

# Exposé

## Café in Waldshut-Tiengen

### Backwaren / Café / Weinbar (135 m<sup>2</sup> / 265 m<sup>2</sup>) - LöwenBau Waldshut-Tiengen



Objekt-Nr. OM-351639

#### Café

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
RheinMarken GmbH  
Mobil: +41 43 2226240

Eisenbahnstr. 21  
79761 Waldshut-Tiengen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Etage	Erdgeschoss
Zimmer	2,00	Gesamtfläche	150,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Holzpellets	Gastronomiefläche	150,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	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, Zentralität 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 mit Außenbewirtung.

Die attraktiven Räumlichkeiten verbunden mit dem repräsentativen Untergeschoss (Gewölbekeller) bieten sich für verschiedene Nutzungen an - ein exklusives Restaurant, ein Weinlokal mit Verkauf, ein Café mit Backwarenverkauf, sehr gut gelegen, zentral am Bahnhof und wenige Schritte zur Innenstadt, Parkhaus in der Nähe.

Folgende Gewerbe-Einheiten werden zur Vermietung angeboten:

Einheit - G01 | Gesamtfläche ca. 252 m<sup>2</sup> (Straßenansicht links)

129 m<sup>2</sup> UG / 123 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Straßenansicht rechts)

82 m<sup>2</sup> UG / 77 m<sup>2</sup> 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 Beplanung 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.

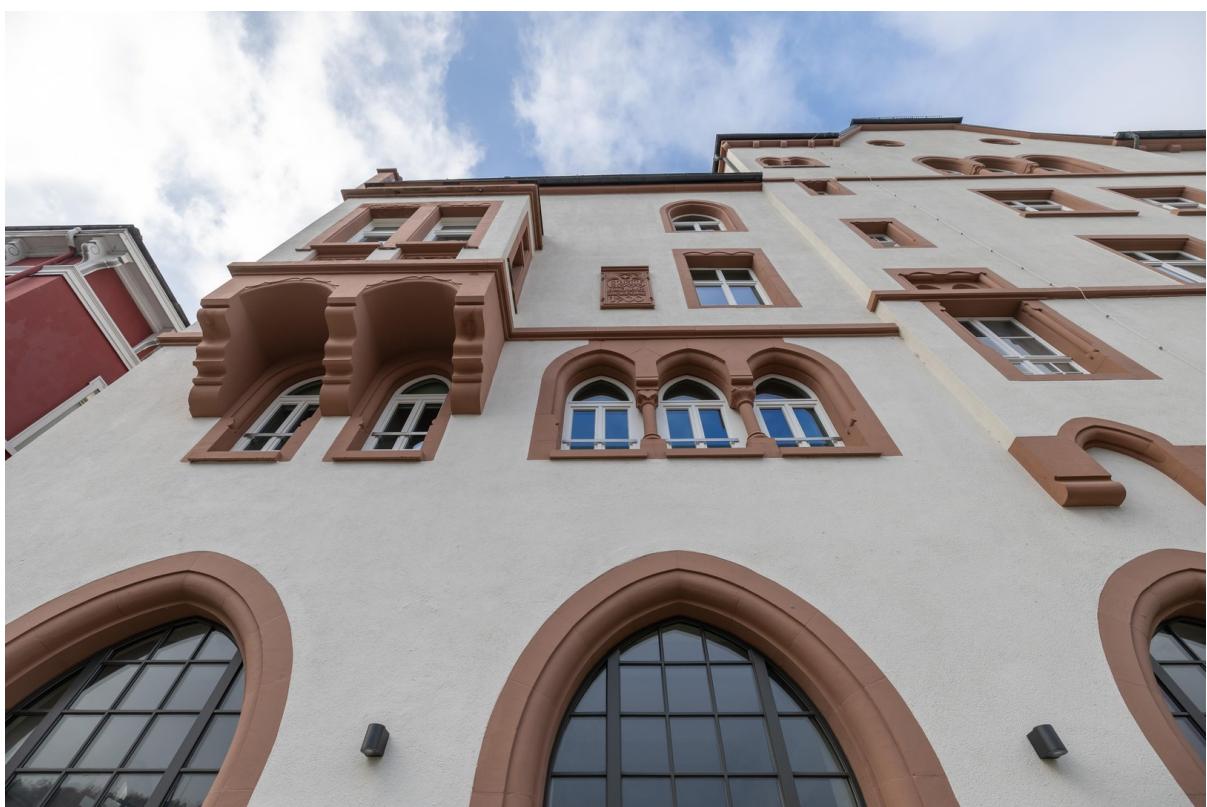
Nehmen Sie bitte direkt Kontakt zu ihr auf:



