

Exposé

Bürohaus in Waldshut-Tiengen

**2 x (Café, Weinbar, LuxusGYM, ShowRoom) 135 m² /
265 m² - LöwenBau Waldshut-Tiengen**



Objekt-Nr. OM-332314

Bürohaus

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
RheinMarken GmbH
Mobil: +41 43 2226240

Eisenbahnstr. 21
79761 Waldshut-Tiengen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024
Etagen	2
Energieträger	Holzpellets
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.

Etage	Erdgeschoss
Büro- /Praxisfläche	265,00 m ²
Gesamtfläche	265,00 m ²
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ehemalige Löwenbrauerei Waldshut Baujahr 1900 - der LöwenBau - ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude wurde aufwendig und stilgerecht revitalisiert.

Neben 31 Wohnungen in den 5 Obergeschossen sind 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Untergeschoss untergebracht. Eine Gewerbeeinheit wird als Büro der RheinMarken GmbH genutzt.

Die Gewerbeflächen bestechen durch eine einzigartige Sichtbarkeit und Wahrnehmung an der B34 mit den straßenseitigen Fensterfronten und Raumhöhen (bis 4,5 m) aus der Zeit um 1900. Im Innenhof besteht die Möglichkeit für eine grosszügige Terrasse.

Die attraktiven Räumlichkeiten verbunden mit dem repräsentativen Untergeschoss (Gewölbekeller) bieten sich für verschiedene Nutzungen an - ein exklusives Restaurant, ein Weinlokal mit Verkauf, eine Praxis ruhig gelegen und doch zentral beim Bahnhof, ein Showroom für Ihren Auftritt!

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 (Stahl mit Ganzglasgeländer), Raumhöhe UG ca. 3,0 m, Raumhöhe EG ca. 4,70 m

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

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

Die Innenhofflächen laden zum Verweilen ein.

Die Inbetriebnahme der Wohnungen ist ab 10.2024 erfolgt, einschl. Bürobetrieb der RheinMarken GmbH. Die beiden Gewerbeflächen sollen zeitnah den Betrieb aufnehmen.

Die Bepanung und Zugang zu den Gewerbeeinheiten besteht ab sofort. Es bleibt Zeit und Raum, eigene attraktive Planungskonzeptionen einzubringen.

Ein einmaliges Bauwerk in Top Lage und enorm hoher Sichtbarkeit.

Ausstattung

Die Gewerbeflächen werden im erweiterten Rohbau (inkl. Fassade, Aussenfenster, 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 43 222 62 40 oder +41 79 609 61 69

