

Exposé

Wohnung in Waldshut-Tiengen

**Möbliertes Luxus-Wohnen im LöwenBau - E3-W06, 2 Zi,
54 m² - 1.500 € FLAT**



Objekt-Nr. OM-315108

Wohnung

Vermietung: **1.499 € + NK**

Ansprechpartner:
RheinMarken GmbH
Mobil: 0171 2824552

Eisenbahnstr. 21
79761 Waldshut-Tiengen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.12.2025
Zimmer	2,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	53,75 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	1 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ehemalige Löwenbrauerei Waldshut Baujahr 1900 - der LöwenBau - steht unter Denkmalschutz und wurde aufwendig, detailgetreu und liebevoll revitalisiert.

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

Das Gebäude besticht durch die einzigartige Sichtbarkeit und Wahrnehmung an der B34 sowie die historische Fassade, die dem Gebäude die angemessene Seriosität verleiht.

Zur Vermietung steht eine vom Eigentümer möblierte Wohnung an, die ausschließlich an Business-Kunden vermietet wird. Belegung max. 2 Personen, keine Haustiere. Möblierung hochwertig, siehe Bilder.

Mindestmietdauer 4 Monate (Zeitmietvertrag).

Im beiliegenden Expose des LöwenBau finden Sie alle Wohnungstypen mit Größen.

Die Ausstattung der Wohnungen ist hochwertig und dem Gebäude angemessen, mit Echtholzparkettböden, massiven Zimmer- und Wohnungsabschlusstür (Schallschutztür), einer hochwertigen Einbauküche und selbstverständlich Holzfenster mit Schallschutzverglasung. Die Bäder modern ausgestattet, mit Ganzglasduschabtrennung, bodengleich, Beleuchtung, Armaturen, Handtuchhaken und Badschrank.

Der Mietpreis beinhaltet die Betriebskosten, die aus der Nutzung der Wohnung entstehen, inkl. Hausmeister mit Reinigung der Gemeinschaftsflächen. Zusätzlich erhält jede Wohnung eine sogenannte Internetgrundversorgung, die über Access-Points etagenweise im Haus verteilt wird. Darüber hinaus steht es jedem Mieter, frei sich selbst einen Glasfaser-Anschluss auf eigene Kosten zu bestellen, sollte die bereitgestellte Leistungen den persönlichen Anforderungen nicht genügen.

Die LöwenBau Community Fläche der RheinMarken GmbH im Erdgeschoss darf kostenfrei mitbenutzt werden, einschl. Mobiliar und technischer Ausstattung. Getränkeausgabe gegen Kostenerstattung.

Die Erschließung erfolgt zentral über das Haupttreppenhaus. Alle Geschosse sind mit dem Aufzug erreichbar, überwiegend barrierefrei, wie auch die Flächen im Untergeschoss. Im Untergeschoss befindet sich ein Wasch- und Trockenraum für die Bewohner, in dem Waschmaschinen und Trockner über einen Münzautomaten benutzt werden können. Waschmaschinen in den Wohngeschosse sind nicht gewollt.

Die Wohnungen eignen sich besonders für temporär in der Region Beschäftigte Mitarbeiter sowie Personen, die in der Schweiz arbeiten, aber gerne "ländlich" in Waldshut wohnen und die Nähe zur Schweizer Grenze schätzen.

Der fast 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 und attraktiven Verweilort zu schaffen. Zur Kommunikation, After Work und zum geselligen Beisammensein.

Ausstattung

Siehe beiliegendes Expose und beiliegende Bildaufnahmen der Wohnung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Die Vermietung erfolgt inkl. der Betriebskosten und der im Hause vorhandenen Internetgrundversorgung. Für darüber hinausgehende Anforderungen an das Internet muss ein separater Anschluss bestellt werden.

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

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

BERWERBUNGEN:

richten Sie bitte direkt an die RheinMarken GmbH, zusammen mit zunächst weiteren Angaben zu Ihrem Familienstand und beruflichem Umfeld sowie Anzahl beabsichtigter Mieter. Nach Vorlage der Informationen, möglichst bereits mit einer Schufa-Auskunft, kommen wir gerne wieder auf Sie zurück.

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 der sehr guten Verkehrerschließung des ÖPNV über den Bahnhof, (Bahn und Busse) das benachbarte Parkhaus und die fußläufig erreichbare Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingangsbereich LöwenBau