# Exposé - Galerie



Der LöwenBau

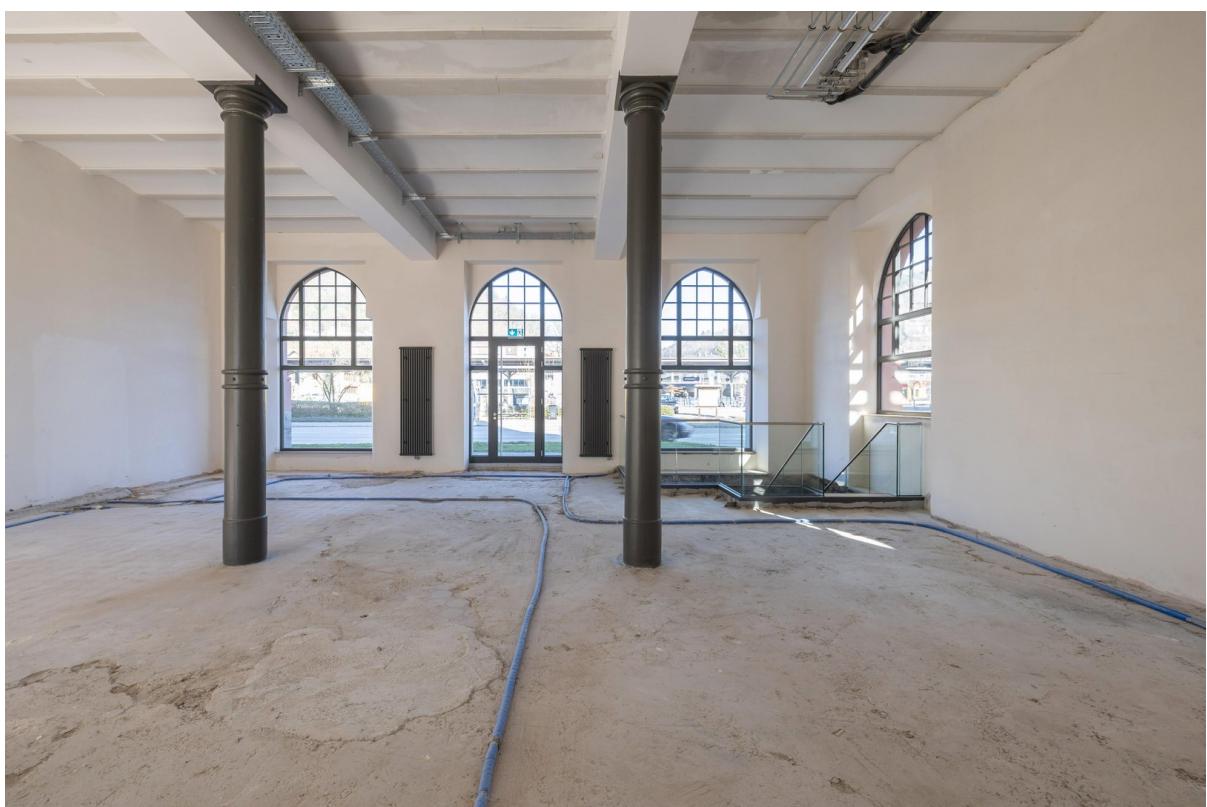


LöwenBau - Detailanspruch

# Exposé - Galerie



LöwenBau - der Hof

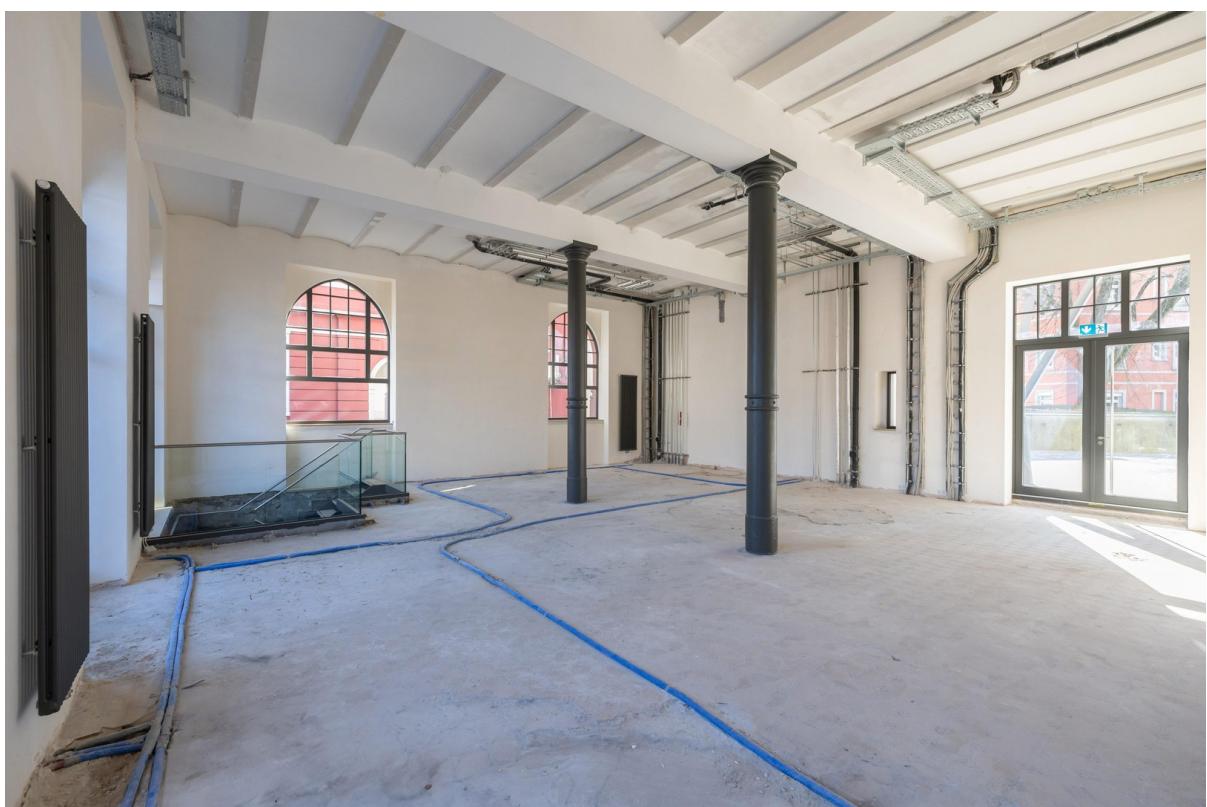


GE01-Zone 010 EG

# Exposé - Galerie



GE01-Zone 010 EG

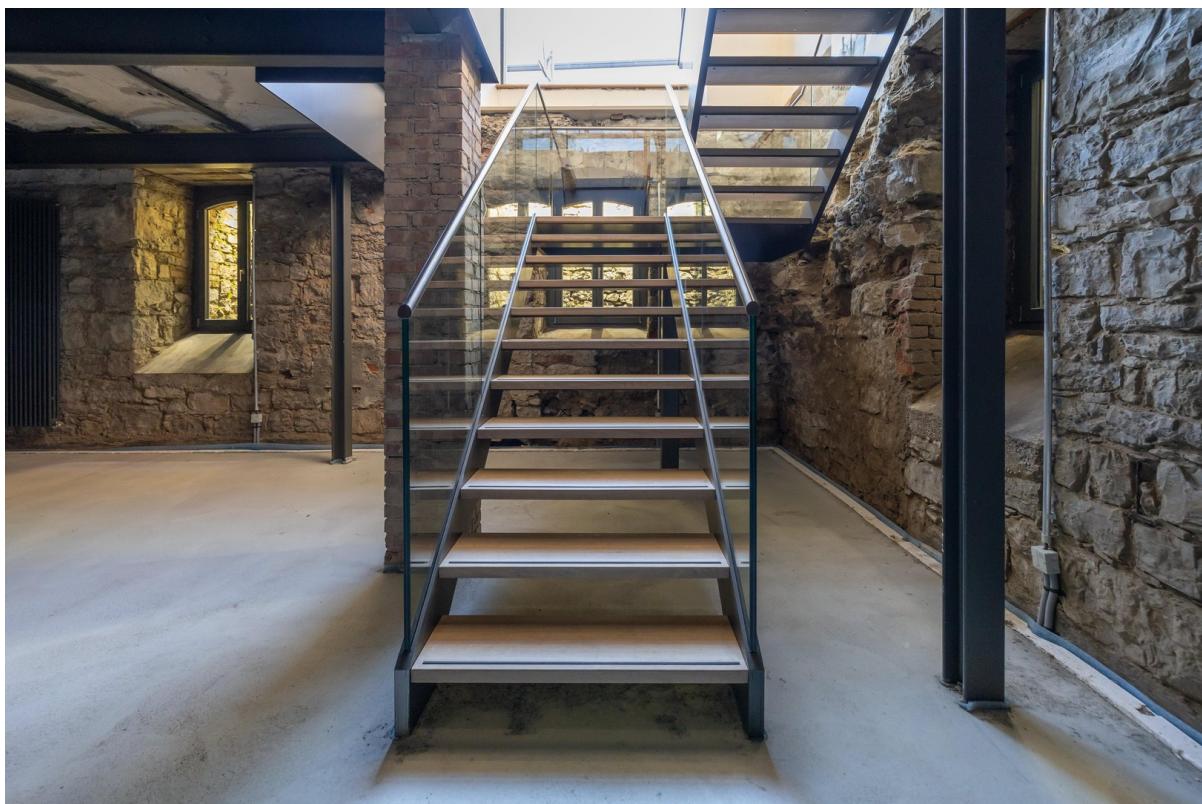