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



LöwenBau - Dämmerung



LöwenBau - abends

Exposé - Galerie



LöwenBau - Haupteingang



LöwenBau - Detailspruch

Exposé - Galerie



LöwenBau - der Hof



GE01-Zone 010 EG

Exposé - Galerie



GE01-Zone 010 EG



GE01-Zone 010 EG

Exposé - Galerie



GE01-Zone 010 EG



GE01-Zone 010 UG

Exposé - Galerie



GE01-Zone 010 UG



GE01-Zone 010 UG

Exposé - Galerie



GE03-Zone 030 EG



GE02-Zone 020 RheinMarken

Exposé - Galerie



GE02-Zone 020 RheinMarken



GE02-Zone 020 RheinMarken

Exposé - Galerie



GE02-Zone 020 RheinMarken

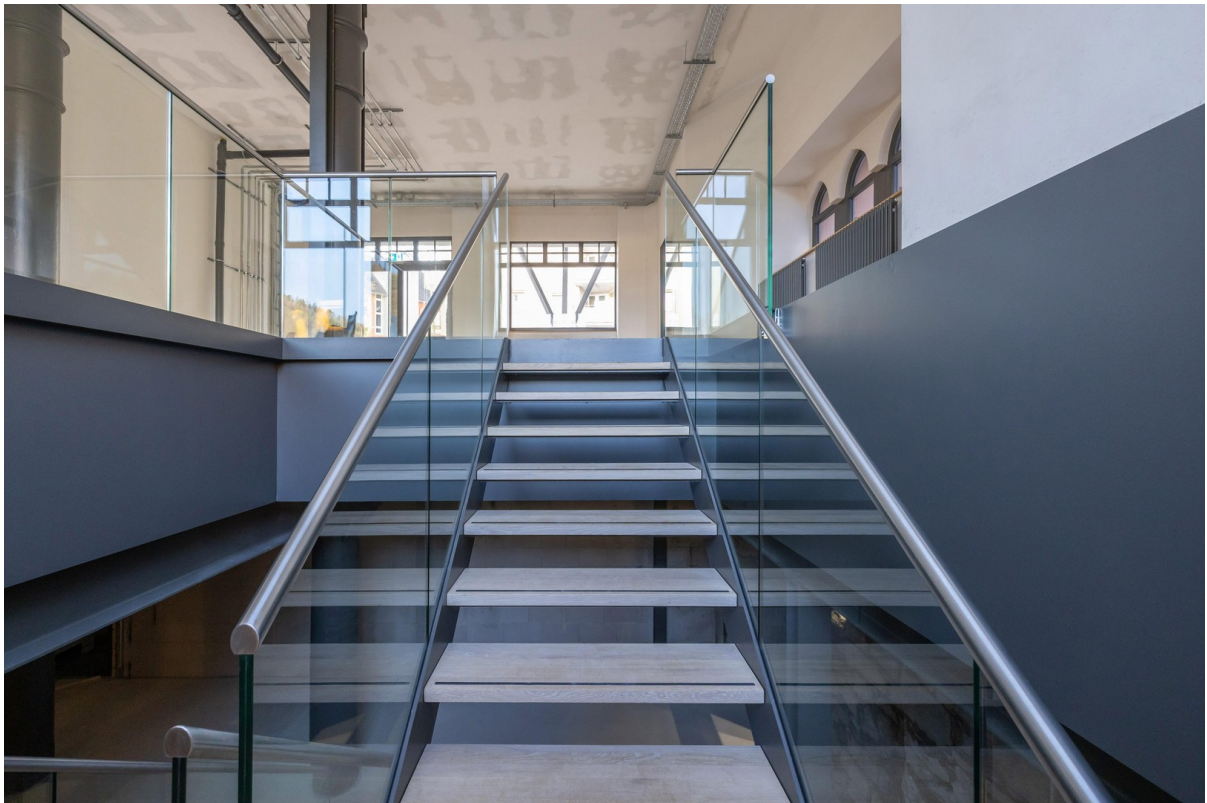


GE03-Zone 030 EG

Exposé - Galerie



GE03-Zone 030 EG



GE03-Zone 030 UG

Exposé - Galerie



GE03-Zone 030 UG



GE03-Zone 030 UG

Exposé - Anhänge

1. Exposé Gewerbe



RheinMarken
REAL ESTATE

LöwenBau

2 Hochwertige Gewerbeflächen
in sichtbarster Lage in
Waldshut zu vermieten

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





LöwenBau



LöwenBau

Die künftigen Mieter
profitieren im neuen
LöwenBau von bester
Sichtbarkeit.



HOWROOM GASTRO POP-UP CLAS
RS CAFE **GEWERBEFLÄCHE** DELI
SSEN CAFE RESTAURANT WEINKEL
SHOWROOM SPEZIALITÄTEN EVEN
LDTIMER **FÜR IHRE VISION!** PO
P DESIGN UND LIFESTYLE CAFE B
FOOD SHOP EISDIELE EVENT SPAC
OP-UP LÖWENBAU COMMUNITY DE



Hoch attraktive und im Stadtbild
einzigartig sichtbaren Räumlichkeiten
verbunden mit dem repräsentativen
Untergeschoss inklusive historischem
Gewölbekeller.



