

Gewerbe, Lager und Büroräume in Tiengen

Lagerfl. von 400-1500m²

Bürofl. von 140-900m²

Gewerbefl. von 424-
650m²

Mietpreise
auf Anfrage



RAUM & ZEIT
IMMOBILIEN



Raum & Zeit Immobilien Treuhand GmbH
Hauptstraße 2
79793 Wutöschingen

ja@rzimmobilien.com
+49 172 658 70 43



www.rzimmobilien.com



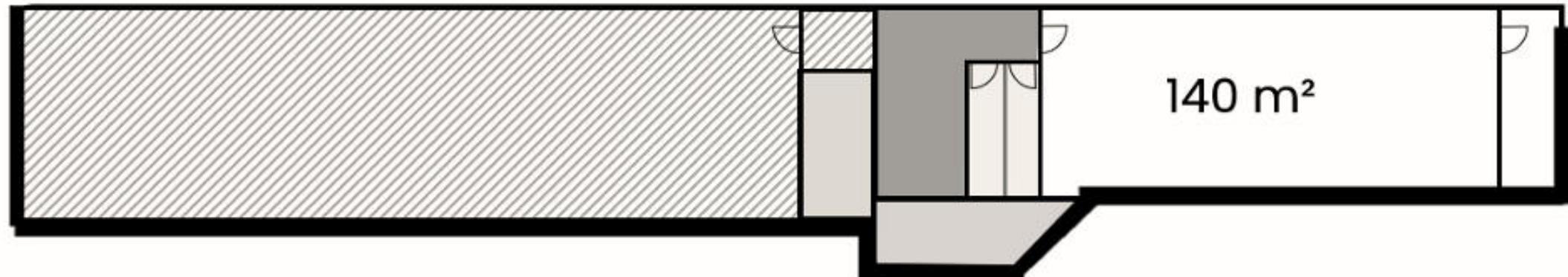
Merkmale zu den Büro Einheiten



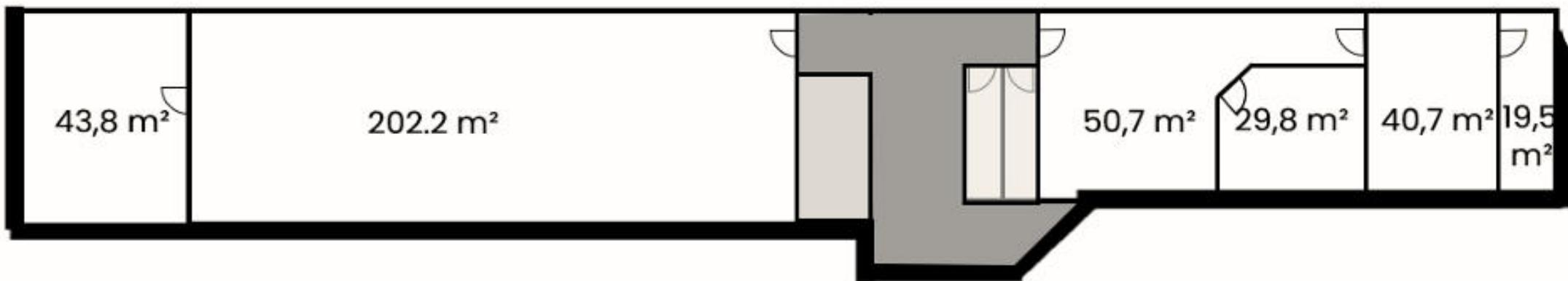
Waldshuterstr. 25, 79761 Waldshut-Tiengen

- Individuell ausbaufähig
- Hohe Sichtbarkeit
- Anliegendes Wohnquartier
- Lager- und Gewerbe Möglichkeit
- Klimaanlage
- Einkaufsareal auf der gegenüberliegenden Straßenseite
- Großhandel EDEKA auf der gegenüberliegenden Straßenseite
- von 140 - 900 m² Büro Fläche
- abschließbare Büroräume
- 3 Stockwerke
- Grosse Fensterfront
- Überdachter Balkon
- viel Licht
- Sanitärräume pro Stockwerk M/W neuwertig
- Ausreichend Parkplätze
- Aufzugsanlage nach Vereinbarung
- Briefkastenanlage
- Elektrische Jalousien
- Gasheizung - Baujahr 2002
- Grosse Sichtweite
- hoch frequentierter Standort
- Direkte Anbindung an die B34

