



RheinMarken

REAL ESTATE

LöwenBau

31 Hochwertige Wohnungen
mit exklusiver Ausstattung
in Waldshut zu vermieten

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





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. 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.



LöwenBau





STADTNEULINGE FREIBERUFLER PROJEKTMANAGER
MANAGER ALLEINERZIEHENDE PROFESSOREN WIR
KOMMEN **KOMM' VORBEI!** SELBSTSTÄNDIGE
LEBEN APART TOGETHER EXPATS KLEINFAMILIEN
LEBENSWEISE PROFESSIONALS SCHWEIZER ARBEITENDE
START-UPS **WIR WOHNEN HIER** STADTNEULINGE
KLEINFAMILIEN FREIBERUFLER PROJEKTMANAGER
MANAGER ALLEINERZIEHENDE SCHWEIZER



MODERNED TREPPENHAUS INKLUSIVE LIFT



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.





WOHNUNGEN MIT PARKETT IN FISCHGRÄTVERLEGUNG GEÖLT INKLUSIVE STAUBSAUGROBOTER



BODENGLEICHE DUSCHE MIT TERRAZZO-OPTIK



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



DENKMALGESCHÜTZTES TREPPENHAUS

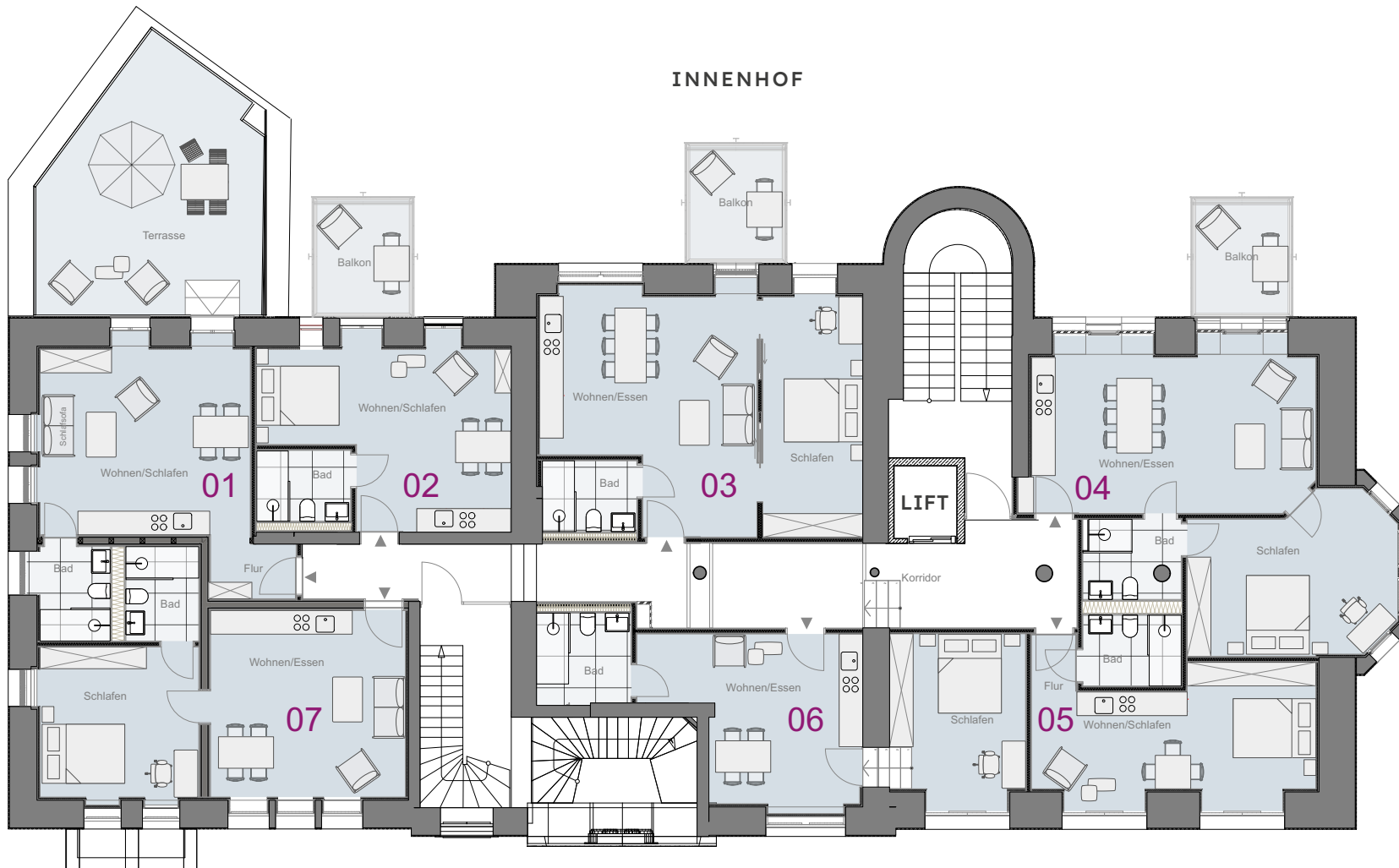


LöwenBau

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