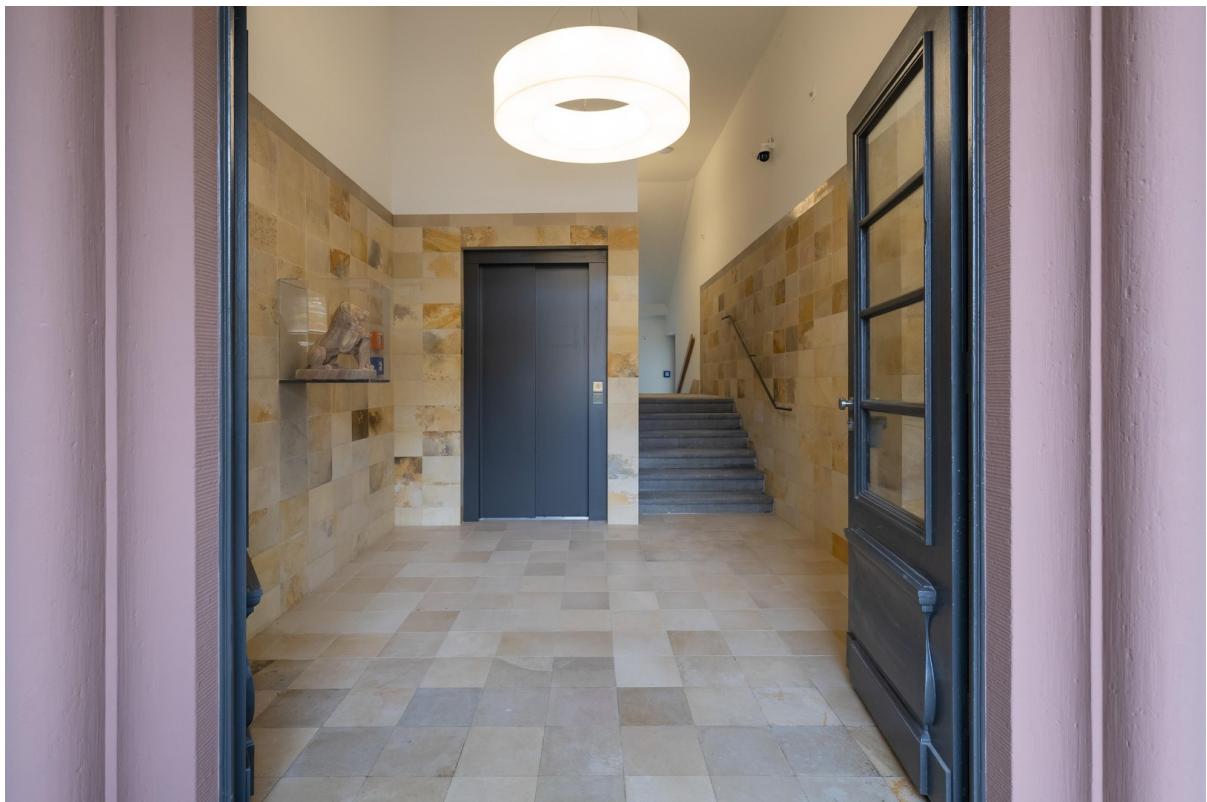


Strassenfassade LöwenBau

Exposé - Galerie

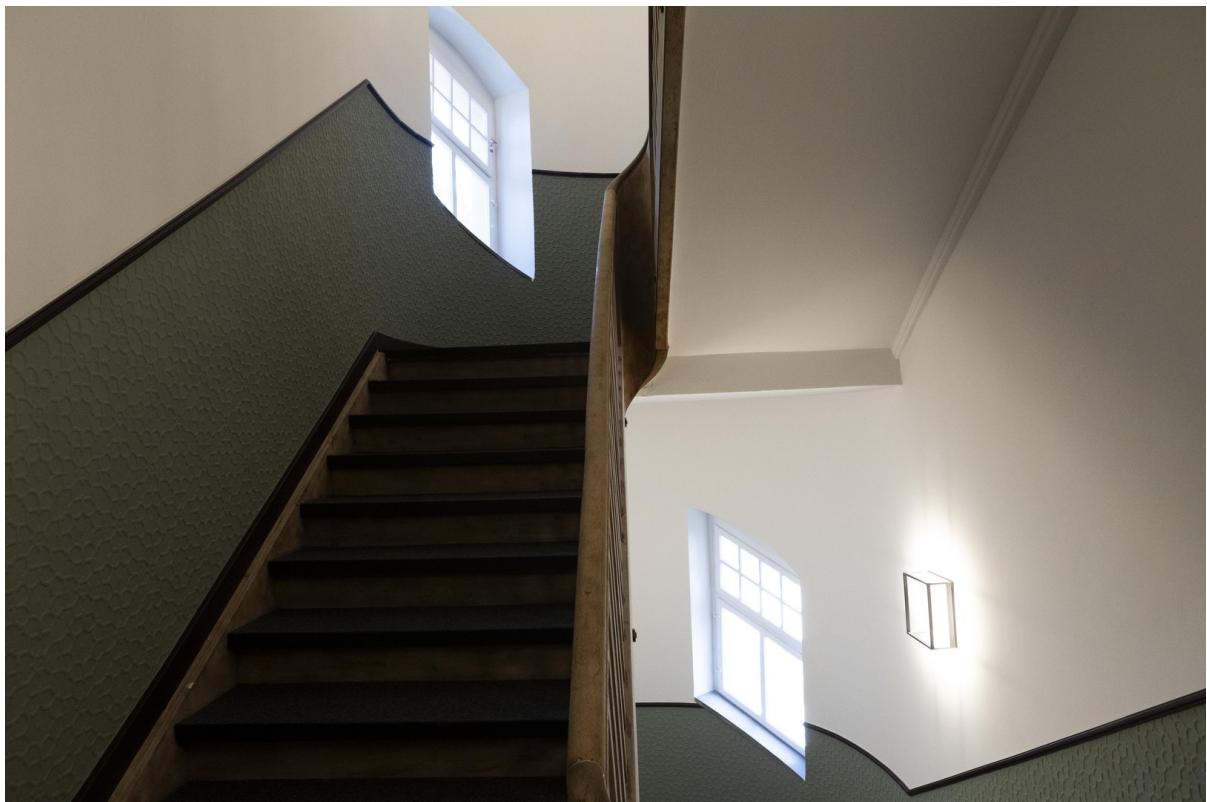


Sicht in den Innenhof



Haupteintrang

Exposé - Galerie



Haupttreppenhaus



Innenflur in den Geschossen

Exposé - Galerie



Ausbaustandard Klingel



Ausbaustandard Tür

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick zur Küche

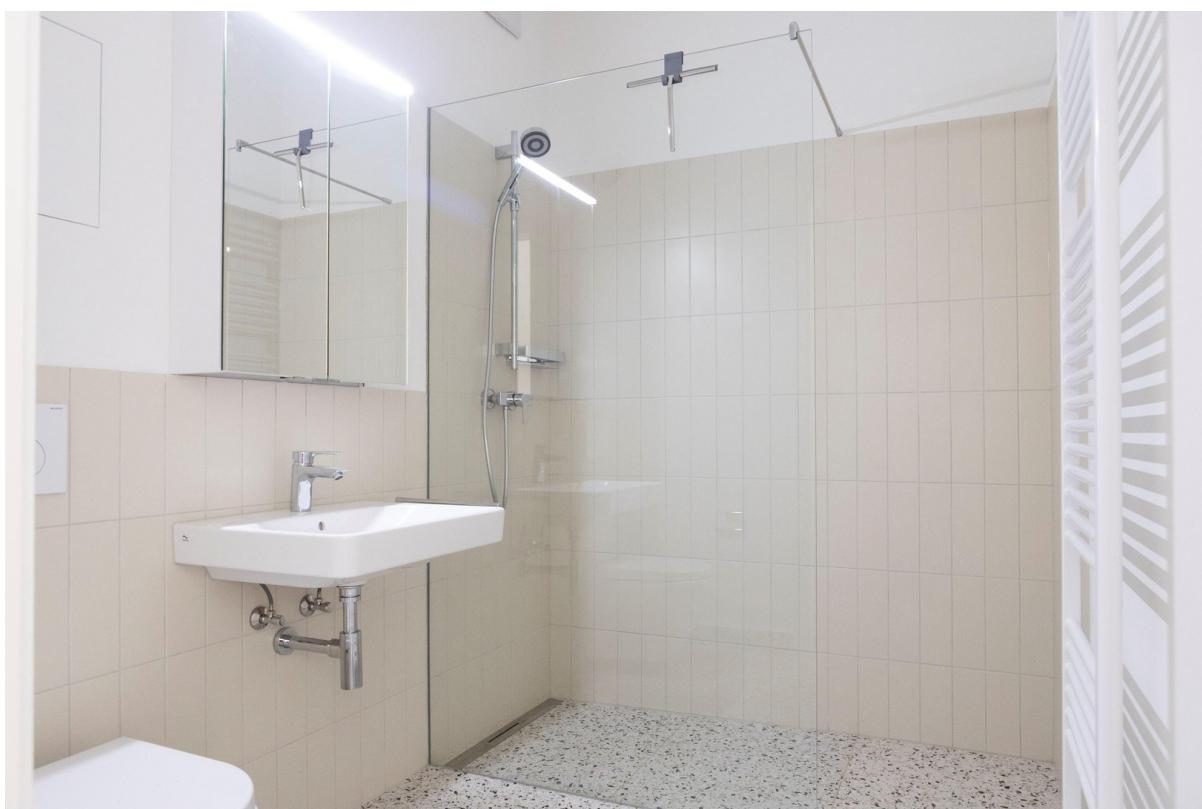


Essecke / Fernseh TV

Exposé - Galerie



Wohnen



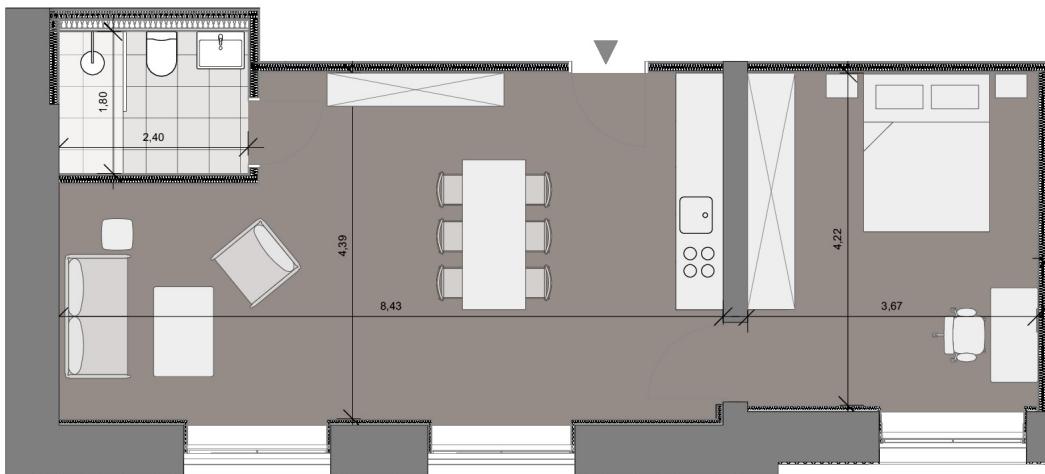
Ausbaustandard Bad

Exposé - Galerie



Ausbaustandard Bad

