

Der LöwenBau

**Erstbezug ab Oktober 2024 nach
hochwertiger Revitalisierung**

- 31 Wohnungen (1.5 bis 4.5 Zimmer) mit Office Space Flächen der RheinMarken GmbH im Erdgeschoß
- 2 gewerblich nutzbare Flächen

www.rheinmarken.com/loewenbau

*Provisionsfreie Vermietung durch die Eigentümerin
RheinMarken GmbH*





Hochrhein-Region

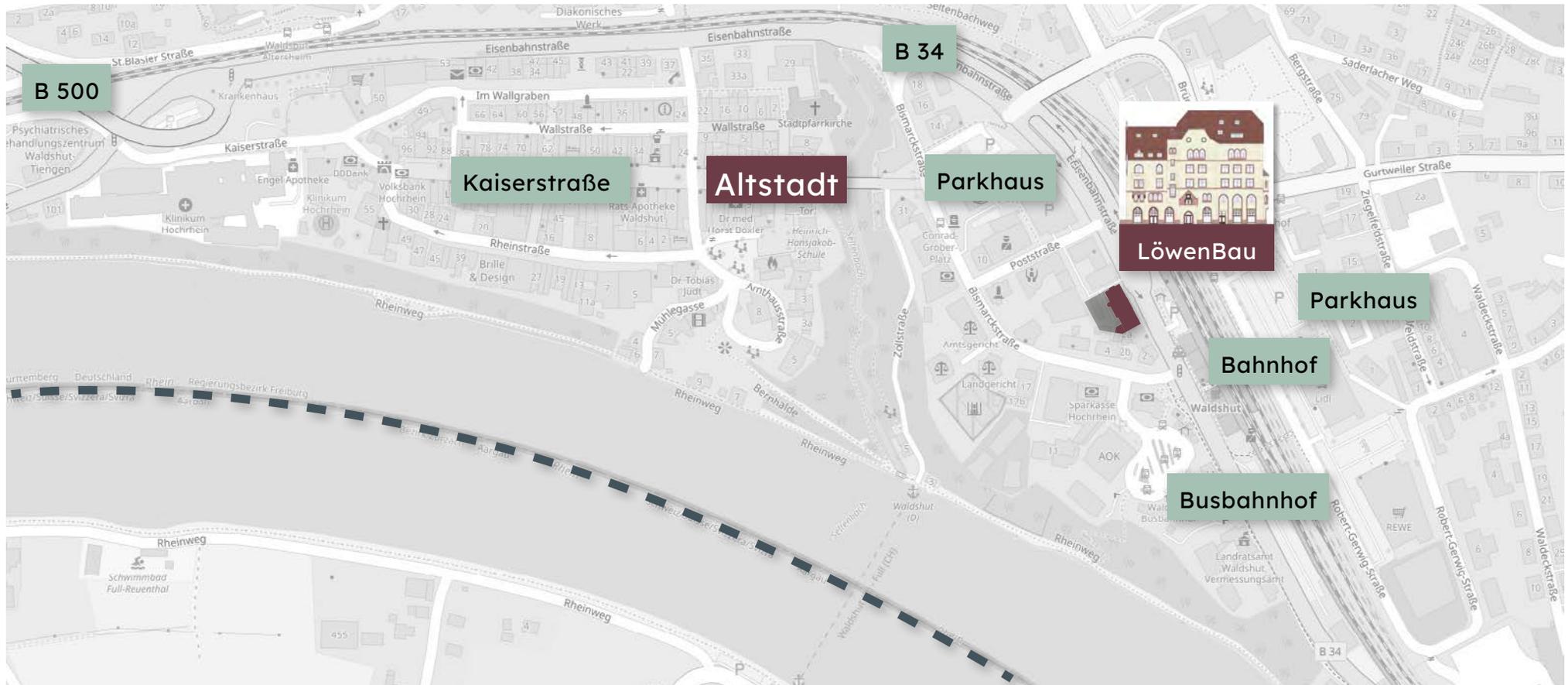
Die Konsumnachfrage der benachbarter Schweiz ist für die Region ein tragender Pfeiler des wirtschaftlichen Erfolges: es reicht vom täglichen Bedarf bis zu Tagestouristen, die das Einkaufen mit Restaurant- und Wellnessbesuchen verknüpfen. Gleichzeitig nutzen Schweizer Arbeitnehmer und Rentner das preiswertere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

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).



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.



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

Durch aktive Erdgeschosse rund um den Bahnhof werden neue Aufenthaltsorte generiert, welche Belebung fördern und soziales Leben an diesen wichtigen Knotenpunkt der Stadt bringen.



Der LöwenBau in 2021 vor der Revitalisierung



Der neue LöwenBau im Mai 2024

Der neue LöwenBau – ein attraktiver Aufenthaltsort

Mit in Zukunft ausgewählten und besonderen Nutzungen ist für die 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.