ETAGENGRUNDRISS 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

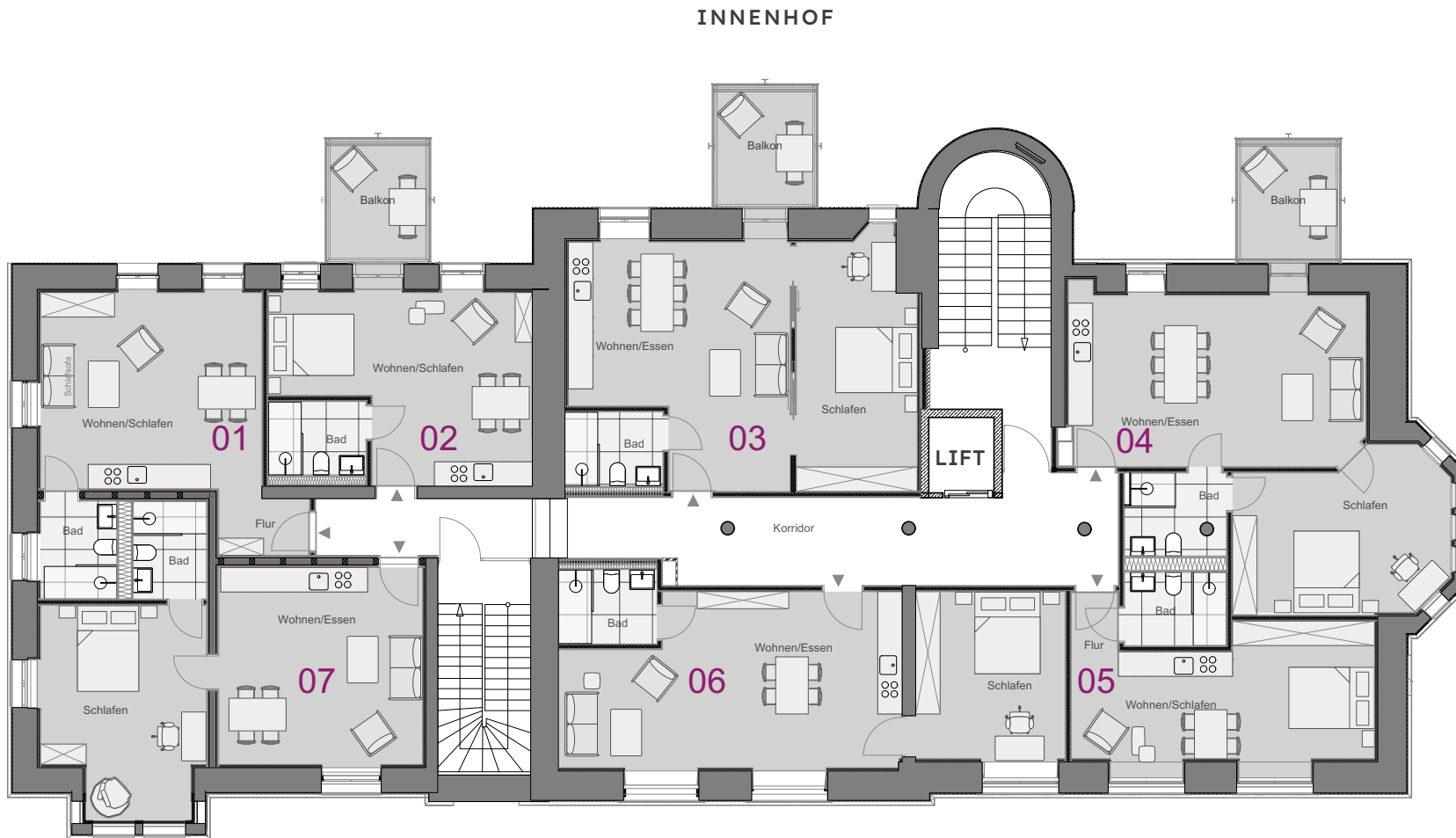
E1-W07
43,73m²

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

EISENBAHNSTRASSE



ETAGENGRUNDRISS E2



E2-W01
34,80m²

E2-W02
34,28m²

E2-W03
55,15m²

E2-W04
59,84m²

E2-W05
30,13m²

E2-W06
53,65m²

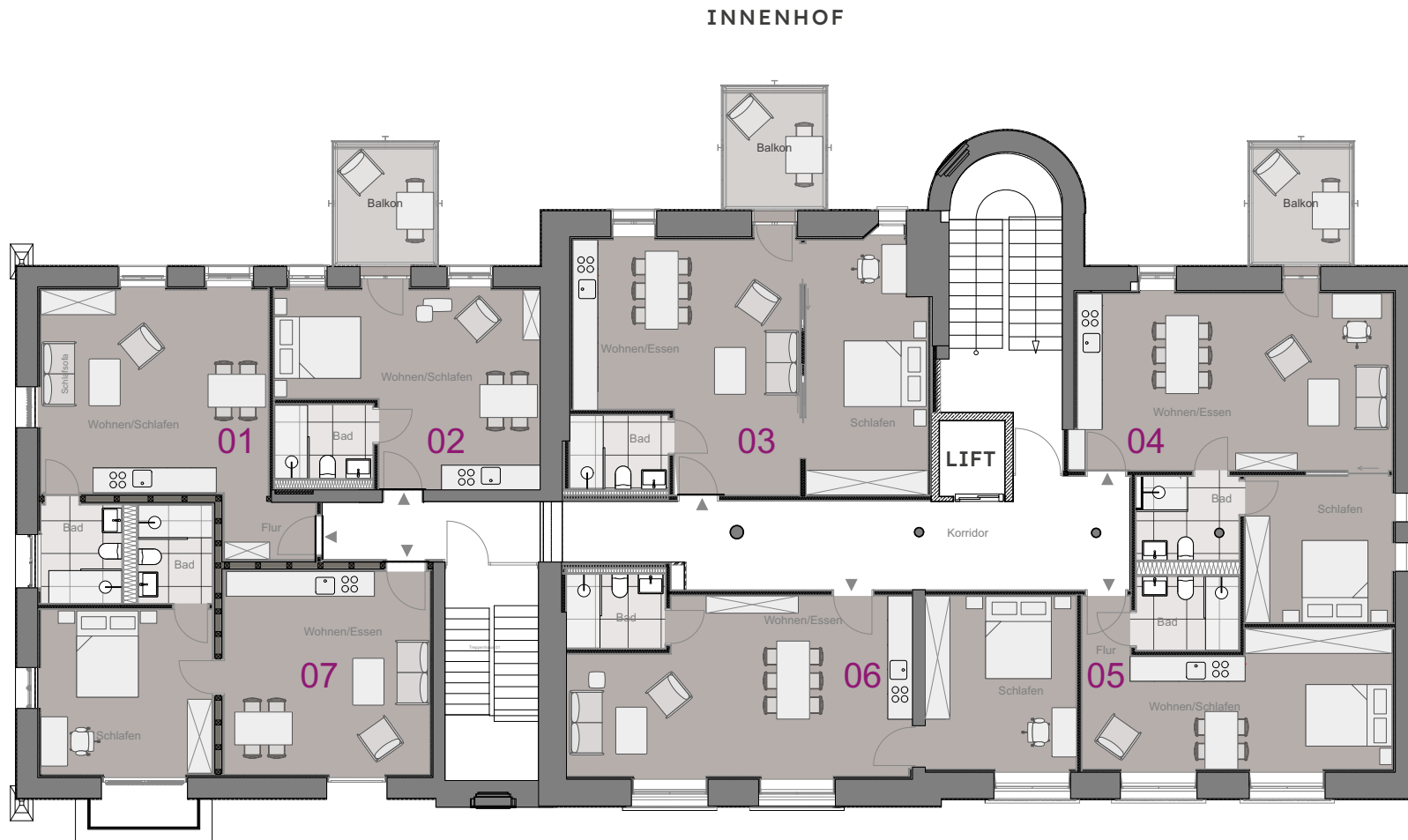
E2-W07
48,49m²

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

EISENBAHNSTRASSE



ETAGENGRUNDRISS 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.