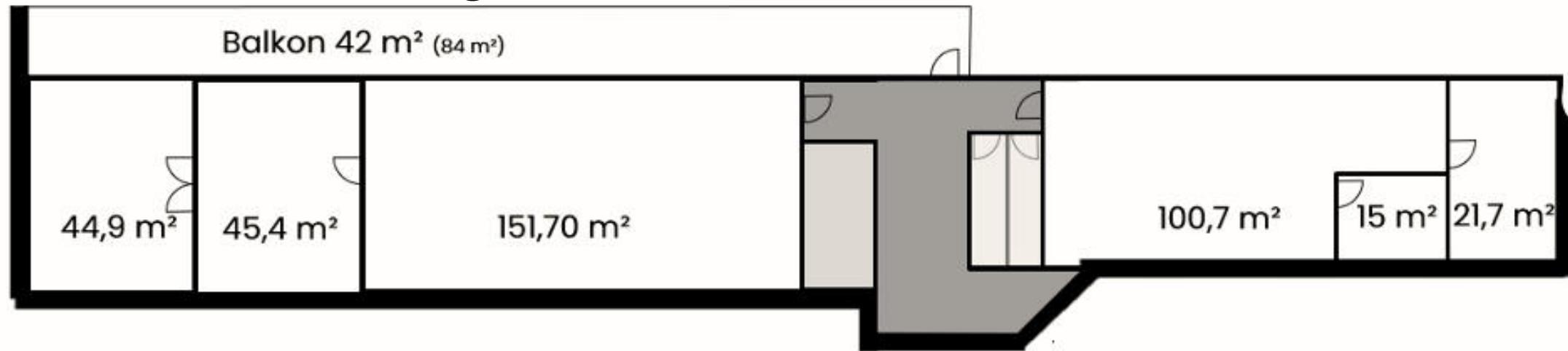
1.Obergeschoß



2.Obergeschoß



3.Obergeschoß



Büroläche in Top-Lage im Hochrhein-Areal Tiengen zu vermieten

Willkommen an einem Ort, der nicht nur Arbeitsraum bietet, sondern Eindruck hinterlässt. Die angebotenen Büroflächen befinden sich in einem markanten, dreigeschossigen Gebäude direkt parallel zur B34, ein Standort, der täglich wahrgenommen wird und durch seine Architektur sofort ins Auge fällt. Das Umfeld könnte kaum attraktiver sein: Direkt gegenüber, auf der anderen Straßenseite, erstreckt sich ein hochfrequentiertes Einkaufsareal mit EDEKA-Großhandel, Garten-Center, Depot, dem Elektrogroßmarkt MediMax, Fressnapf, mehreren Auto- und Motorrad-Händlern, einem Modegeschäft sowie einer Apotheke. Ein perfektes Umfeld für Mitarbeitende und Kundschaft – mit kurzen Wegen und umfassender Versorgung direkt vor der Tür.

Gleichzeitig profitieren Sie von der enormen Publikumsfrequenz dieser Lage: Die unmittelbare Nähe zu diesem stark frequentierten Areal verschafft Ihrem Unternehmen zusätzliche Sichtbarkeit und steigert die Aufmerksamkeit für Ihren Standort ganz erheblich.

Im Inneren überzeugen die Flächen durch maximale Flexibilität. Ob kleinteilige Einzelbüros oder weitläufige Großraumnutzung – hier lässt sich nahezu jedes Raumkonzept realisieren. Auf allen drei Etagen stehen moderne, neue Sanitäranlagen für Damen und Herren zur Verfügung.

Ein Aufzug ist aktuell noch nicht verbaut, doch bei einer Gesamtvermietung und entsprechendem Wunsch kann die Installation im persönlichen Gespräch geprüft werden – alle technischen Vorbereitungen sind bereits vorhanden.