Waldshut

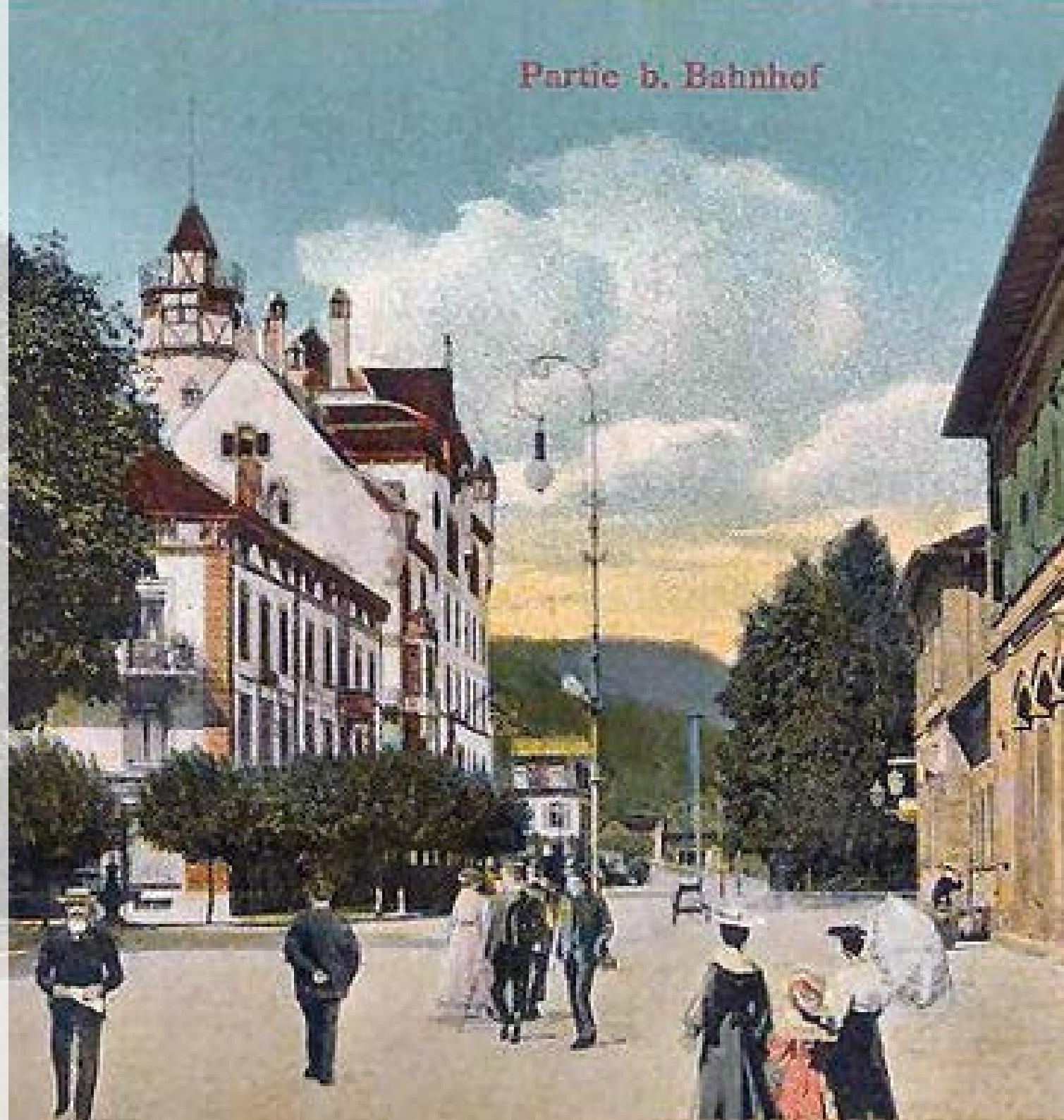


LöwenBau

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



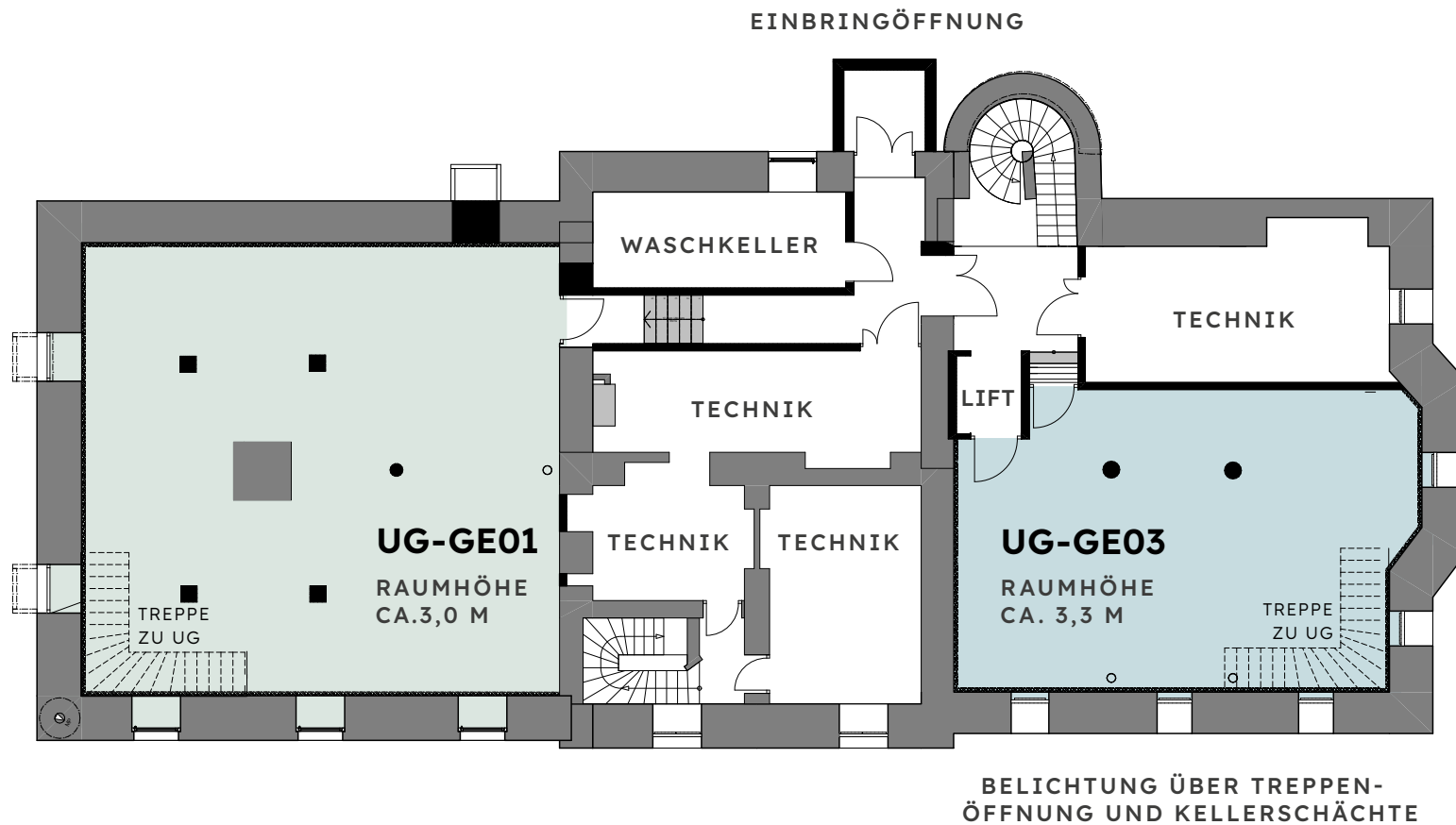




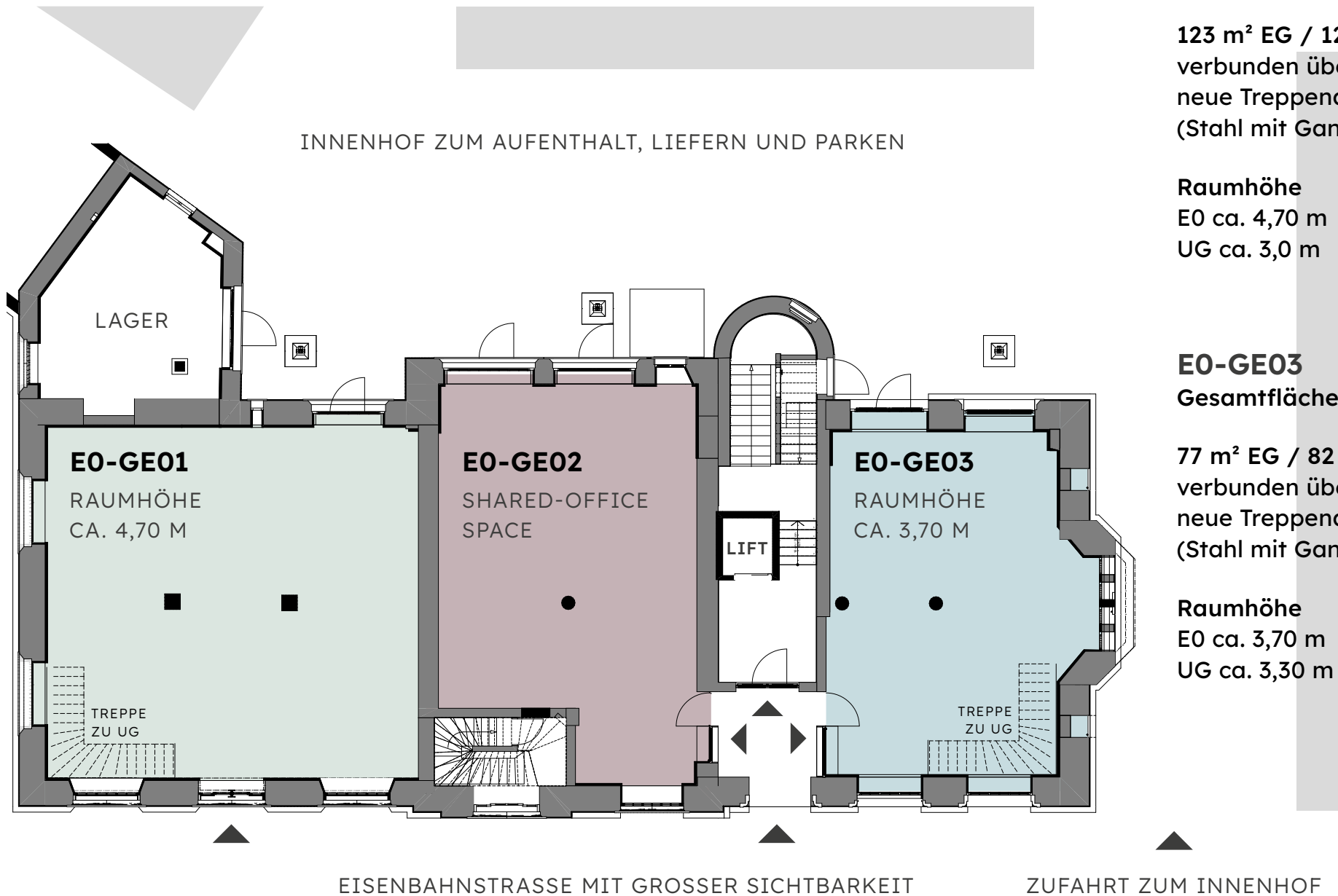
Die ruhigen Innenhöfe laden
zum entspannten Verweilen
in stilvollem Ambiente ein.



Etagengrundriss UG



Etagengrundriss E0



E0-GE01

Gesamtfläche ca. 252 m²

123 m² EG / 129 m² UG
verbunden über innenliegende
neue Treppenanlage
(Stahl mit Ganzglasgeländer)

Raumhöhe
E0 ca. 4,70 m
UG ca. 3,0 m

E0-GE03

Gesamtfläche ca. 159 m²

77 m² EG / 82 m² UG
verbunden über innenliegende
neue Treppenanlage
(Stahl mit Ganzglasgeländer)