Der neue LöwenBau in 2024

«Für unsere Wohnungsmieter ist die mittlere Geschäftsfläche in Erd- und Untergeschoß reserviert: als verlängertes Wohnzimmer, Außenterrasse, Shared Office, Gym, Kino und zur Nutzung für individuelle Anlässe. Die Außenbestuhlung eines Cafés, einer Brauerei oder weiterer Nutzungen im Erdgeschoß laden ein, länger als vorgesehen in dieser bahnhofsnahe, grünen Oase zu verweilen.»

BIRGIT RAHN-WERNER - GESCHÄFTSFÜHRERIN | GESELLSCHAFTERIN | RHEINMARKEN GMBH



Der Innenhof

«Der LöwenBau wird zum grünen Verweilort am Bahnhof, ein lebendiger Treffpunkt von Waldshut und für die Wohnungsmieter.»

BIRGIT RAHN-WERNER - GESCHÄFTSFÜHRERIN | GESELLSCHAFTERIN | RHEINMARKEN GMBH



LöwenBau mit Blick vom Bahnhof in Waldshut

Der neue LöwenBau in 2024

«Die Wohnungsmieter 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.»



Löwenkopf am Treppengeländer



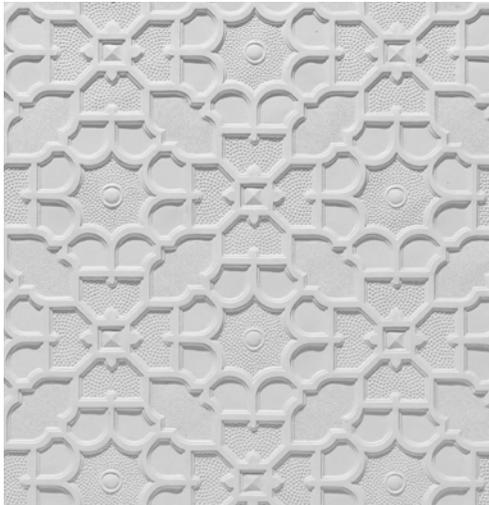
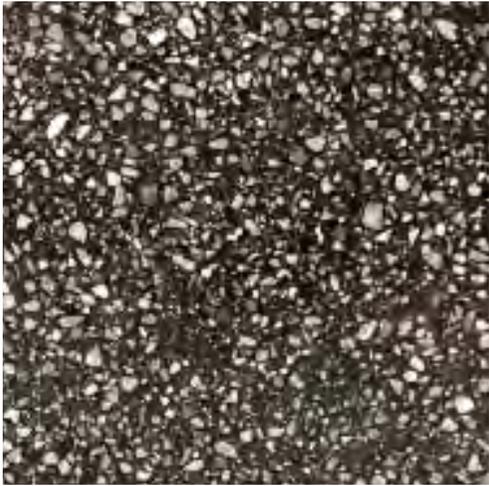
Dekoratives Treppenhaus



Historische Stützen

Ausbaustandard der Wohnungen

Der Mieterausbau erfolgt einschließlich erforderlicher Genehmigungen und Abnahmen, die sich aus der jeweiligen Nutzung ergeben, durch den Mieter. Im Folgenden sehen Sie Eindrücke aus dem Revitalisierungsprozess.



Historisch wertige Wandverkleidungen im Kontrast zu Holz- und Gußasphaltböden



Ein Großteil der Wohnungen zum Hof hin gelegen hat großzügige Balkone



Balkone zum Innenhof



Bodentiefe Fenster tragen zum Hof hin Licht



In Wohnungen Parkett in Fischgrätverlegung geölt
(Buche | Eiche)



Badezimmerböden mit Terrazzooptik



Historische Giebelformate



Ausbaustandard der Wohnungen

In 2024 revitalisiertes Bestandsgebäude – Baujahr 1900 – unter Denkmalschutz stehend.

Fassade

- Innendämmung an Außenwandflächen.

Fenster / Innentüren

- Außenfenster Holz, weiß lackiert, Wärme-/ Schallschutzverglasung, Innenfensterbänke (sofern vorhanden) Eiche massiv, geölt, Fensterbeschläge Edelstahl.
- Wohnungseingangstüren Holz, 37 dB R_w, faltstockzargen, integrierter Obentürschließer, Spion, Bänder und Türbeschlag Edelstahl, Oberflächen Melaminharzbeschichtet RAL 7022
- Zimmertüren Holz, melaminharzbeschichtet RAL 9010, stumpf einschlagend, Bänder und Beschläge Edelstahl, Umfassungszargen.

Bodenbeläge

- Alle Raumflächen mit Ausnahme Bad/WC mit Stabparkett, Fischgrätmuster, Eiche/Buche, geölt.
- Bad-/WC-Flächen mit FSTZ (Feinsteinzeugfliesen), Großformat, Terrazzooptik.

Wände/Decken

- Wand- und Deckenflächen mit scheuerbeständigem Dispersionsanstrich (NAK 2), weiß RAL 9016.
- Wandflächen Bad/WC teilgefließt, Feinsteinzeug, stehendes Format.