Exposé - Grundrisse



Eisenbahnstraße

Wohnen
WEI-E3-W06
Mietfläche 53,75 qm


RheinMarken
REAL ESTATE



Übersichtsplan Ebene E3

Exposé - Anhänge

1. Exposé LöwenBau



RheinMarken

REAL ESTATE

LöwenBau

31 Hochwertige Wohnungen
mit exklusiver Ausstattung
in Waldshut zu vermieten

RheinMarken.com





Waldshut

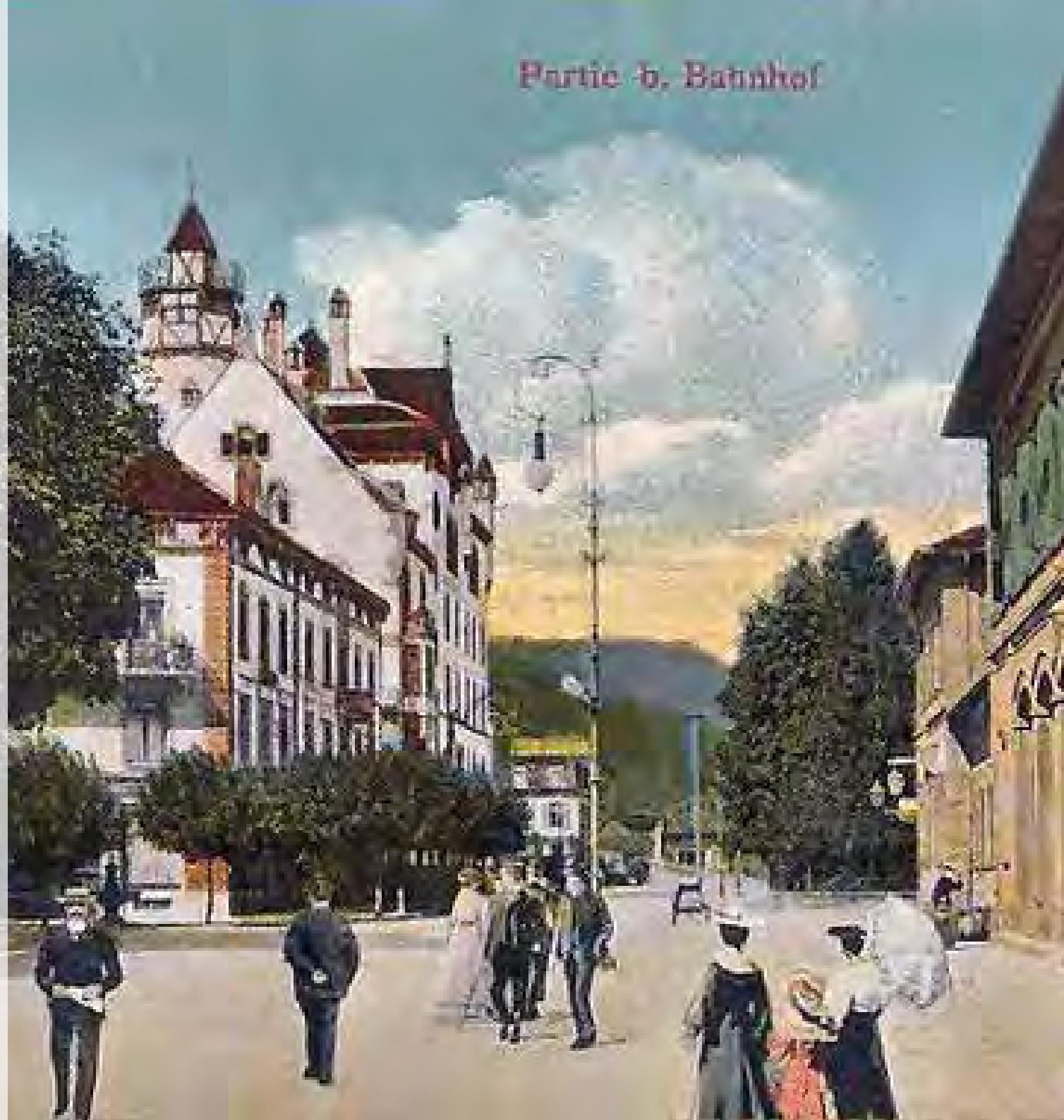


LöwenBau

Ursprünglich im Jahr 1900 als Brauerei erbaut, ist der LöwenBau ein einzigartiges Bauwerk in erstklassiger Lage mit hoher Sichtbarkeit – ein in der Stadt und Region bekanntes Geschäfts- und Wohngebäude.

POSTKARTE VOM LÖWENBAU UM 1900

Partie b, Bahnhof





STADTNEULINGE FREIBERUFLER WI
OMMEN SCHWEIZER ARBEITNEHM
OJEKTMANAGER ALLEINERZIEHEN
ROFESSOREN WILLKOMMEN SELBS
TÄNDIGE **KOMM' VORBEI!** LIVIN
PART TOGETHER EXPATS KLEINFAM
EN WILLKOMMEN YOUNG PROFESS
NALS SCHWEIZER ARBEITNEHMER





Die ruhigen Innenhöfe laden
zum entspannten Verweilen
in stilvollem Ambiente ein.





LöwenBau

Der neue LöwenBau ist die perfekte Wahl für Mieter, die einen außergewöhnlichen Ort mit besonderem Flair und gleichzeitig einen zentralen Treffpunkt für persönlichen Austausch auf Augenhöhe suchen.