GE01-Zone 010 EG

# Exposé - Galerie



GE01-Zone 010 EG

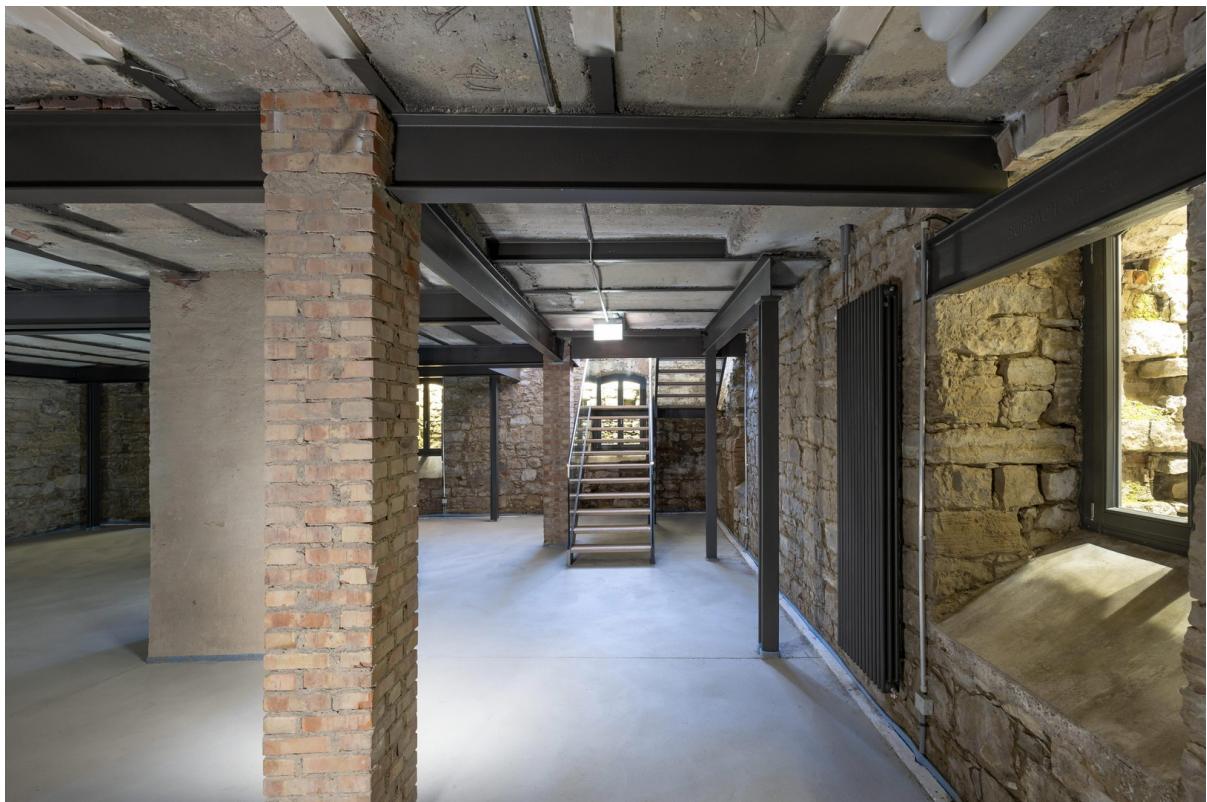


GE01-Zone 010 UG

# Exposé - Galerie

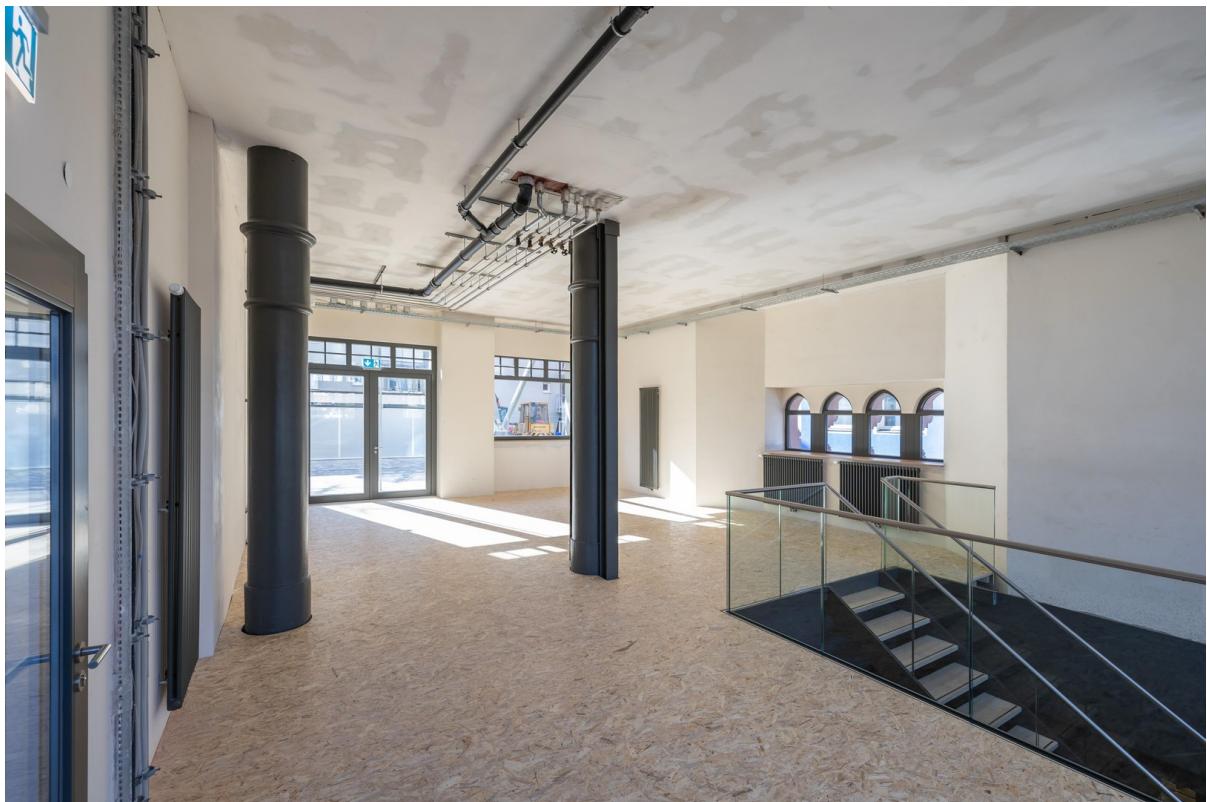


GE01-Zone 010 UG



GE01-Zone 010 UG

# Exposé - Galerie



GE03-Zone 030 EG



GE02-Zone 020 RheinMarken