Balkone/Terrassen (sofern vorhanden)

- Balkone aus feuerverzinkter Stahlkonstruktion, Brüstungen mit Designblechen RAL 7022, Handlauf Edelstahl.
- Bodenbelag aus großformatigen FSTZ Fliesen, Optik „Solhofer Platten“.
- Oberste Balkone mit Ampelschirm und Öffnungsautomatik.

Küchen

- Einbauküche, Markenfabrikat inkl. Elektrogeräten (Geschirrspüler, 2-Feld-Induktions-Kochplatten, Multifunktionsofen, Abluft, Kühlschrank).
- Verdeckte Griffleisten.
- Küchenoberflächen weiß (SoftTouch), Arbeitsplatte und Küchenrückseite in schwarz/dunkelanthrazit.
- LED Lichtleisten.

Badezimmerausstattung

- Spiegelschrank beleuchtet mit Steckdose.
- Wandleuchte.
- Dusche mit Ganzglastrennwand.
- Handtuchstangen.
- Sanitärobjekte Keramik, weiß.
- Waschmaschinenanschluss (nur einzelne Wohnungen).

Lampen / Beleuchtung

- Ohne.
- Lampen dürfen nicht an der Decke montiert werden (Brandschutzdecken F-90).

- Mieterseits können nur Stehleuchten, über die Steckdose geschaltet, zum Einsatz kommen.

Heizung

- Heizflächen als Röhrenradiatoren, weiß.

Elektro

- Schalter Großflächenprogramm, Markenfabrikat.
- Multimedia-Unterverteiler für Internet-Anschluss durch Mieter (Telekom, Vodafone); das Gebäude ist an das Glasfasernetz angebunden.
- Die Versorgung innerhalb der Wohnung (Internet, Telefon, TV) ist Mietersache.
- Sprechstelle mit Video für zentrale Sprechanlage mit Anschluss an Haupteingangstüren.

GEMEINSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN:

Erdgeschoss

- Office Space RheinMarken "LöwenBau Community"
- mit Außenterrasse zur Mitnutzung für Mieter der Wohnungen

Waschen / Trocknen

- Münzwasch- und Trockenmaschinen im Wasch-/Trockenraum UG, über Lift erreichbar.

Heizung/Lüftung

- Hybride Zentralheizung mit Hauptbrennstoff Pellet, Spitzenlastversorgung über Gaskessel.

Aufzugsanlage

- Zentraler Personen- und Lastenaufzug mit Halt in jeder Etage.

Außenanlage

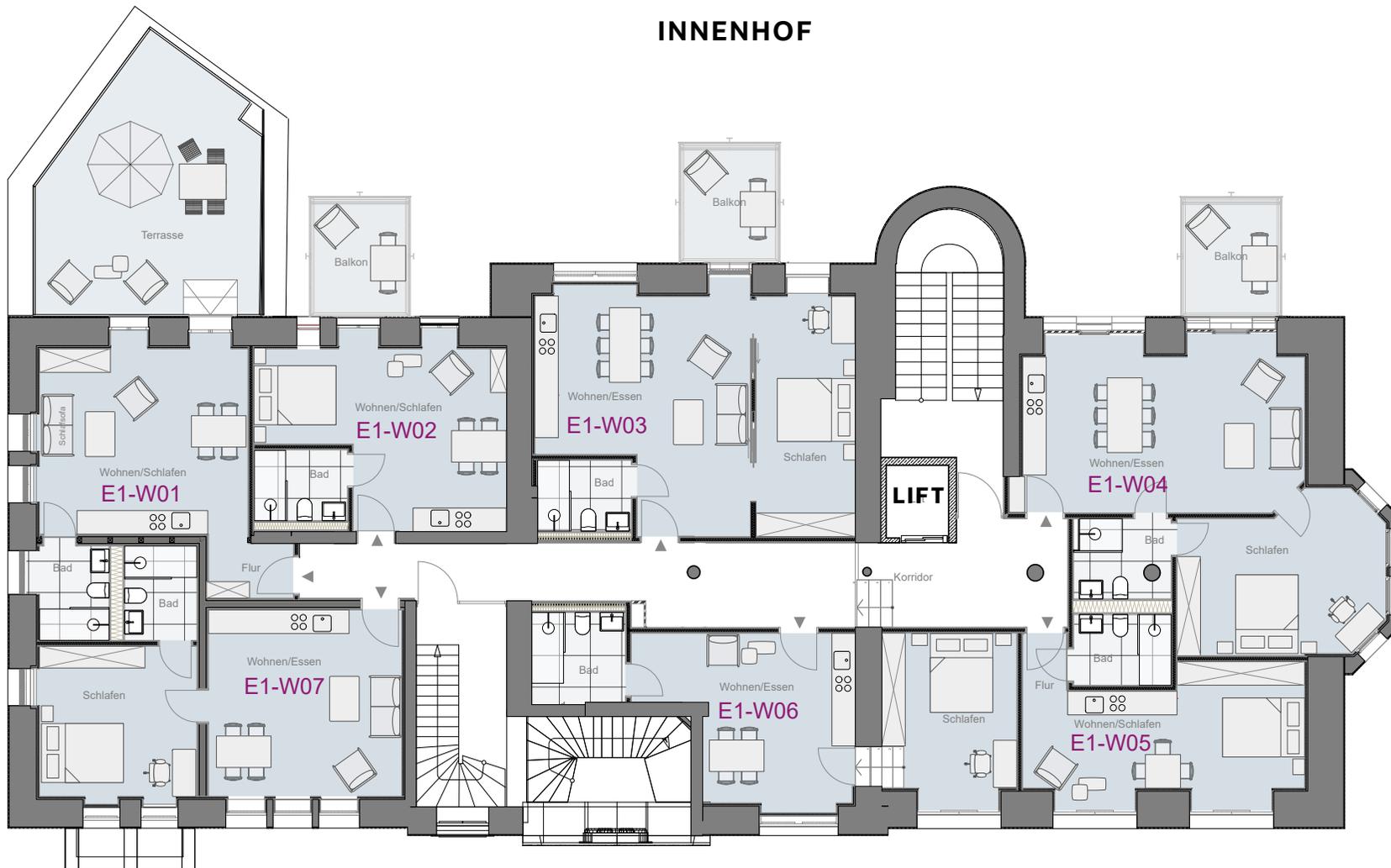
- Gepflasterte Außenanlagenflächen mit Betonsteinbelag in Antikoptik, wilder Verband, mit Natursteinvorsatz „Solnhofer“.
- Abgrenzung zu Nachbarflächen mit Metallpollern.
- Pneumatisch absenkbarer Bodenpoller im Einfahrtsbereich.