MODERNED TREPPENHAUS INKLUSIVE LIFT



WOHNUNGEN MIT PARKETT IN FISCHGRÄTVERLEGUNG GEÖLT INKLUSIVE STAUBSAUGROBOTER



BODENGLEICHE DUSCHE MIT TERRAZZO-OPTIK









HISTORISCHE GIEBELFORMATIONEN



LöwenBau

HIGHLIGHTS

Denkmal aus 1900

**Deckenhöhen
Zwischen 2,70m-3,30m
in Regelgeschossen**

Fahrstuhl

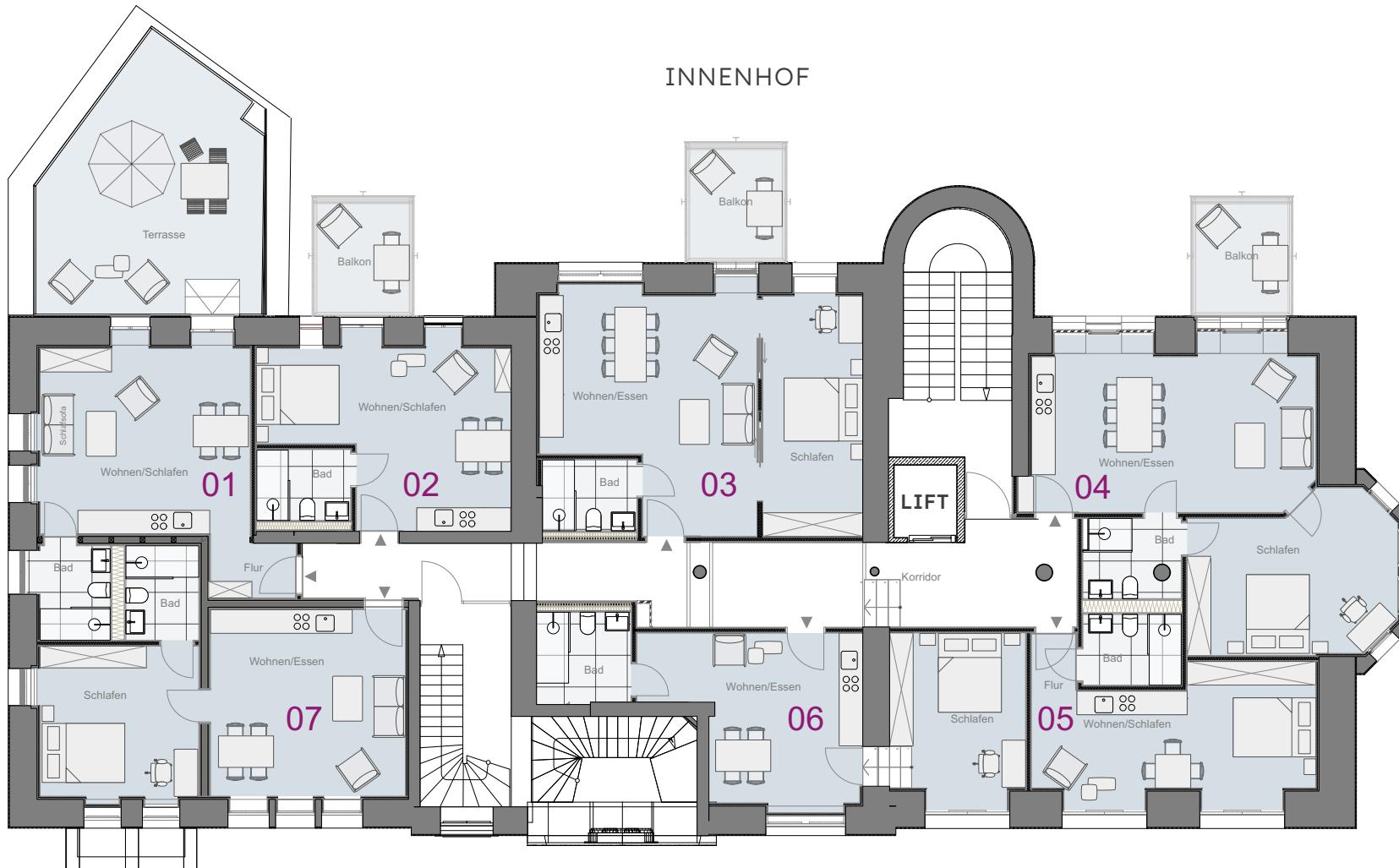
**Hochwertige Küche mit
Staubsaugroboter**

Geöltes Parkett

Verdunkelte Schlafzimmer

**Waschmaschinen und Trockner
im Untergeschoß**

Etagengrundriss E1



TERRASSEN UND BALKONE SIND IN DEN WOHNUNGS-
GRÖSSEN JEWELLS ZU 50% IN ANSATZ GEBRACHT.