# Exposé - Galerie

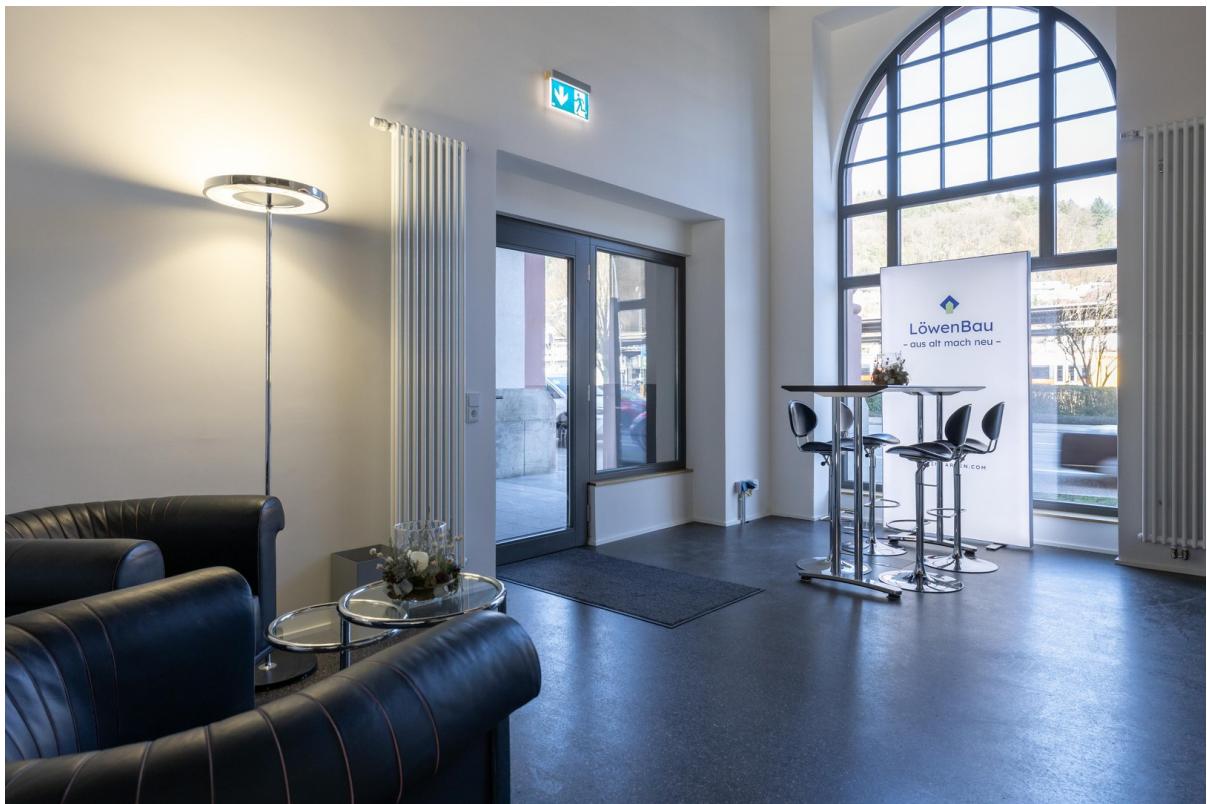


GEO2-Zone 020 RheinMarken

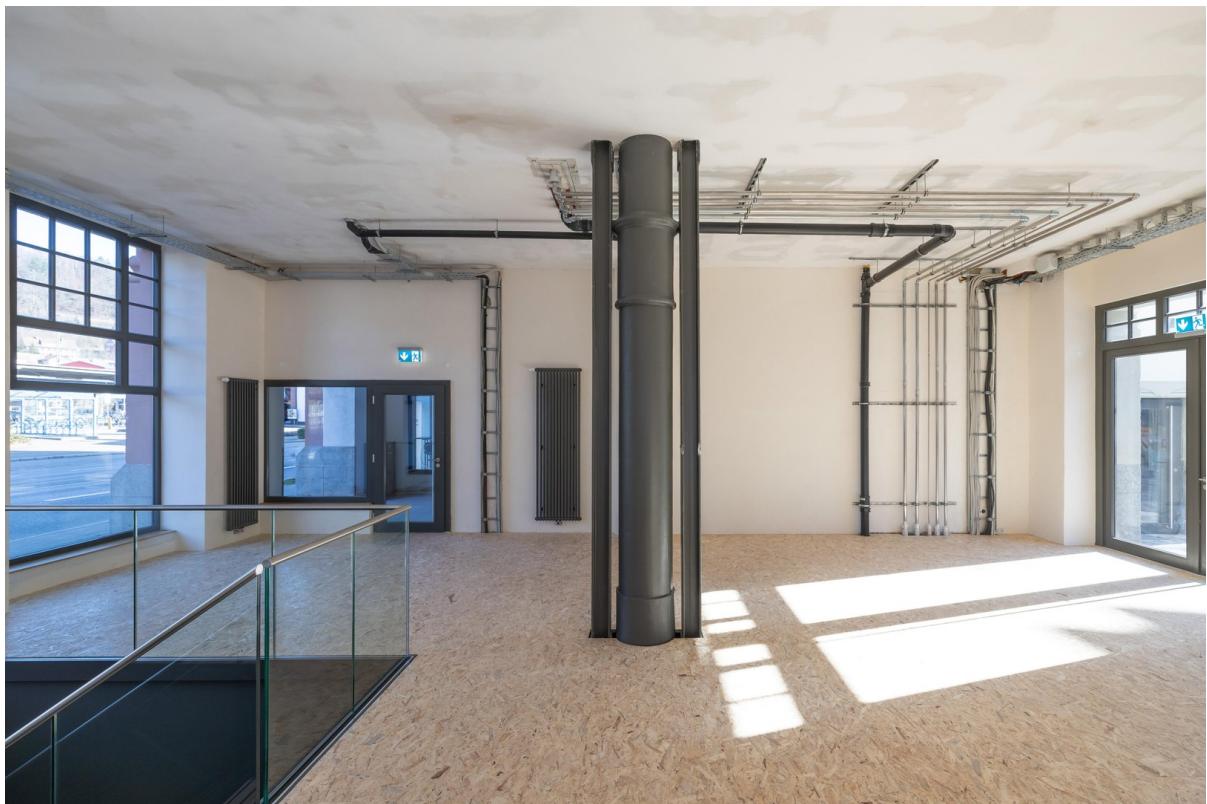


GEO2-Zone 020 RheinMarken

# Exposé - Galerie



GE02-Zone 020 RheinMarken

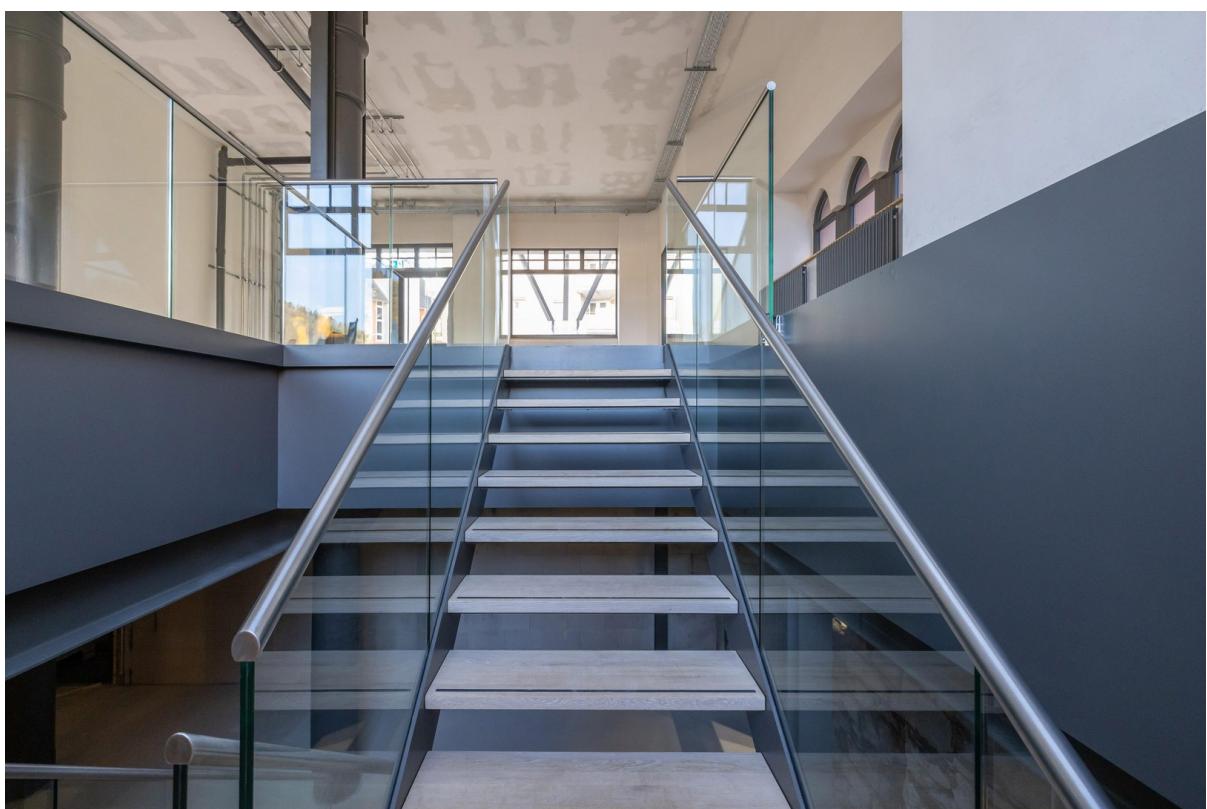


GE03-Zone 030 EG

# Exposé - Galerie



GE03-Zone 030 EG

