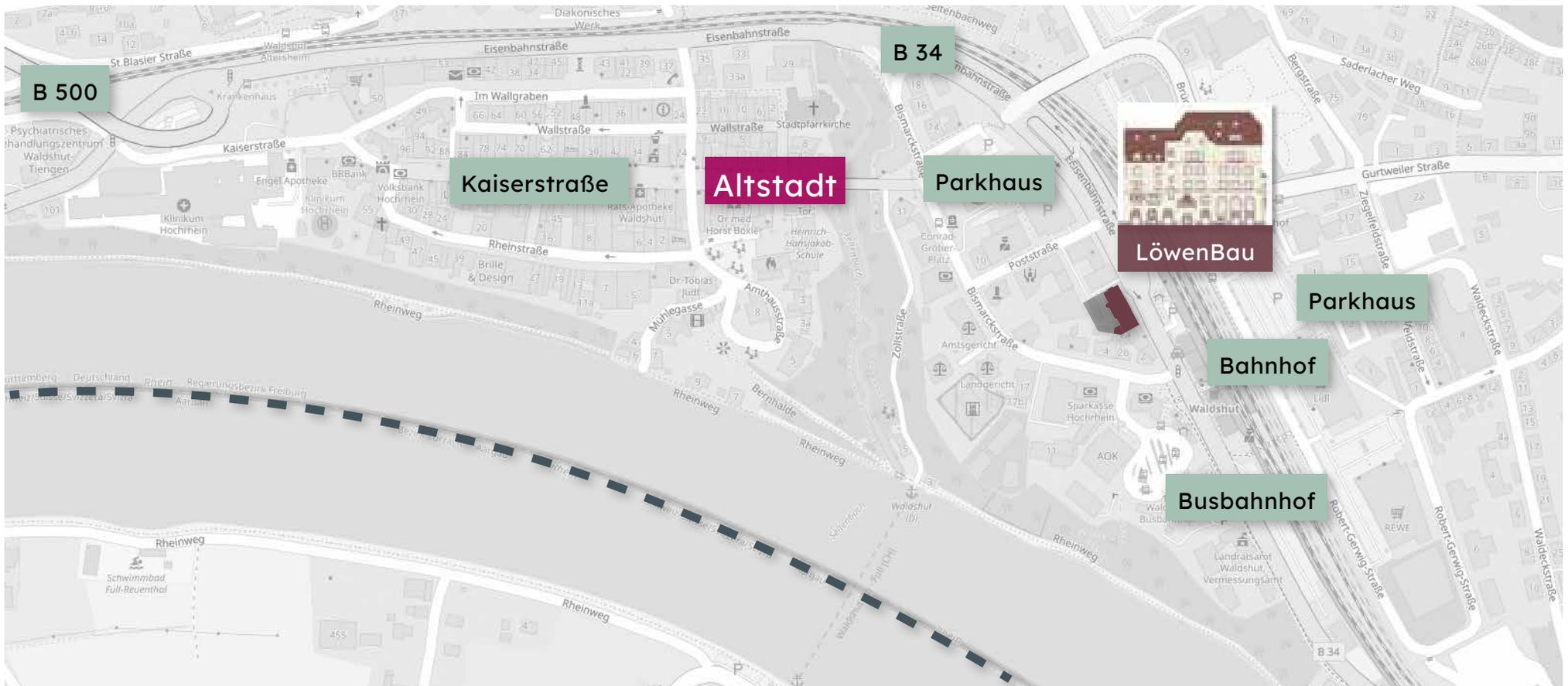
## Beim Bummel durch die Altstadt

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).







# 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      HRB 723742 AG Freiburg  
Redaktion              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](mailto:lutz.peters@rheinmarken.com)

## Birgit Rahn-Werner

+41 (78) 715 70 14

[birgit.rahn-werner@rheinmarken.com](mailto: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)