Parkmöglichkeiten

- Fahrradabstellplätze an ausgewiesenen Stellen.
- PKW-Stellplätze können gegen Zusatzgebühr im Parkdeck (11 SP) zusätzlich angemietet werden, sofern frei.

Wohnungseinheiten Ebene 1

Ebene E1



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



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

Wohnungseinheiten Ebene 2

Ebene E2

INNENHOF



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

EISENBAHNSTRASSE

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



Wohnungseinheiten Ebene 3

INNENHOF



Ebene E3

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

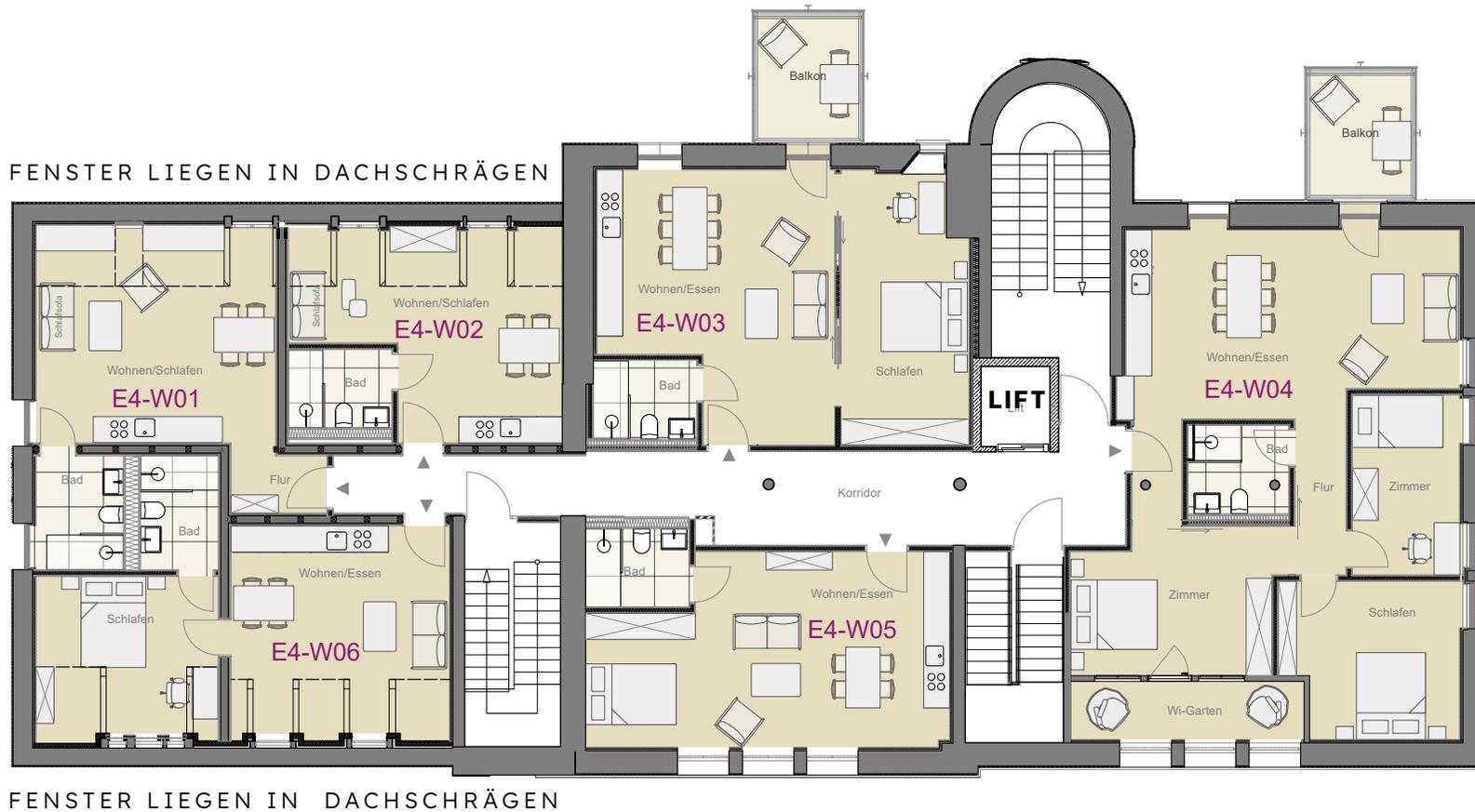


Terrassen und Balkone sind in den Wohnungsgrößen jeweils zu 50% in Ansatz gebracht.

Wohnungseinheiten Ebene 4

Ebene E4

INNENHOF



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.