Raumhöhe
E0 ca. 3,70 m
UG ca. 3,30 m



**EO
-
GE01**







**UG
-
GE01**

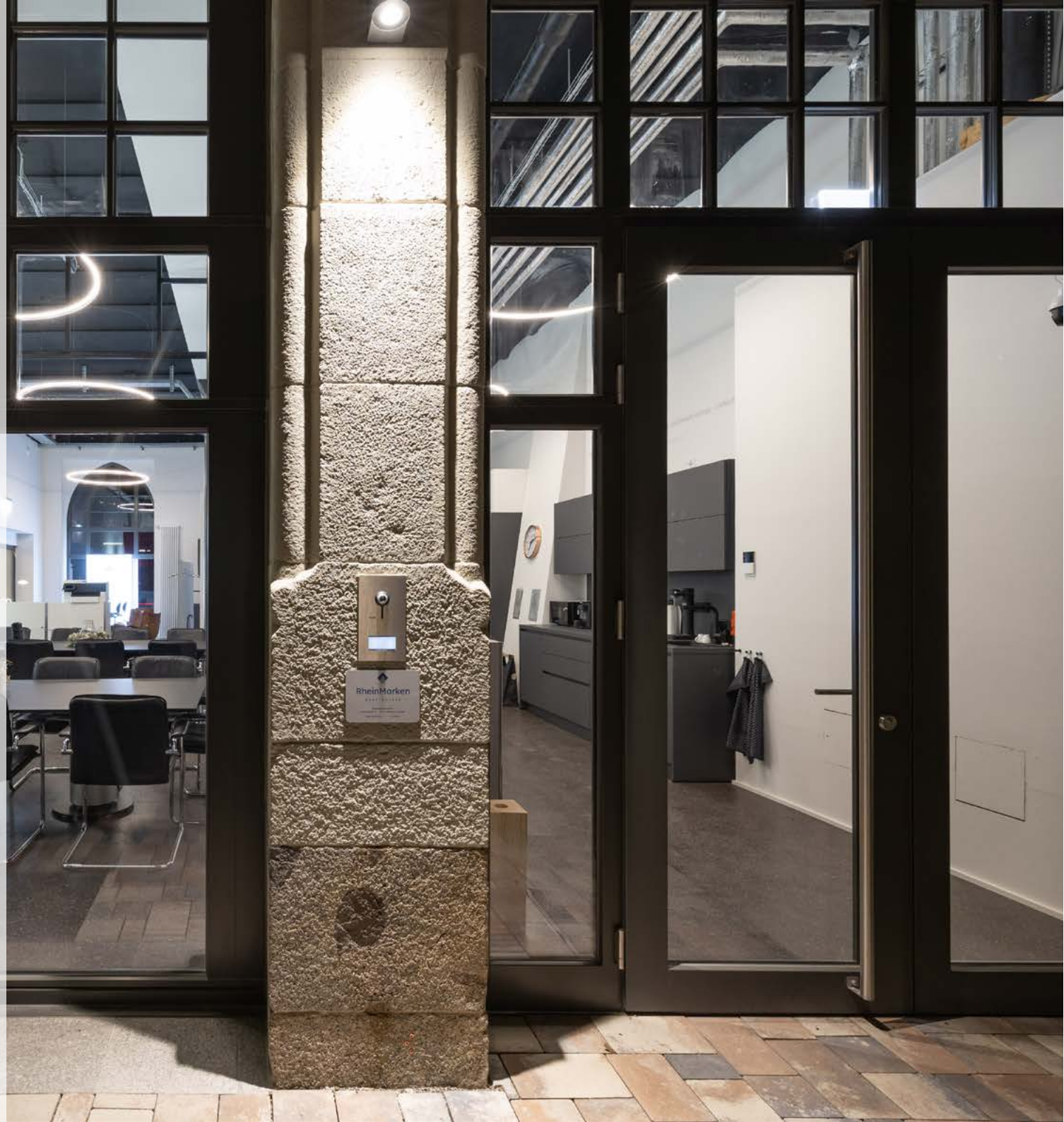


BELICHTUNG ÜBER TREPPENÖFFNUNG UND KELLERSCHÄCHTE



EO - GE02

Shared Office Space