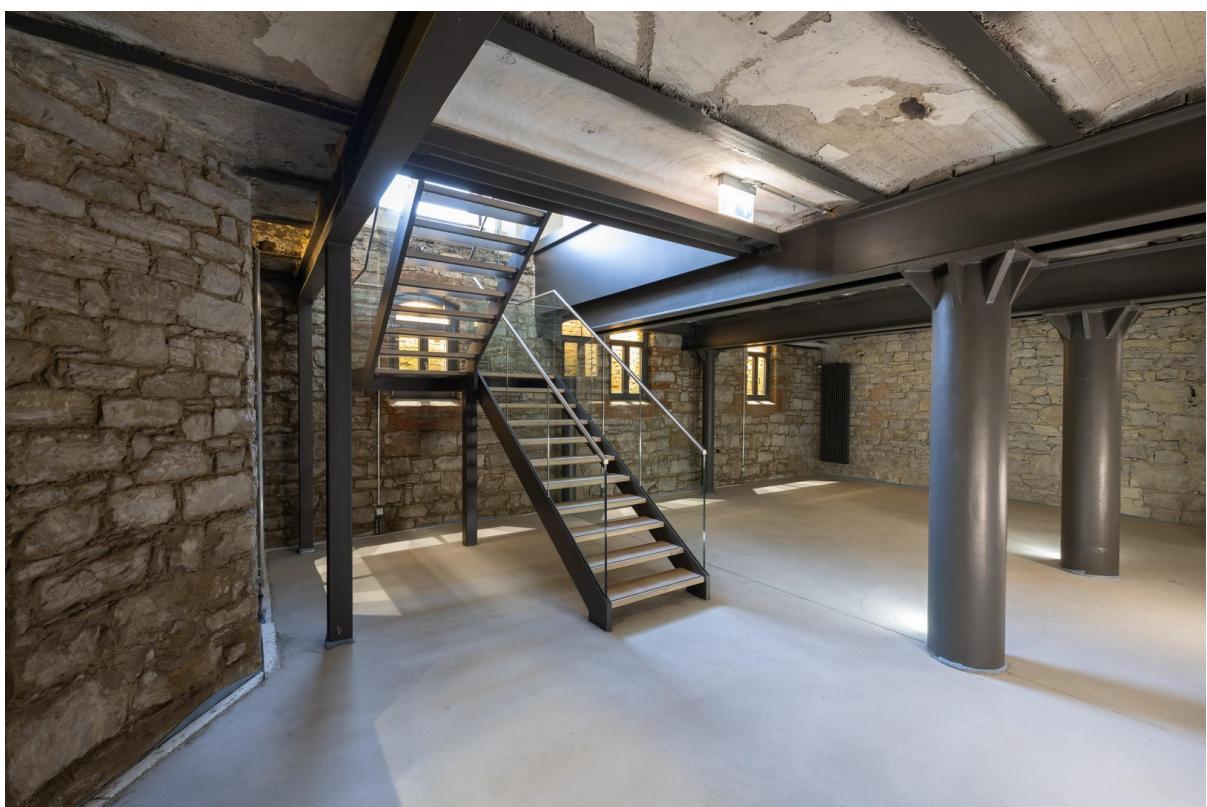


GE03-Zone 030 UG

# Exposé - Galerie



GE03-Zone 030 UG

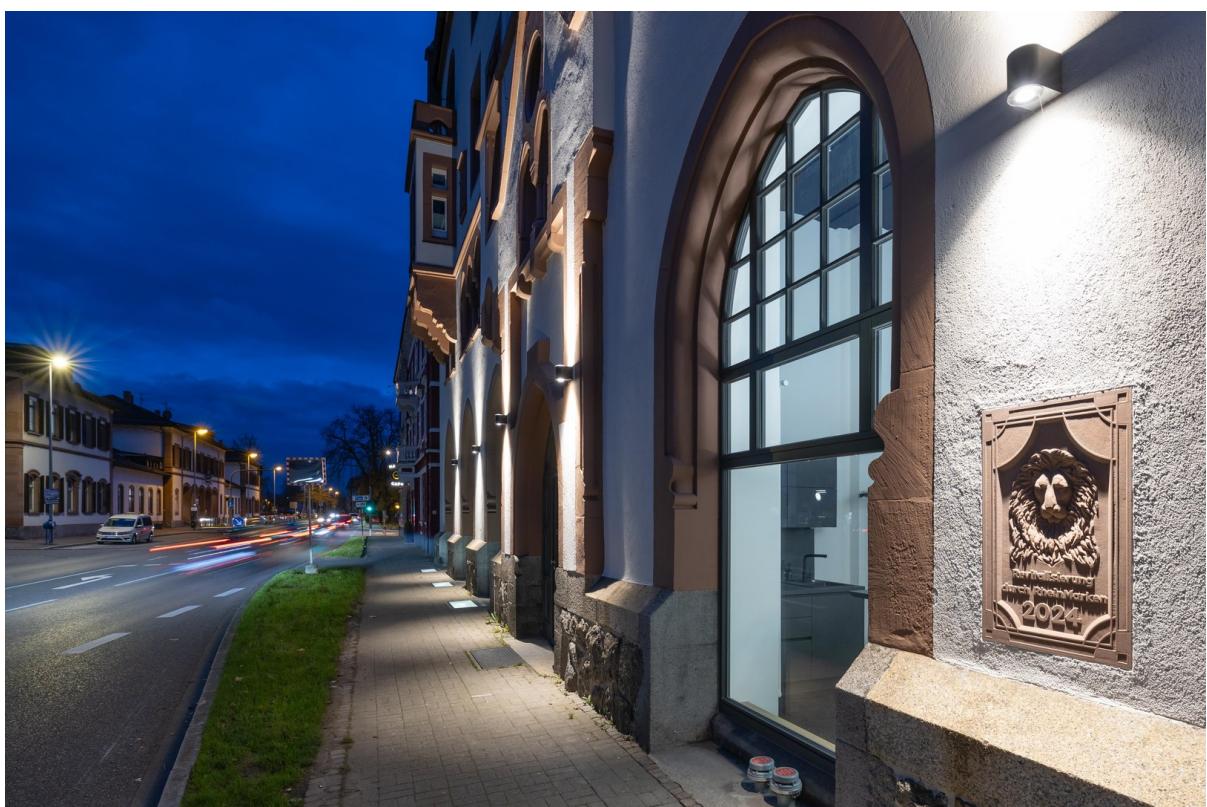


GE03-Zone 030 UG

# Exposé - Galerie



Ansicht Fassade Dämmerung



Dämmerung Schaufenster

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé Gewerbe



**RheinMarken**  
REAL ESTATE

# LöwenBau

2 Hochwertige Gewerbeflächen  
in sichtbarster Lage in  
Waldshut zu vermieten

[RheinMarken.com](http://RheinMarken.com)





LöwenBau



**LöwenBau**

Die künftigen Mieter  
profitieren im neuen  
LöwenBau von bester  
Sichtbarkeit.