Wohnungseinheiten Ebene DG



Ebene DG

DG-W01
69,54m²

DG-W02
61,43m²

DG-W03
88,13m²

DG-W04
38,61m²



EISENBAHNSTRASSE



LöwenBau Fassade Frontseite

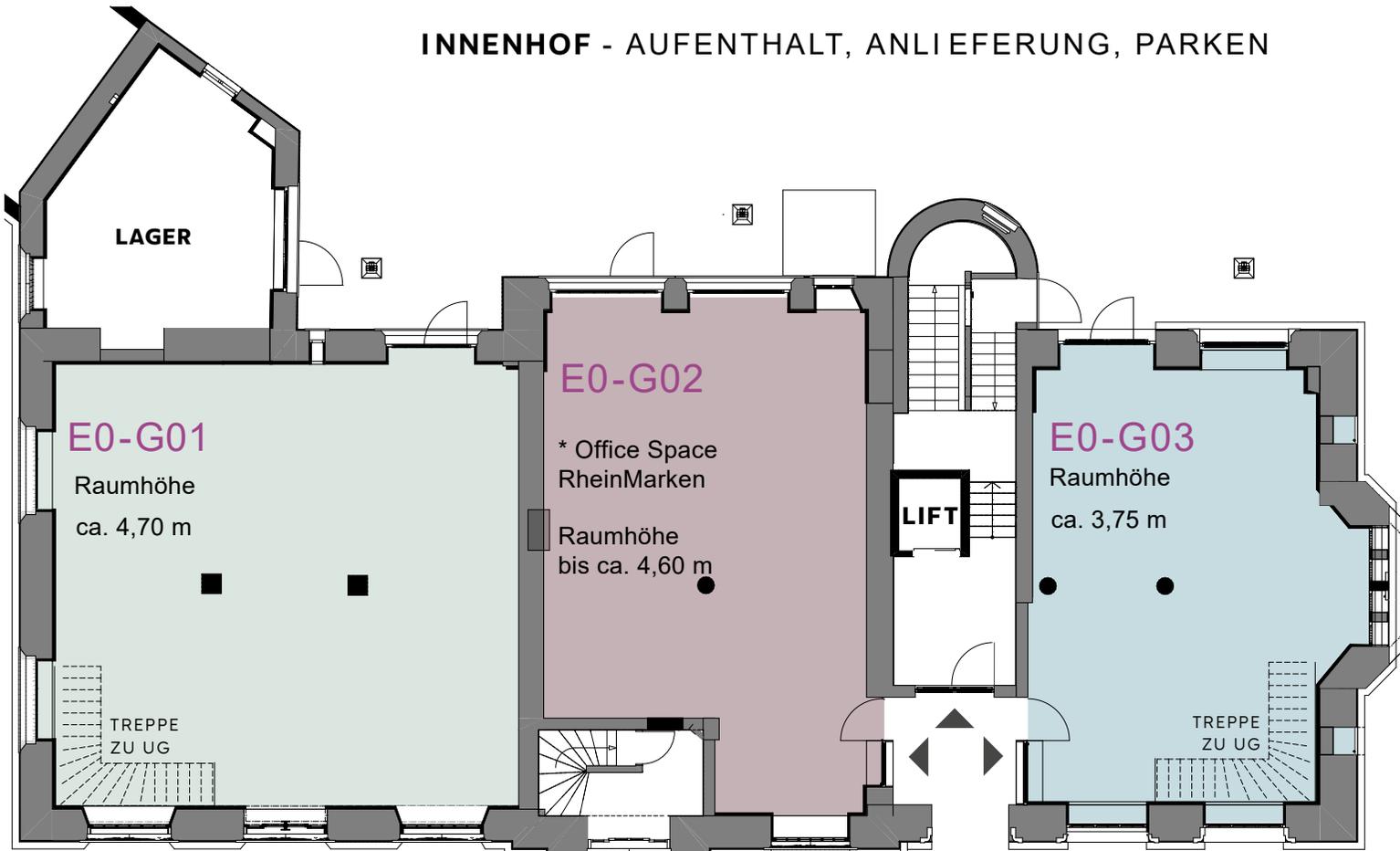


LöwenBau Fassade Innenhof

Gewerbeeinheiten Erdgeschoß

GARAGENGEBÄUDE

INNENHOF - AUFENTHALT, ANLIEFERUNG, PARKEN