1+B*25





LöwenBau

E0

-

GE03

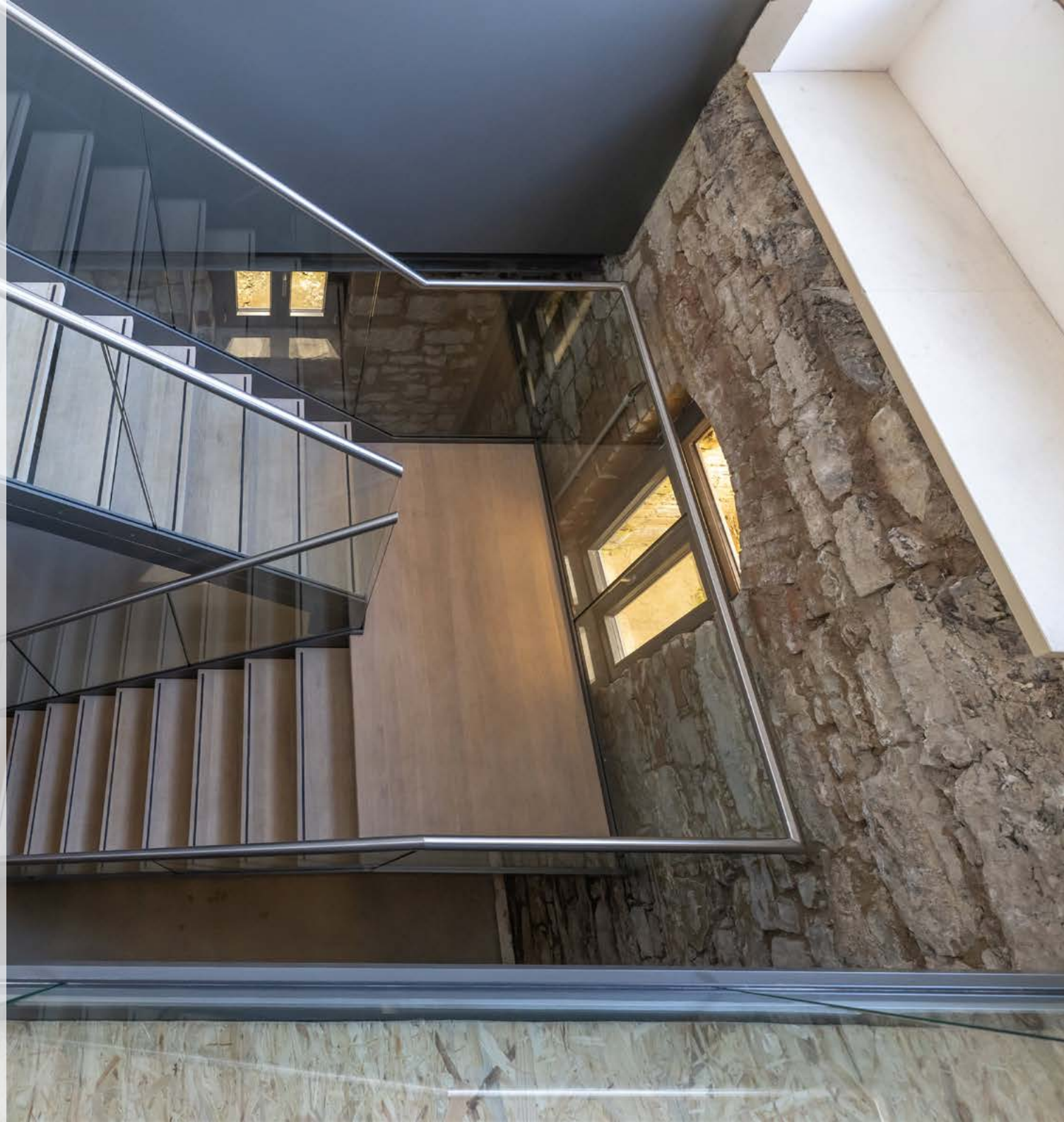






LöwenBau

UG - GE03





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

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.