Aktuell verfügbar sind:

- eine Bürofläche im 1. Obergeschoss,
- sowie die kompletten Flächen im 2. und 3. Obergeschoss.

Die Räume können nach Ihren Vorstellungen eingerichtet und gestaltet werden. Die große Fensterfront sorgt für ein angenehm helles, freundliches Arbeitsumfeld – unterstützt durch vorhandene Jalousien. Ein besonderes Highlight: Im 3. Obergeschoss wartet ein überdachter Balkon, der sich ideal für Pausen oder Besprechungen im Freien eignet.

Lagebeschreibung zur Region Waldshut-Tiengen

Das Hochrhein-Areal in Tiengen zählt zu den gefragtesten Gewerbelagen der Region und überzeugt durch seine zentrale Position sowie ein enormes Entwicklungspotenzial. Firmen profitieren hier von einer ausgezeichneten Wahrnehmung nach außen und einem kontinuierlichen Zustrom potenzieller Kundschaft. Die unmittelbare Nähe zur Schweiz und die sehr gute Verkehrsanbindung innerhalb der Region schaffen ideale Rahmenbedingungen für Handelsbetriebe, gastronomische Angebote und vielfältige Dienstleistungsunternehmen. Durch die Lage im Herzen des Stadtteils eröffnen sich hervorragende Chancen für nachhaltiges Wachstum in einem lebendigen Umfeld.

Waldshut-Tiengen liegt im südlichen Baden-Württemberg direkt an der Schweizer Grenze und zählt zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten am Hochrhein. Die Doppelstadt profitiert von ihrer strategisch günstigen Lage zwischen Schwarzwald, Rhein und Nordschweiz, wodurch ein großes Einzugsgebiet mit hoher Kaufkraft entsteht. Besonders die Nähe zu Schweizer Städten wie Koblenz, Zurzach und Zürich sorgt für eine starke Kundenfrequenz und enge wirtschaftliche Verbindungen.

Die Region ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden: Die B34 verknüpft den gesamten Hochrheinraum, die Hochrheinbahn bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Basel, Zürich und Konstanz, und über die A5 und A81 sind weitere Wirtschaftszentren schnell erreichbar. Zudem liegen die internationalen Flughäfen Zürich und Basel in komfortabler Distanz.

Mit einem vielfältigen Branchenmix, einer lebendigen Innenstadt, modernen Gewerbegebäuden und hoher Lebensqualität bietet Waldshut-Tiengen ideale Voraussetzungen für nachhaltiges Wachstum. Unternehmen profitieren hier von einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld, einer starken regionalen Nachfrage und der besonderen Lage im grenznahen Wirtschaftsraum.

