EISENBAHNSTRASSE

E1-W01
43,42m²

E1-W02
33,06m²

E1-W03
52,01m²

E1-W04
57,40m²

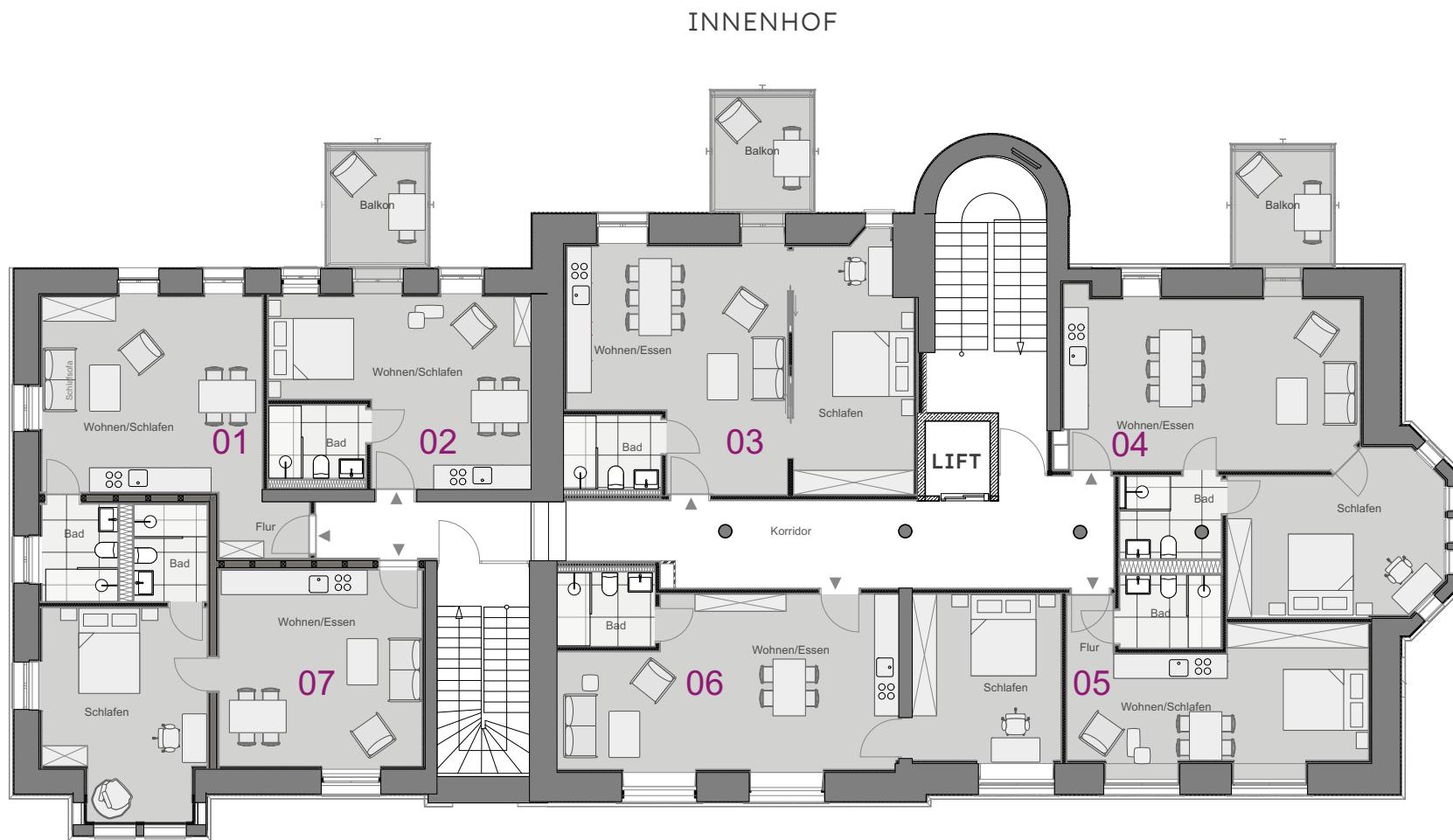
E1-W05
25,95m²

E1-W06
39,01m²

E1-W07
43,73m²



Etagengrundriss E2



TERRASSEN UND BALKONE SIND IN DEN WOHNUNGS-
GRÖSSEN JEWELLS ZU 50% IN ANSATZ GEBRACHT.

