





# INHALT

---

<b>I. Leben in Baden-Baden</b>	<b>05</b>
<b>II. Villa Carlo</b>	<b>09</b>
Baugeschichte	10
Das Projekt im Überblick	16
Badausstattung	21
Materialien	22
Parksystem	24
<b>III. Wohnungen</b>	<b>27</b>
Grundrisse	28
Ansichten	46
Schnitt	51



# I. Leben in Baden-Baden

---

Baden-Baden, gegründet vor über 2000 Jahren, ist seit 2021 UNESCO Weltkulturerbe als Teil der „Great Spa Towns of Europe“.

Im 19. Jahrhundert wurde sie zur „Sommerhauptstadt Europas“ - und dieser Glanz hält bis heute an. Mit einem dichten Kultur-, Lifestyle- und Unterhaltungsangebot ist die Stadt ein Juwel für Einwohner und Besucher.

- 01 THE GRILL IM CASINO
- 02 CASINO
- 03 KURHAUS
- 04 KURHAUS KOLONNADEN
- 05 THEATER
- 06 LICHTENTALERALLEE
- 07 RIZZI
- 08 MEDICI
- 09 MUSEUM FRIEDER BURDA
- 10 FRITZ & FELIX IM BRENNERS
- 11 BRENNERS PARKHOTEL & SPA
- 12 JARDIN DE FRANCE
- 13 SOPHIENSTRASSE
- 14 ALTSTADT UND FUßGÄNGERZONE
- 15 FRIEDRICHSBAD
- 16 RÖMISCHE BAD-RUINEN
- 17 CARACALLA THERME





## II. Villa Carlo

---



Die Villa Carlo liegt im Villengebiet Beutig, dem ältesten Stadtteil von Baden-Baden.

Das Gebäude wurde in den 1980er Jahren nach den Plänen des Architekten Benno Döhring errichtet. Die Villa Carlo ist eingebettet in den unteren Park der historischen Gartenanlage der "Villa Carlotta" die auf das Jahr 1886 zurückgeht.

Noch heute führen die historische Treppen, erbaut 1908, in diesen unteren Bereich der Gartenanlage.