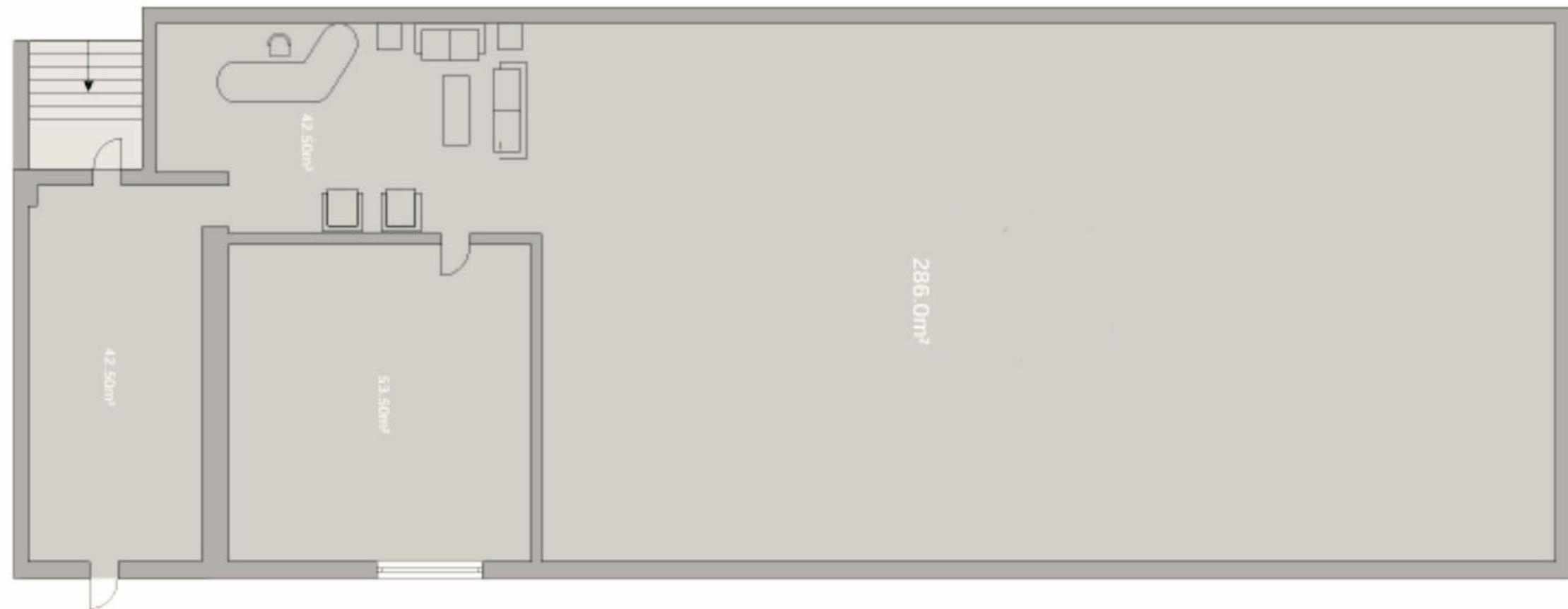
Merkmale zu den Gewerbe Flächen



Waldshuterstr. 25, 79761 Waldshut-Tiengen

- Individuell ausbaufähig
- Hohe Sichtbarkeit
- Anliegendes Wohnquartier
- Erdgeschoß
- Moderne Heizungsanlage
- Einkaufsareal auf der gegenüberliegenden Straßenseite
- Großhandel EDEKA auf der gegenüberliegenden Straßenseite
- von 424 m² gesamt Fläche
- Fläche erweiterbar bis 200 m²
- Deckenhöhe ca. 6,5 m - 7 m
- Grosse Fensterfront
- Vorder- und Hintereingang
- Viel Licht
- Sanitärräume M/W separiert
- Ausreichend Parkplätze
- Briefkastenanlage
- Handbetriebene Jalousien
- Gasheizung - Baujahr 2002
- Grosse Sichtweite
- hoch frequentierter Standort
- Direkte Anbindung an die B34

Gewerbe Fläche



Gewerbefläche in Top-Lage im Hochrhein-Areal Tiengen zu vermieten

Angeboten wird eine hochwertige Gewerbeeinheit mit insgesamt 424 m² mit erweiterungspotenzial von ca. 200m² im bekannten Hochrhein-Areal, das sich als vielseitig nutzbarer Standort für unterschiedlichste Geschäftskonzepte etabliert hat. Die Nähe zur Landesgrenze und die gute Erreichbarkeit über die regionalen Verkehrsachsen steigern zusätzlich die Attraktivität dieses Objekts. Die Lage an der stark frequentierten Hauptstraße sorgt für eine hervorragende Wahrnehmung im öffentlichen Raum und unterstützt Unternehmen dabei, ihre Markenpräsenz wirkungsvoll auszubauen.

Die Fläche überzeugt durch eine funktionale und flexible Grundrissgestaltung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ergänzend stehen zusätzliche Nutzfläche sowie moderne Sanitärbereiche bereit, was die Immobilie besonders anpassungsfähig macht.

Ob im Bereich Fitness, Unterhaltung & Freizeit, Fun- & Spielbereich, Erlebnispark oder andere gewerbliche Vorhaben – die Fläche eignet sich für zahlreiche Konzepte. Der offene und großzügige Raumcharakter ermöglicht eine individuelle Ausgestaltung, ganz abgestimmt auf die jeweiligen betrieblichen Anforderungen.