Waldshut-Tiengen

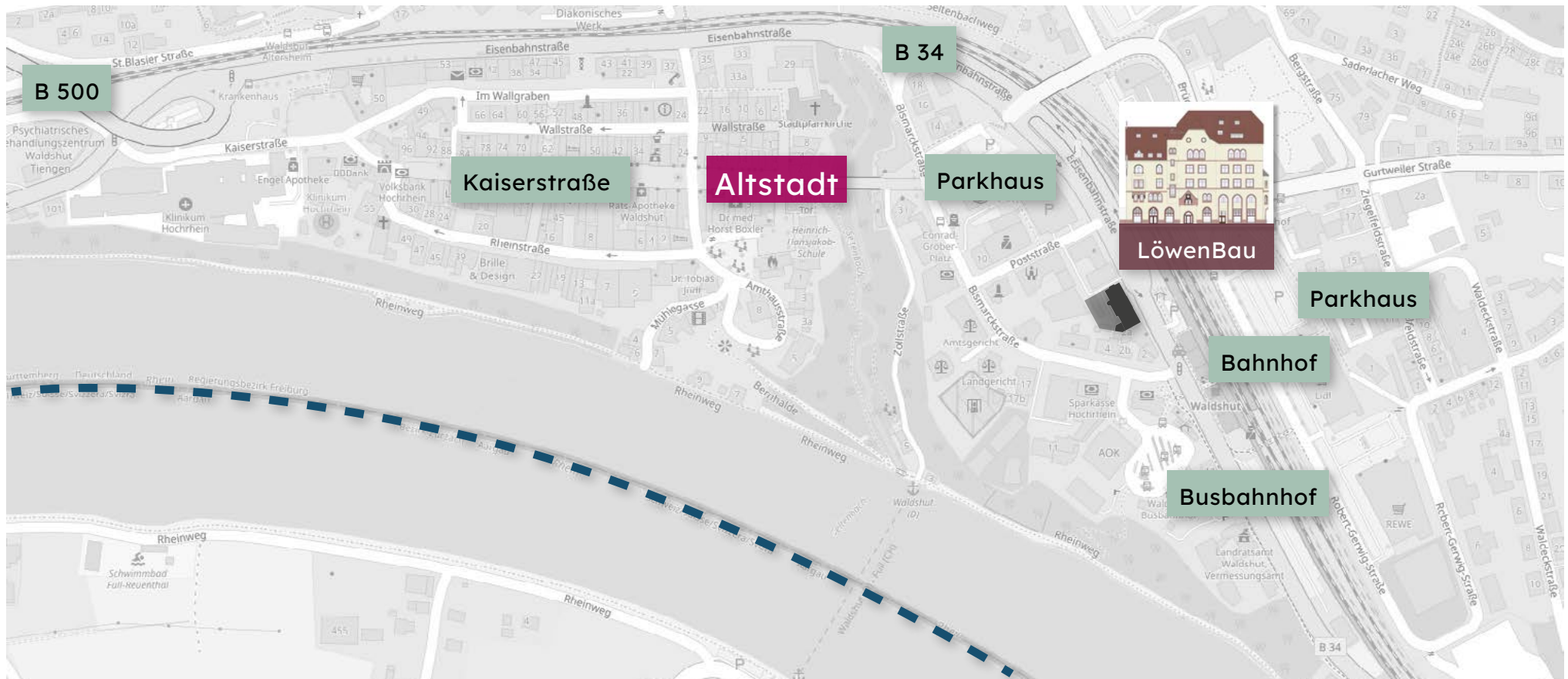
Waldshut-Tiengen ist Kreisstadt und zugleich die größte Stadt des Landkreises Waldshut und ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.

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).



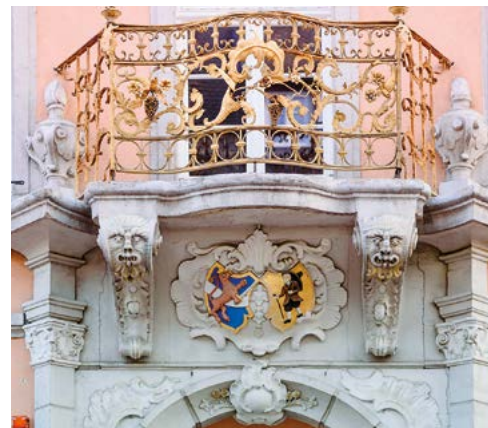
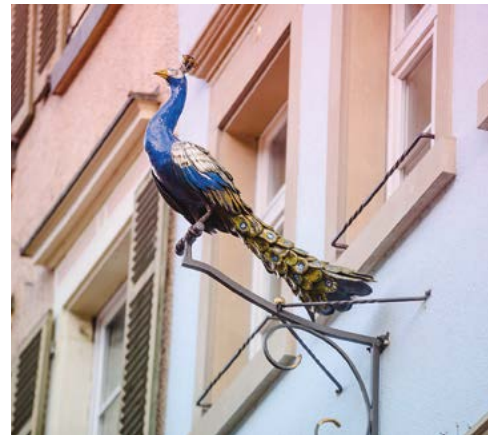
Lebendige Altstadt

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 altherwürdige Handelsstadt Waldshut mit seinem facettenreichen Angebot an Dienstleistungen, Geschäften, Handwerksbetrieben und Kulinarik.



Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

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

Für Anfragen oder Besichtigungstermine wenden Sie
sich bitte an unsere externe Beraterin:



Christine Gruner

+41 79 609 61 69
c.gruner@works.ch

WORKS | BAU-PROJEKTMANAGEMENT
& RETAIL

RheinMarken GmbH

Eisenbahnstraße 21
D-79761 Waldshut-Tiengen

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. 16-18 © Karten von OpenStreet Map und Mitwirkende
S. 20 © Fotografie 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](https://www.RheinMarken.com)