EISENBAHNSTRASSE



ETAGENGRUNDRISS E4

E4-W01
36,57m²

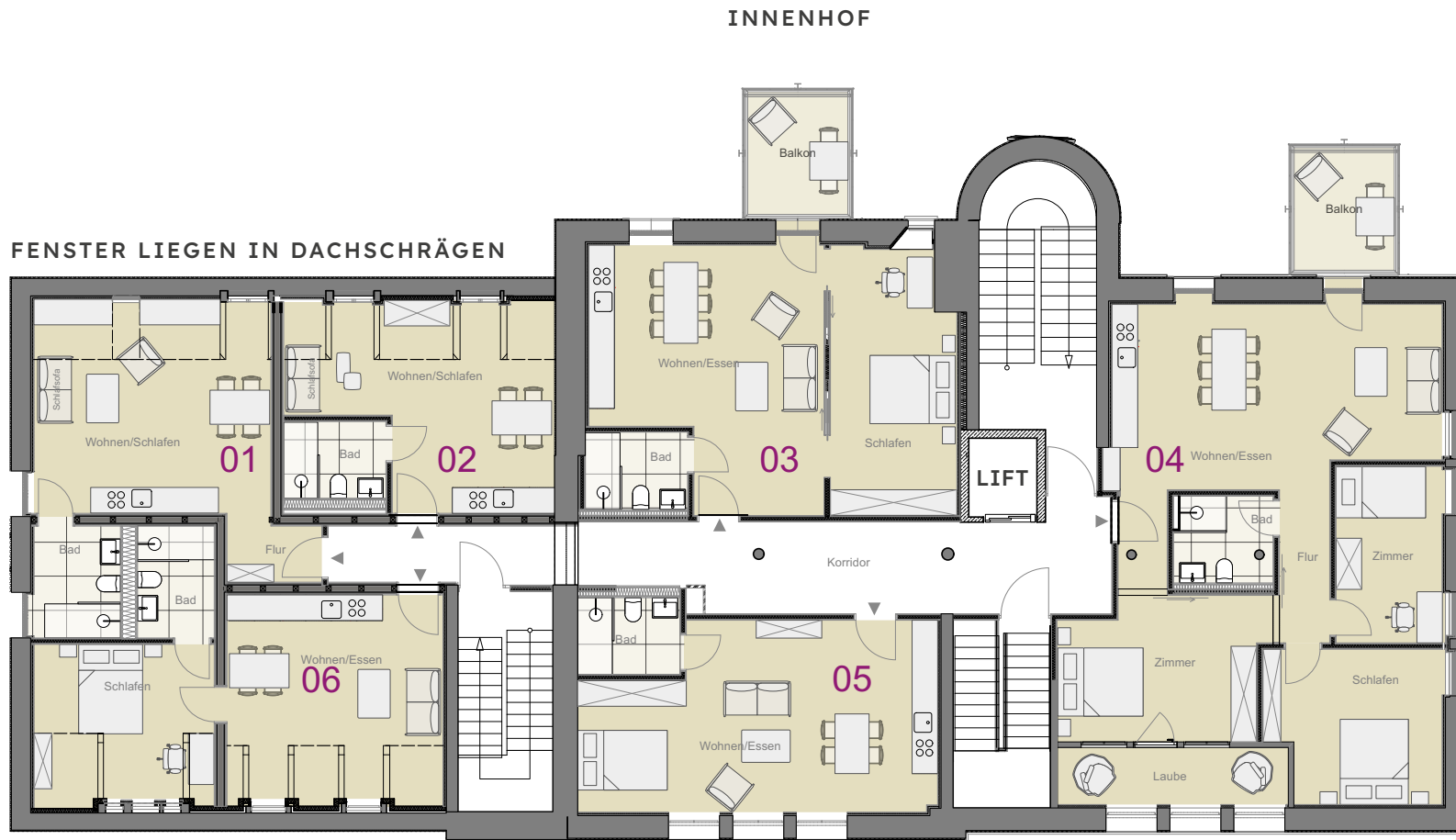
E4-W02
30,61m²

E4-W03
56,56m²

E4-W04
95,80m²

E4-W05
38,57m²

E4-W06
45,25m²



ETAGENGRUNDRISS DG

DG-W01
69,54m²

DG-W02
61,43m²

DG-W03
88,13m²

DG-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
- 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 (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 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