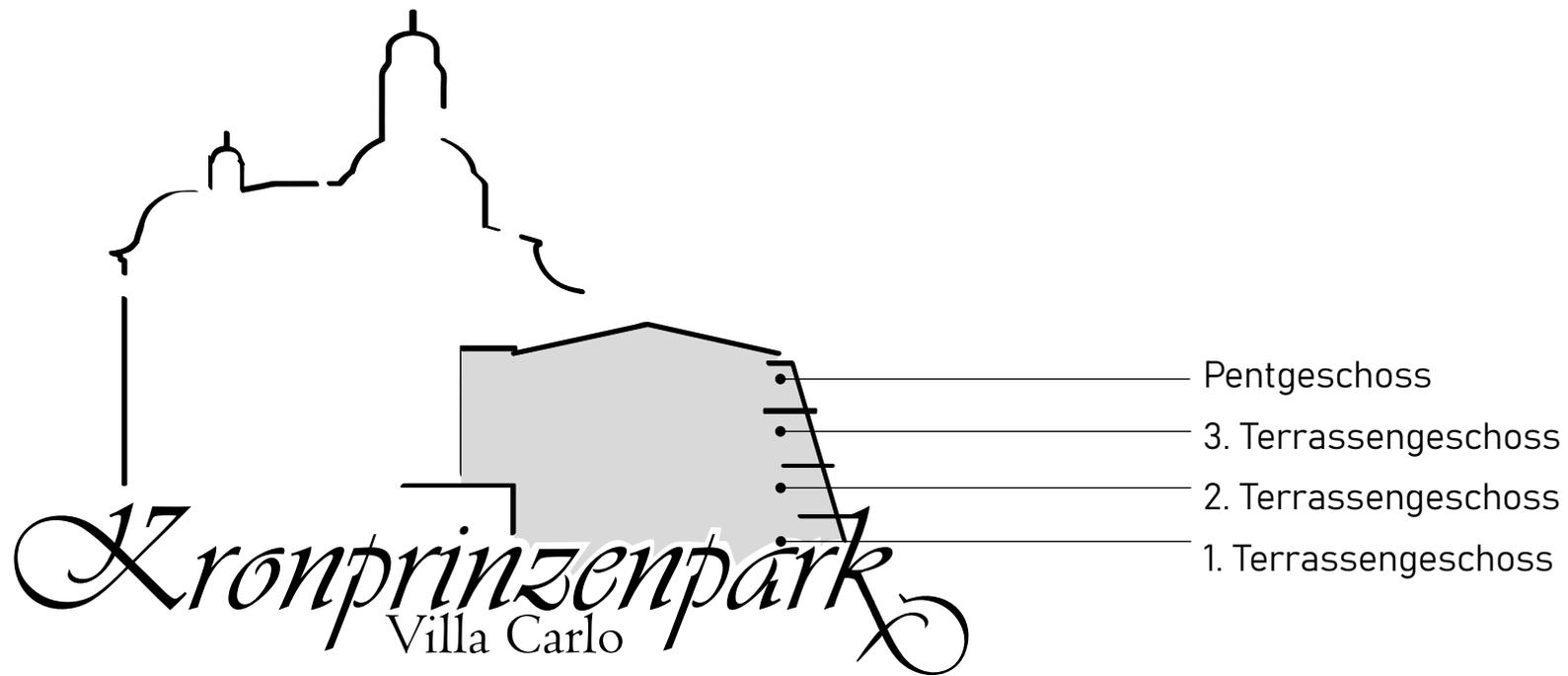








# Das Projekt im Überblick



Wohnung	Geschoss	Zimmer-Wohnung	Wohnfläche*	Terrassen-/Balkonfläche **
Wohnung 01	1. Terrassengeschoss	4	108,08m <sup>2</sup>	38,20m <sup>2</sup>
Wohnung 02	1. Terrassengeschoss	4	109,88m <sup>2</sup>	34,72m <sup>2</sup>
Wohnung 03	2. Terrassengeschoss	2	58,45m <sup>2</sup>	8,13m <sup>2</sup>
Wohnung 04	2. Terrassengeschoss	3	85,84m <sup>2</sup>	14,48m <sup>2</sup>
Wohnung 05	2. Terrassengeschoss	3	85,87m <sup>2</sup>	14,48m <sup>2</sup>
Wohnung 06	2. Terrassengeschoss	2	58,45m <sup>2</sup>	8,13m <sup>2</sup>
Wohnung 07	3. Terrassengeschoss	2	58,73m <sup>2</sup>	8,13m <sup>2</sup>
Wohnung 08	3. Terrassengeschoss	2	58,73m <sup>2</sup>	8,13m <sup>2</sup>
Wohnung 09	Pengeschoss	5	186,09m <sup>2</sup>	57,06m <sup>2</sup>
Wohnung 10	Pentgeschoss	5	188,98m <sup>2</sup>	57,09m <sup>2</sup>

Alternativen				
Wohnung 03 (3+4 zusammengelegt)	2. Terrassengeschoss	5	145,35m <sup>2</sup>	22,61m <sup>2</sup>
Wohnung 04 (5+6 zusammengelegt)	2. Terrassengeschoss	5	145,18m <sup>2</sup>	22,61m <sup>2</sup>
Wohnung 09 (mit Pflegezimmer und Kabinenlift)	Pengeschoss	5	185,70m <sup>2</sup>	57,06m <sup>2</sup>
Wohnung 10 (mit Pflegezimmer und Kabinenlift)	Pengeschoss	5	188,85m <sup>2</sup>	57,09m <sup>2</sup>

\* Gesamtsumme nach Putzabzug von 1,5%

\*\* Vollfläche



Wohnbereich | Pentgeschoss | Wohnung 9



Wohnbereich | 1.Terrassengeschoss | Wohnung 01





### **Badheizkörper**

z.B. Kermi Credo Half Flat



### **Waschtisanlage mit Keramikwaschtisch**

## **Badausstattung**



**Kopfbrause**  
Hansgrohe Raindance E



**Waschtischarmatur**  
Hansgrohe Rebris S



**Handbrause**  
Hansgrohe Raindance  
Select S



**Thermostat**  
Hansgrohe Ecostat S

# Individuell und Hochwertig Materialien



## Parkett

z.B. Boen Prestige Eiche Natur  
oder gleichwertig (WE01-08)



## Fliesenbelag für Küchen und Bäder

z.B. Domus Arena (WE01-08)