**GEWERBEFLÄCHE**

**FÜR IHRE VISION!**



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



Waldshut

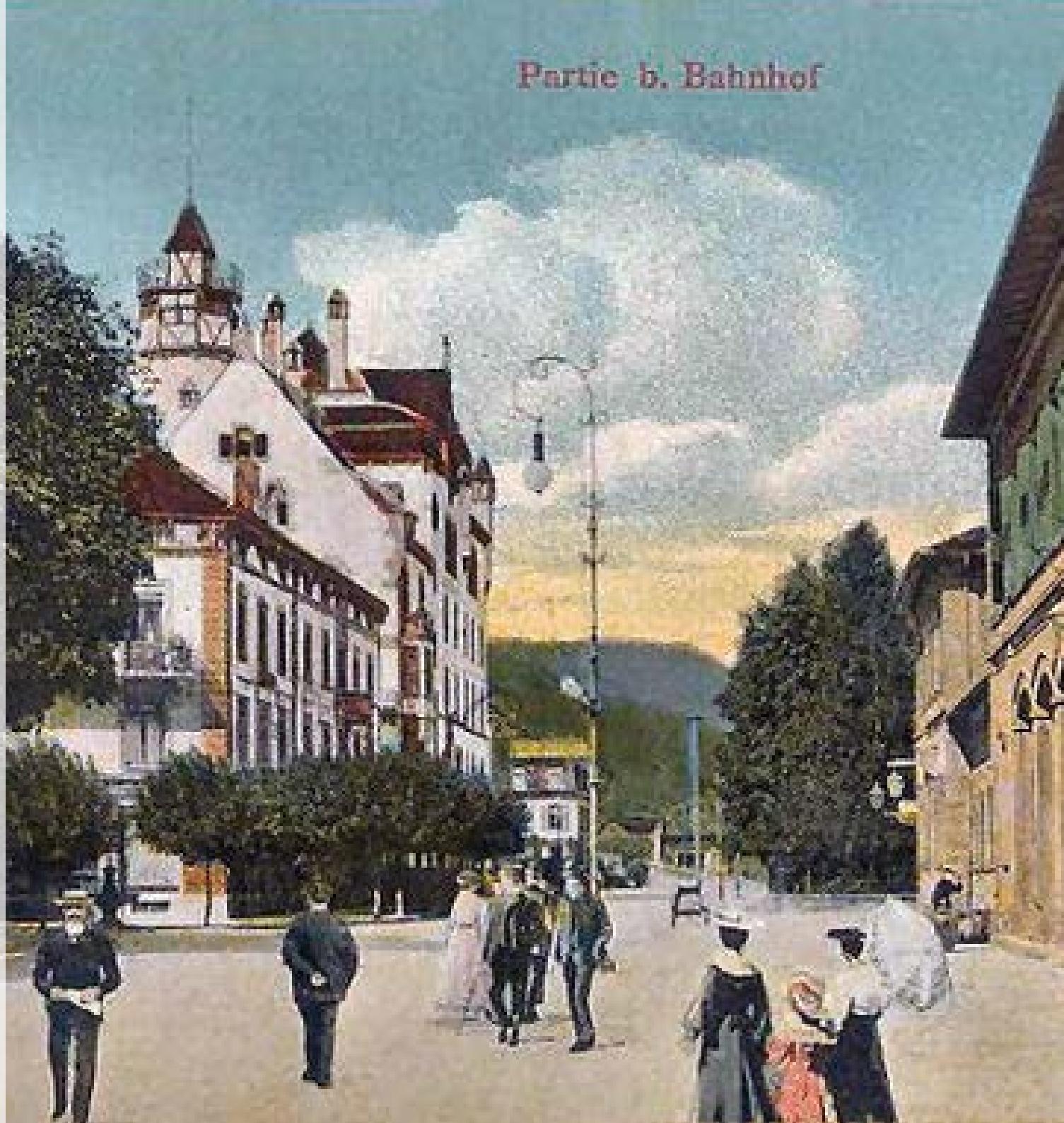


**LöwenBau**

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





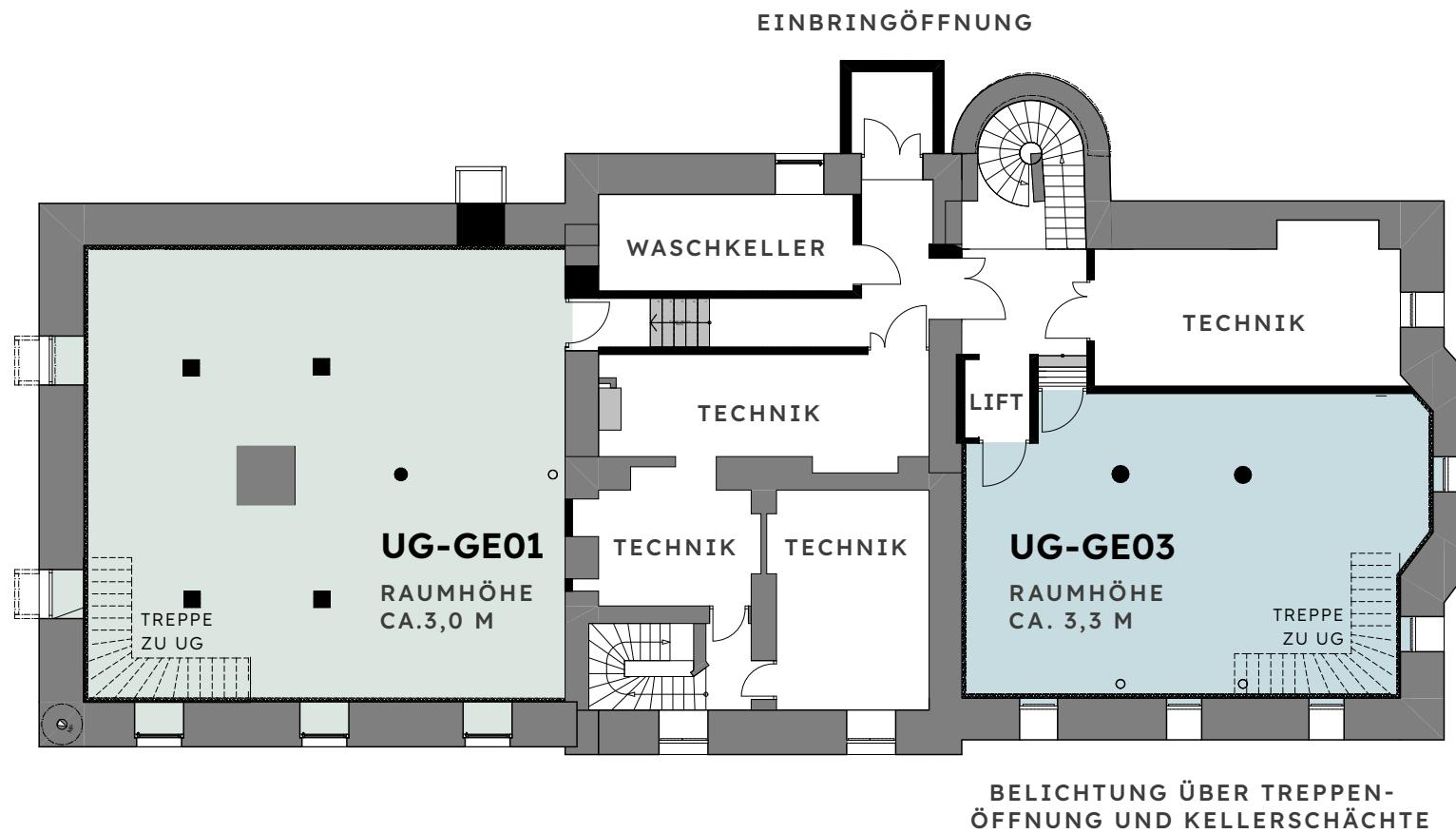


**LöwenBau**

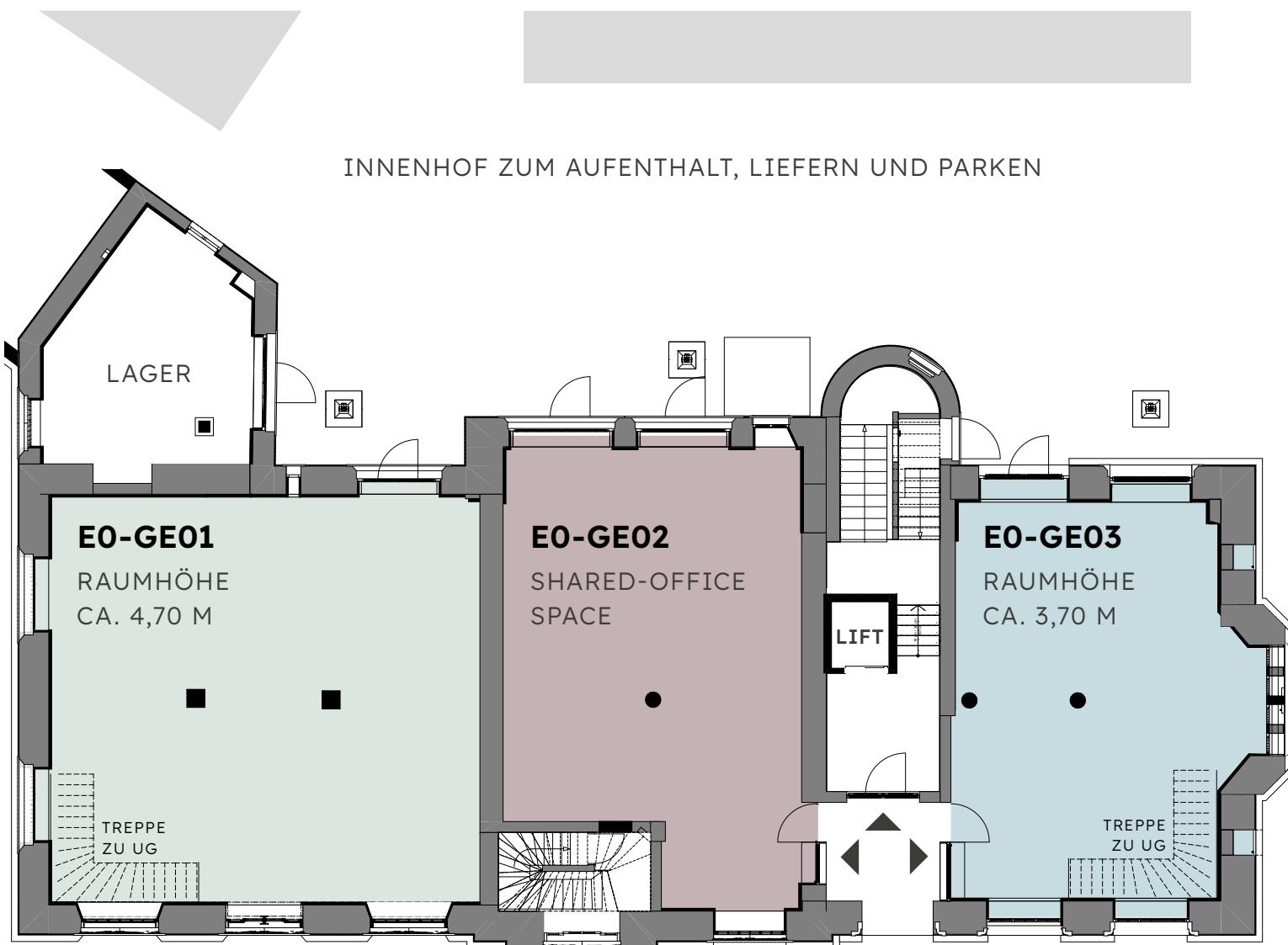
**Die ruhigen Innenhöfe laden  
zum entspannten Verweilen  
in stilvollem Ambiente ein.**