SHARED OFFICE SPACE E0-02



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

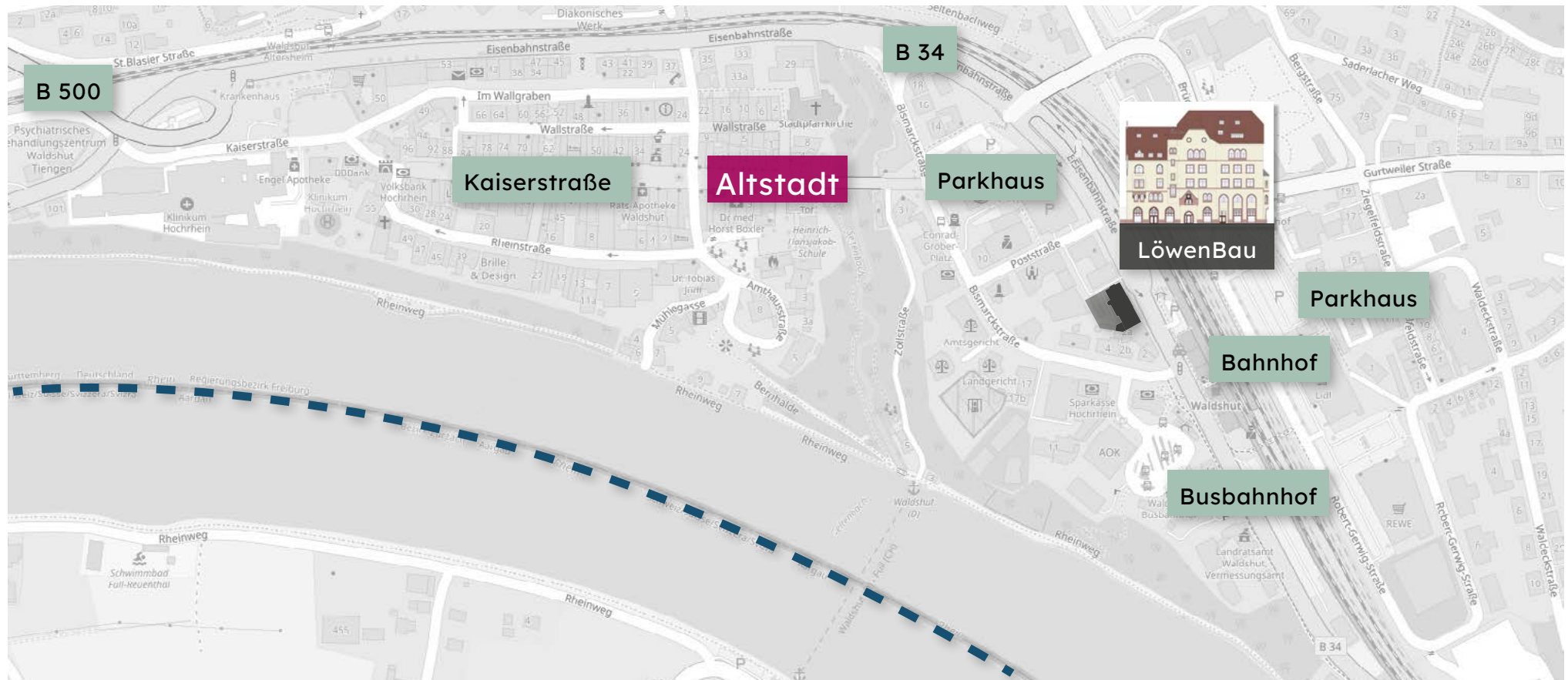
Waldshut-Tiengen ist Kreisstadt und zugleich die größte Stadt des Landkreises Waldshut und ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.

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.





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
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

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



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)