EISENBAHNSTRASSE

E2-W01
34,80m²

E2-W02
34,28m²

E2-W03
55,15m²

E2-W04
59,84m²

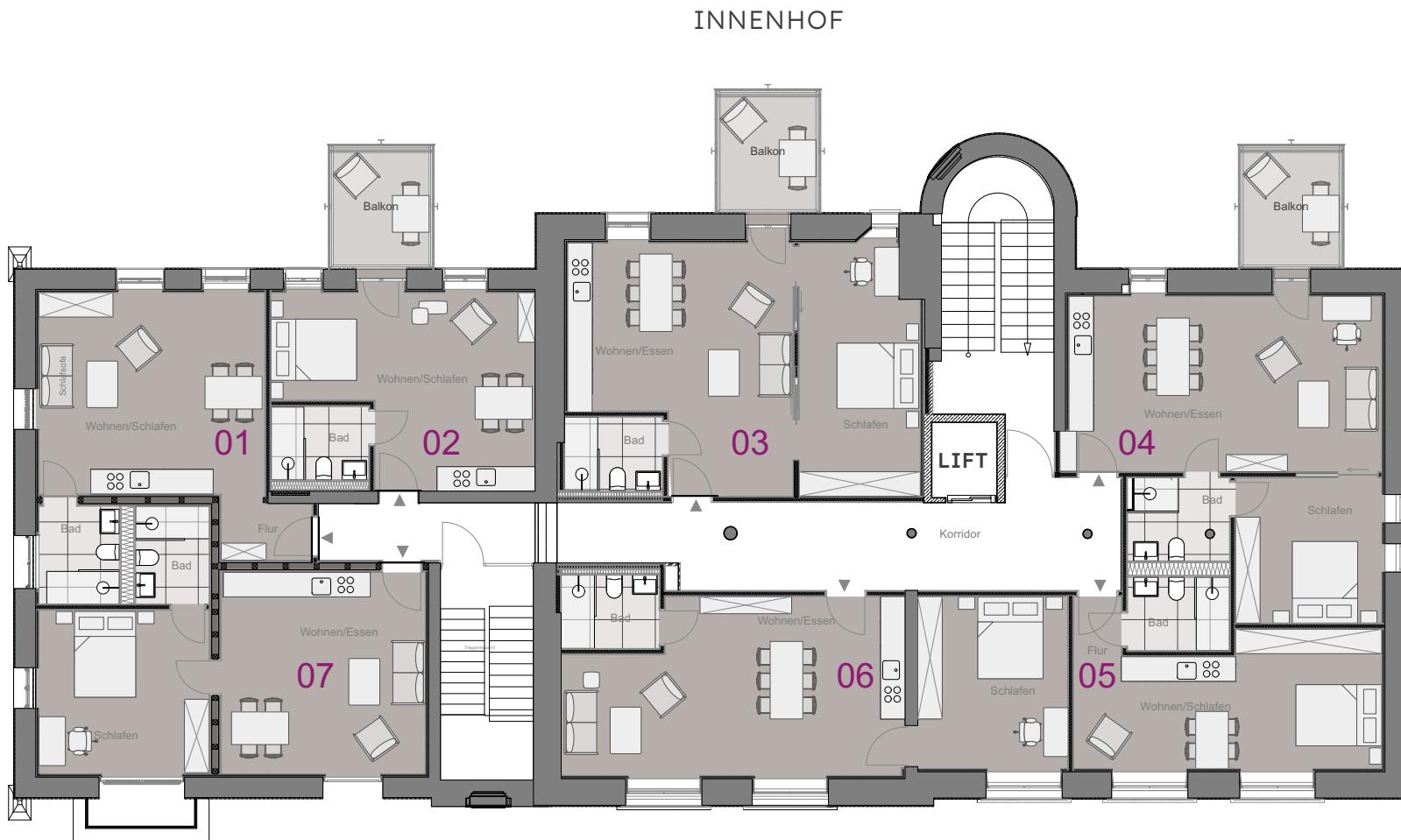
E2-W05
30,13m²

E2-W06
53,65m²

E2-W07
48,49m²



Etagengrundriss E3



TERRASSEN UND BALKONE SIND IN DEN WOHNUNGS-
GRÖSSEN JEWELLS ZU 50% IN ANSATZ GEBRACHT.

EISENBAHNSTRASSE

E3-W01
37,00m²

E3-W02
34,53m²

E3-W03
55,80m²

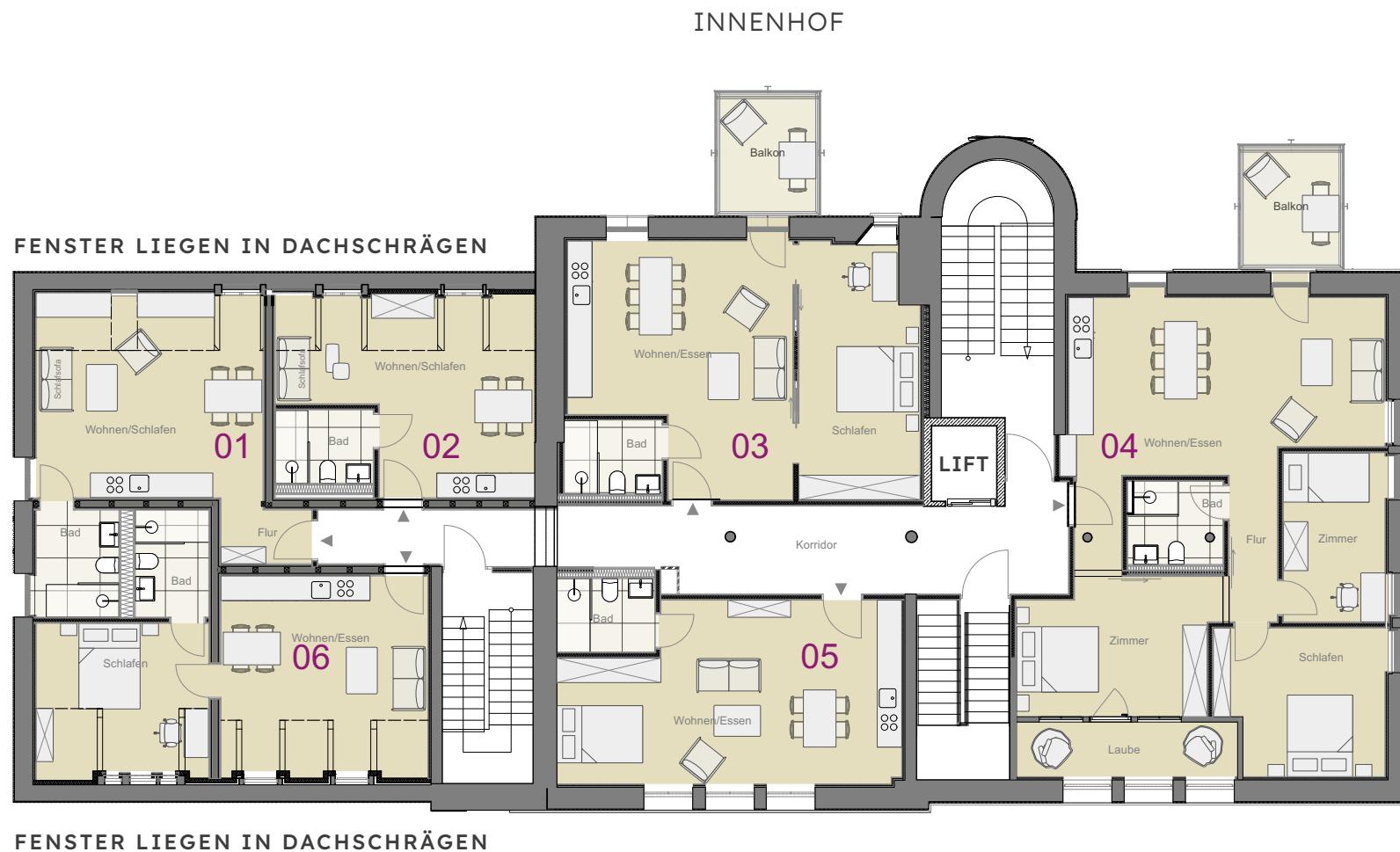
E3-W04
55,97m²

E3-W05
30,54m²

E3-W06
53,75m²

E3-W07
46,04m²

Etagengrundriss E4



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



Etagengrundriss E5

E5-W01

69,54m²

E5-W02

61,43m²

E5-W03

88,13m²

E5-W04

38,61m²



EISENBAHNSTRASSE



Exklusive Ausstattung

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
- Dezent, 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 Schallschutz-anforderungen (37 dB R w) 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 Solnhofen-Platten-Optik (Referenz zur denkmalgeschützten Eingangshalle), die obersten Balkone und Terrassen mit einheitlichen Sonnenschirmen ausgestattet