# Etagengrundriss UG



# Etagengrundriss E0



## EO-GE01

Gesamtfläche ca. 252 m<sup>2</sup>

123 m<sup>2</sup> EG / 129 m<sup>2</sup> UG  
verbunden über innenliegende  
neue Treppenanlage  
(Stahl mit Ganzglasgeländer)

Raumhöhe  
E0 ca. 4,70 m  
UG ca. 3,0 m

## EO-GE03

Gesamtfläche ca. 159 m<sup>2</sup>

77 m<sup>2</sup> EG / 82 m<sup>2</sup> UG  
verbunden über innenliegende  
neue Treppenanlage  
(Stahl mit Ganzglasgeländer)

Raumhöhe  
E0 ca. 3,70 m  
UG ca. 3,30 m

EISENBAHNSTRASSE MIT GROSSER SICHTBARKEIT

ZUFAHRT ZUM INNENHOF



EO  
-  
GE01







**LöwenBau**

**UG**  
-  
**GE01**





BELICHTUNG ÜBER TREPPENÖFFNUNG UND KELLERSCHÄCHTE



# EO GE02

Shared Office Space







1 + B \* 25





**LöwenBau**

**EO**  
-  
**GEO3**







**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  
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.



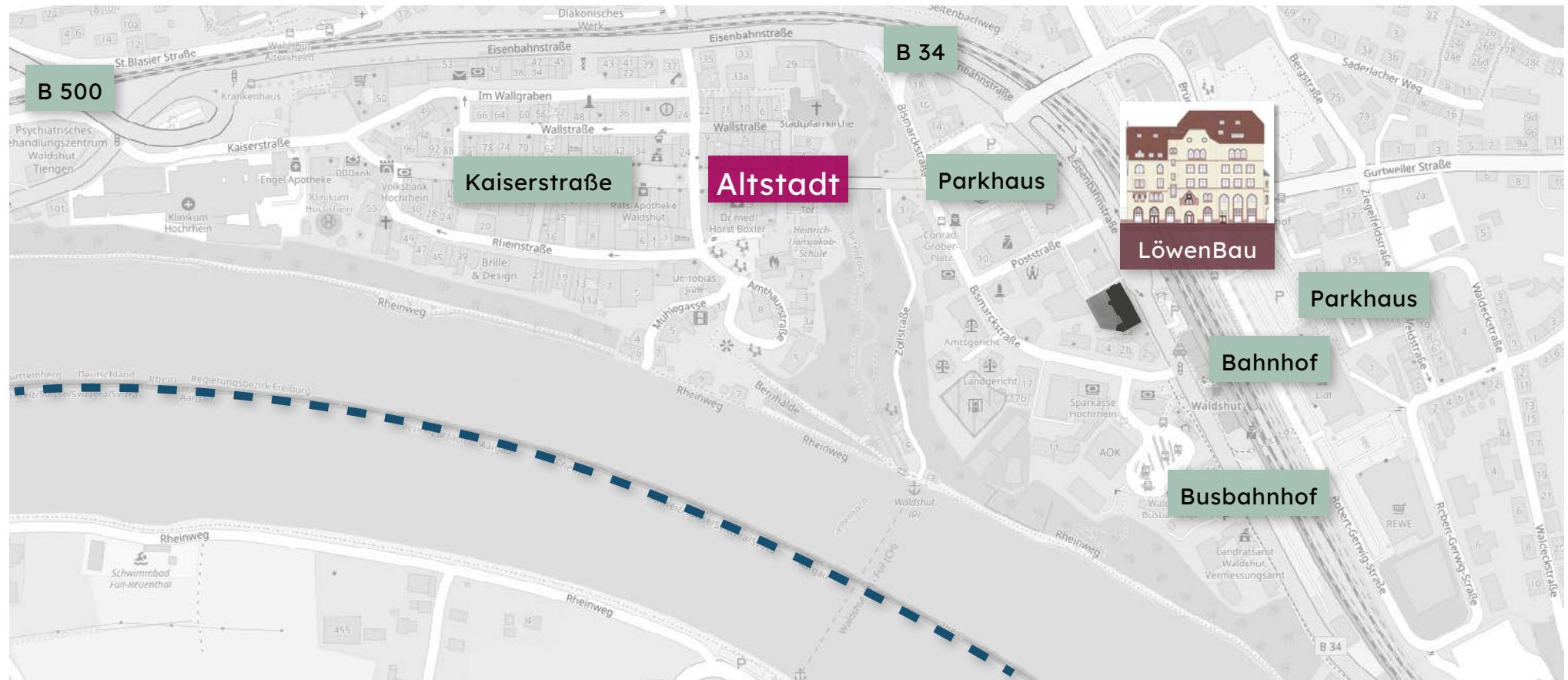
# Waldshut-Tiengen

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



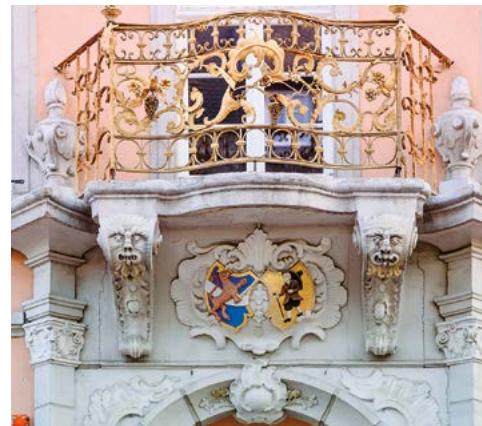
# Lebendige Altstadt

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.



# 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](mailto: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](http://RheinMarken.com)