Auf dem Areal und innerhalb des Gebäudes stehen zusätzliche Gewerbeflächen zur Verfügung, die je nach Bedarf flexibel genutzt werden können – etwa als klassisches Lager, Produktions- oder Werkstattbereich, Abstell- und Stellfläche sowie für logistische oder distributive Zwecke. Gerne unterstützen wir Sie dabei, die passende Fläche für Ihre Anforderungen zu finden. Kontaktieren Sie uns einfach, damit wir gemeinsam klären können, welche Optionen Ihren Bedürfnissen entsprechen.

Lagebeschreibung zur Region Waldshut-Tiengen

Das Hochrhein-Areal in Tiengen zählt zu den gefragtesten Gewerbelagen der Region und überzeugt durch seine zentrale Position sowie ein enormes Entwicklungspotenzial. Firmen profitieren hier von einer ausgezeichneten Wahrnehmung nach außen und einem kontinuierlichen Zustrom potenzieller Kundschaft. Die unmittelbare Nähe zur Schweiz und die sehr gute Verkehrsanbindung innerhalb der Region schaffen ideale Rahmenbedingungen für Handelsbetriebe, gastronomische Angebote und vielfältige Dienstleistungsunternehmen. Durch die Lage im Herzen des Stadtteils eröffnen sich hervorragende Chancen für nachhaltiges Wachstum in einem lebendigen Umfeld.

Waldshut-Tiengen liegt im südlichen Baden-Württemberg direkt an der Schweizer Grenze und zählt zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten am Hochrhein. Die Doppelstadt profitiert von ihrer strategisch günstigen Lage zwischen Schwarzwald, Rhein und Nordschweiz, wodurch ein großes Einzugsgebiet mit hoher Kaufkraft entsteht. Besonders die Nähe zu Schweizer Städten wie Koblenz, Zurzach und Zürich sorgt für eine starke Kundenfrequenz und enge wirtschaftliche Verbindungen.

Die Region ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden: Die B34 verknüpft den gesamten Hochrheinraum, die Hochrheinbahn bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Basel, Zürich und Konstanz, und über die A5 und A81 sind weitere Wirtschaftszentren schnell erreichbar. Zudem liegen die internationalen Flughäfen Zürich und Basel in komfortabler Distanz.

Mit einem vielfältigen Branchenmix, einer lebendigen Innenstadt, modernen Gewerbegebäuden und hoher Lebensqualität bietet Waldshut-Tiengen ideale Voraussetzungen für nachhaltiges Wachstum. Unternehmen profitieren hier von einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld, einer starken regionalen Nachfrage und der besonderen Lage im grenznahen Wirtschaftsraum.

























Haftungsausschluss

Der Inhalt dieses Exposés wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Die Angaben und Daten basieren auf Informationen des Auftraggebers oder Dritter und wurden durch eine persönliche Begehung der Immobilie auf Plausibilität geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass die gemachten Aussagen der Wahrheit entsprechen. Eine Haftung für unrichtige oder unvollständige Angaben wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen. Dies gilt auch für etwaige Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Rechtsverbindlich ist allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Maklerprovision

Der Mietinteressent verpflichtet sich im Falle des Abschlusses eines gewerblichen Mietvertrages zur Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von zwei der vertraglich vereinbarten Warmmiete, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Datenschutz

Wir versichern, dass Ihre Daten ausschließlich intern genutzt und nicht an Dritte weitergegeben werden. Mit der Übermittlung Ihrer Angaben erklären Sie sich einverstanden, dass diese gespeichert und gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet werden.

Widerrufsbelehrung

Sollten Sie Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sein, steht Ihnen bei Abschluss eines Maklervertrags ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie in unserer separaten Widerrufsbelehrung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage



Josua Ambühl

+49 172 658 70 43

ja@rzimmobilien.com

Raum & Zeit Immobilien Treuhand GmbH

**Hauptstraße 2
79793 Wutöschingen**

+49 (0) 7746 711 93 90

info@rzimmobilien.com



www.rzimmobilien.com