Ebene E0 / UG

E0-G01

UG (129,21) / E0 (125,64)
252,85m²

E0-G02

Gemeinschaftsfläche*
98,73m²

E0-G03

UG (81,0) / E0 (76,53)
157,53m²

*Office Space im Erdgeschoß "LöwenBau"

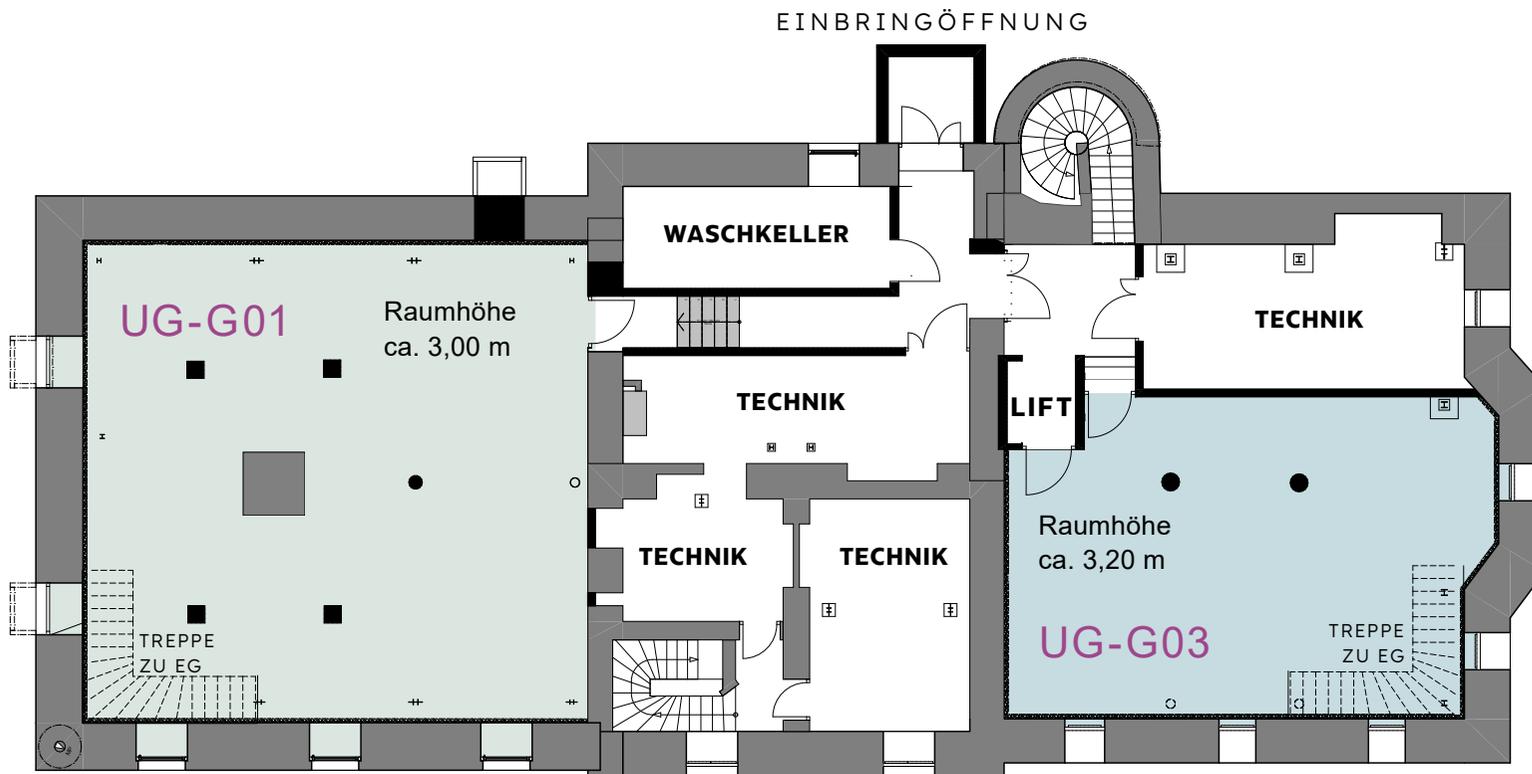
Coworking Space und
Außenterrasse auch zur
Nutzung durch
Wohnungsmieter
möglich