Gemeinschaftliche Einrichtungen

Shared Office Space „LöwenBau Community“ mit Außenterrasse

- Für alle Mieter der Wohnungen kostenfrei nutzbar
- Hochwertige Möblierung mit Besprechungs- und Arbeitstischen sowie weiteren Sitzgelegenheiten
- Teilbereich durch Akustikvorhang abtrennbar
- Ausgestattet mit zwei Küchenzeilen, Bildschirmen und Drucker
- Außenterrasse mit Sitzgelegenheiten

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 absenkbare 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

Shared Office Space EO





 **LöwenBau**
- aus alt mach neu -

LÖWENBAUEREN.COM



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
KORN PARKHAUS

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

160 m

ZUM BUSBAHNHOF



INTERREGIONAL-EXPRESS
Basel Bad Bf. – Singen



AB NORDEN
A5 Karlsruhe – Basel

REGIONALBAHN BASEL
Bad Bf. – Waldshut

AB SÜDWESTEN
N3 Basel – Zürich

BUSVERKEHR
mit Vielzahl von Linien

AB SÜDOSTEN
L17 oder L5
Brugg, Baden, Zürich

ANSCHLUSS
an Schweizer S-Bahn-Netz

AB OSTEN
L7 Winterthur / Bülach
A81 Stuttgart – Singen

Hochrhein-Region

Die Konsumnachfrage der benachbarten 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.



Waldshut-Tiengen

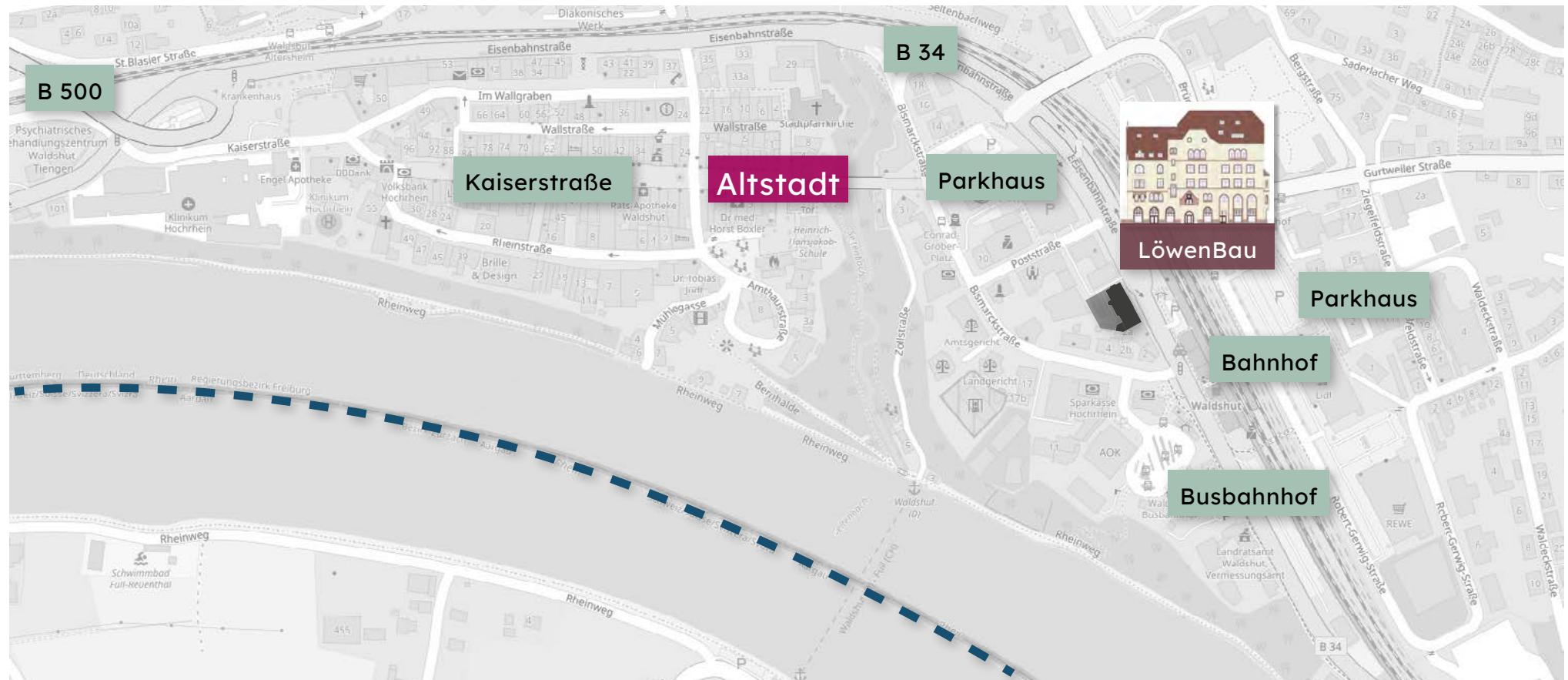
Waldshut-Tiengen ist Kreisstadt und zugleich die größte Stadt des Landkreises Waldshut und ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.

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).



Lebendige Altstadt

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



Beim Bummel durch die Altstadt

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





RheinMarken

REAL ESTATE



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

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,

Handelsregister Lutz Peters MRICS

Redaktion HRB 723742 AG Freiburg

Birgit Rahn-Werner und Lutz Peters

LöwenBau Broschüre
Copyright der verwendeten Bilder

S. 24-26 © Karten von OpenStreet Map

und Mitwirkende

S. 27

© Fotografie der Bilder oben rechts u. links,

unten rechts, Waldshuter Altstadt: Waldshut.de



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