EISENBAHNSTRASSE MIT GROSSER SICHTBARKEIT

ZUFAHRT ZUM INNENHOF

Gewerbeeinheiten Untergeschoß



Belichtung über Treppenöffnung und Lichtschächte

Belichtung über Treppenöffnung und Lichtschächte





Hohe Räume
mit dekorativen
Stützsäulen



Die Einzelhandels- und Gewerbeflächen

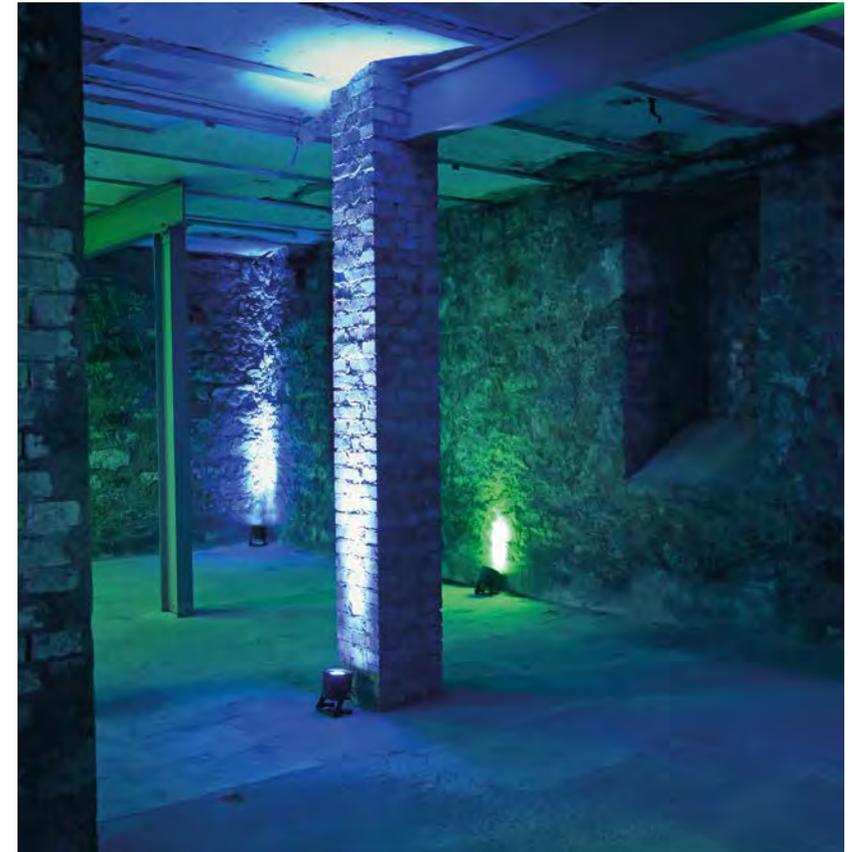
...werden im erweiterten Rohbau (inkl. Fassade, Außenfenster, Außentüren, Maßnahmen Effizienzhaus Denkmal, Brandschutzmaßnahmen) übergeben, dies mit einem definierten Übergabepunkt der Medien (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro).

«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



Ein Gewölbekeller steht bereit für außergewöhnliche Konzepte



«Der historische Gewölbekeller mit dem Bruchsteinmauerwerk beeindruckt. Über die noch anzupassende Treppenöffnung und indirekte Schächte fällt natürliches Licht ins Untergeschoß. Wir sind überzeugt, daß hier in Kombination mit den Erdgeschoßflächen spannende Konzepte umgesetzt werden können.»

BIRGIT RAHN-WERNER - GESCHÄFTSFÜHRERIN | GESELLSCHAFTERIN | RHEINMARKEN GMBH



Postkarte vom LöwenBau und Bahnhofplatz um 1900



Die historische Fassade hier noch mit Gerüst

Wir starten die Vermietung

der Einzelhandels-, Gewerbeflächen und Wohnungen im neuen LöwenBau – für Räume, die ihresgleichen suchen an dieser prägnanten, sehr gut frequentierten und sichtbaren Lage.



Mögliche Nutzer im neuen LöwenBau



Beeindruckendes historisches Ambiente

«Mit unserem LöwenBau unterstützen wir die Aufwertung und Belebung der Bahnhofsgegend. Der LöwenBau wird Ankunftsort, Wartebereich, Mittagstreff für Pendler, Reisende als auch für Schüler oder Geschäftsleute.»



Projektmanagerin

Lisa Rosenberg, 42, startet nach der Trennung als Projektmanagerin im Schweizer Aargau. Ihr Sohn lebt beim Vater, kommt jedes zweite Wochenende von Stuttgart aus zu Besuch. Als Grenzgängerin möchte sie im deutschen Versicherungssystem bleiben, findet ein Ambiente mit Gemeinschaft, weiter die Nähe zum Bahnhof, Klasse.



Family Office

Drei Sprößlinge ortsansässiger Unternehmerfamilien haben sich in einem Family Office zusammengeschlossen und investieren vor allem in neue Technologien. Sie nutzen den Austausch mit den anderen Mietern, treffen ihre Freunde und Familie am Abend im Biergarten. Das neue für Waldshut, sie unterstützen, daß es angenommen wird.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Die Gewerbeflächen im Erd- und Untergeschoß sind für Einzelhandel und Gewerbe ausgewiesen. In den Obergeschossen finden sich 31 Mietwohnungen von 1,5 bis 4,5 Zimmern für eine Gemeinschaft Gleichgesinnter, die einen hohen Anspruch an Lebens- und Wohnstil haben.



Einzelunternehmer

Peter Schlatter, 34, Rennradprofi und Sportlehrer, unterrichtet die Mieter des Hauses. Für ein schwedische E-Bike Label hat er sich für die kommenden drei Monate im Pop-up Testing Shop eingemietet. Kunden vom Wein- und Designladen kommen interessiert vorbei, wobei unter ihnen viele Schweizer sind.



Accelerator der Stadt Waldshut

Die Stadt Waldshut setzt auf junge Nachwuchskräfte und neue Technologien, hat sich dafür mit einem Accelerator im Haus eingemietet. Wirtschaftsförderung sowie ortsansässige Unternehmen unterstützen diesen. Zwei Geschäftsideen wurden von lokal ansässigen, internationalen Unternehmen übernommen.



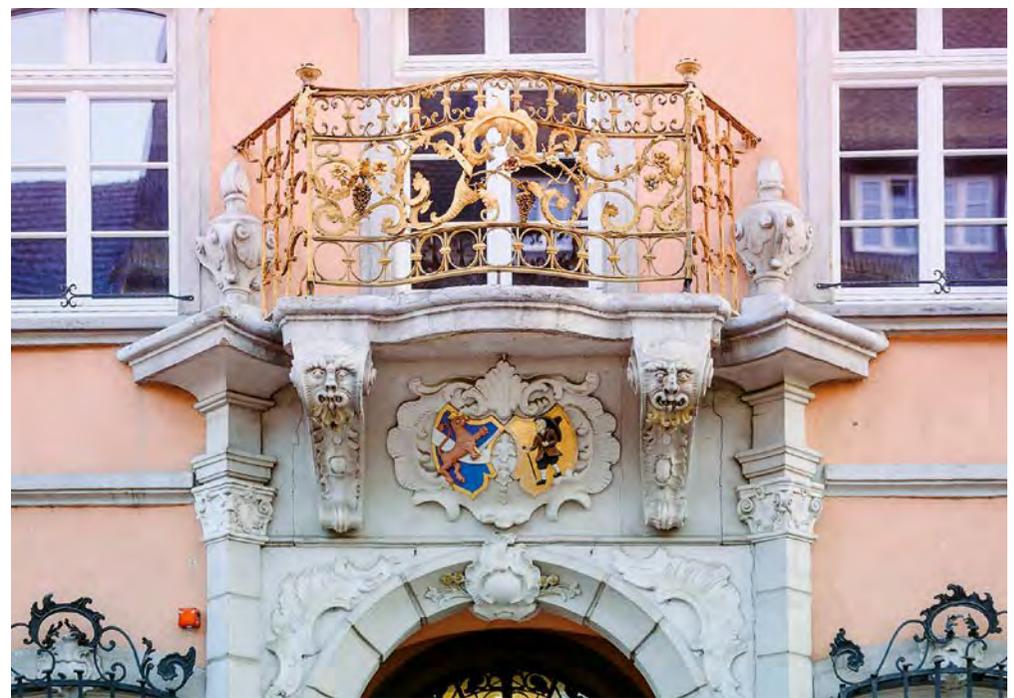
Im Erdgeschoss befindet sich für die Wohnungsmieter eine Fläche zur gemeinschaftlichen Nutzung, als verlängertes Wohnzimmer, Außenterrasse, CoWorking Space und zur Nutzung für individuelle Anlässe.



Beim Bummel durch die Altstadt

...und historische 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.

↑
LöwenBau





RheinMarken

REAL ESTATE



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

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

Beabsichtigt sind langfristige Mietverträge ab 4 Monate Mietdauer.

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

GESCHÄFTSFÜHRER

+49 (171) 282 45 52

lutz.peters@rheinmarken.com

Birgit Rahn-Werner

GESCHÄFTSFÜHRERIN | GESELLSCHAFTERIN

+41 (78) 715 70 14

birgit.rahn-werner@rheinmarken.com

RheinMarken GmbH

Eisenbahnstraße 21

D-79761 Waldshut-Tiengen

Stand: 27.07.2024



RheinMarken

REAL ESTATE

33

Entwicklung inspirierender Lebensräume
Nachhaltig persönliche Verwaltung
Inhabergeführt

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)



RheinMarken

REAL ESTATE

Weitsicht, Visionen, Mut – die Bildsprache des Schweizer Fotografen Georg Gerster (1928-2018) findet in den Werten unseres Unternehmens einen kongenialen Widerhall.

Wir schauen weit über Branchenhorizonte hinweg und bündeln unsere Expertise in den Themen Immobilien.

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

KURDISTAN, IRAN, 1976, ARABLE ISLANDS IN RANGELAND © ESTATE GEORG GERSTER, SWITZERLAND