Türen im klassischen Wohnstil,  
mit Holzumfassungszarge



## Eine Parkplatzlösung mit unsichtbaren Parksyste<sup>m</sup>en

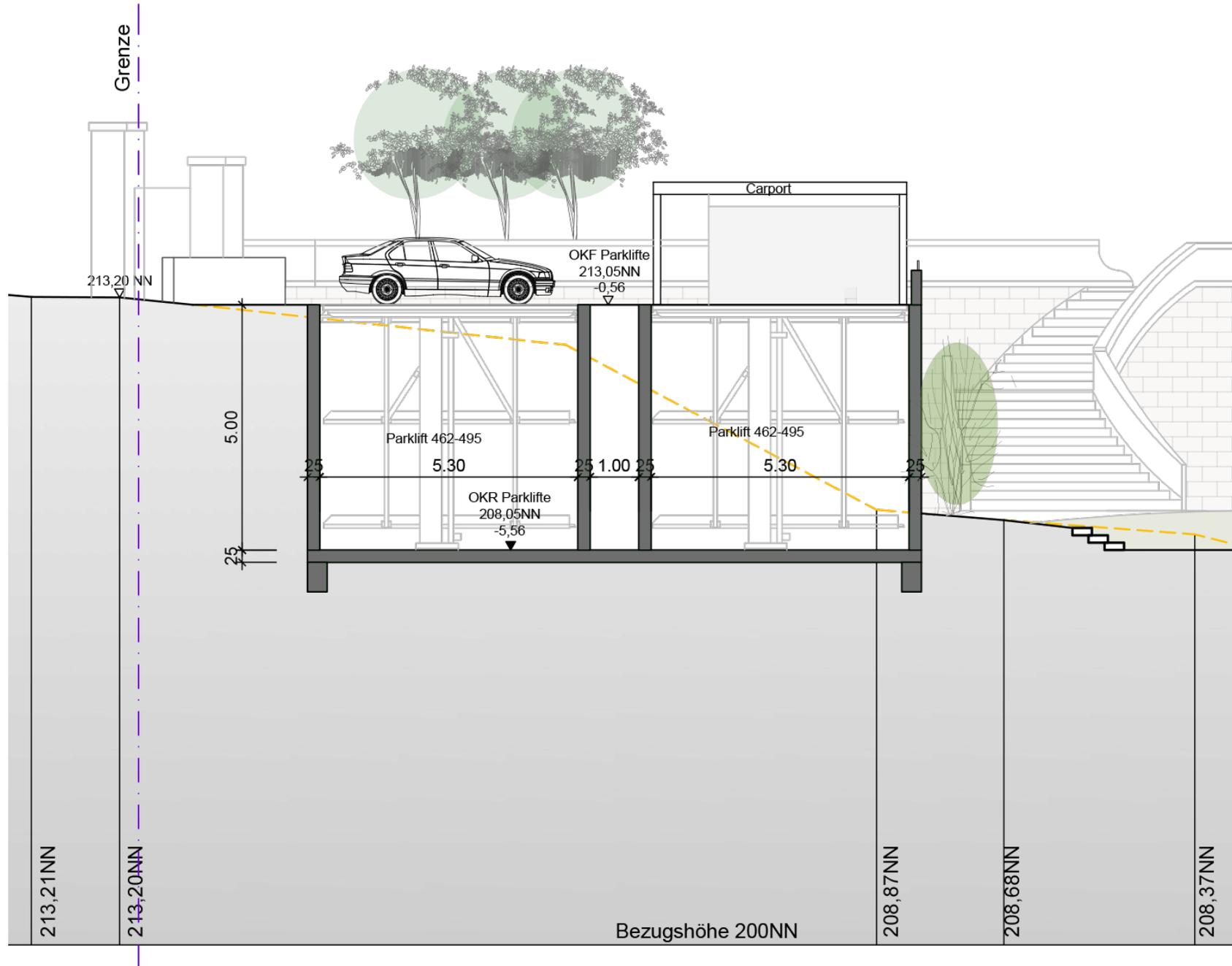


„Dieses Autoparksystem wird unsichtbar in den Boden versenkt, die waagerechten unterirdischen Plattformen sind erst beim Anheben für den Ein- oder Ausparkvorgang sichtbar.“

© <https://woehr.de>



Beispielebilder © <https://woehr.de>



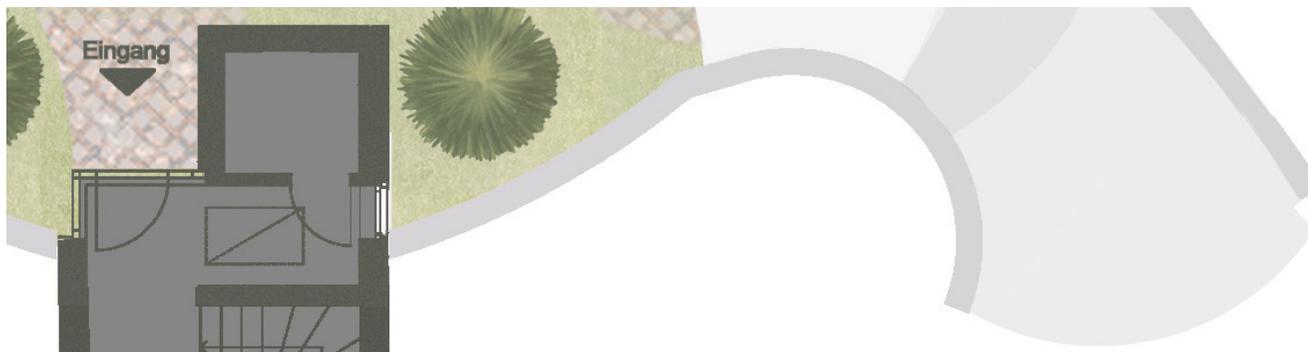
ohne Maßstab

Schnitt Carports



## III. Wohnungen

---

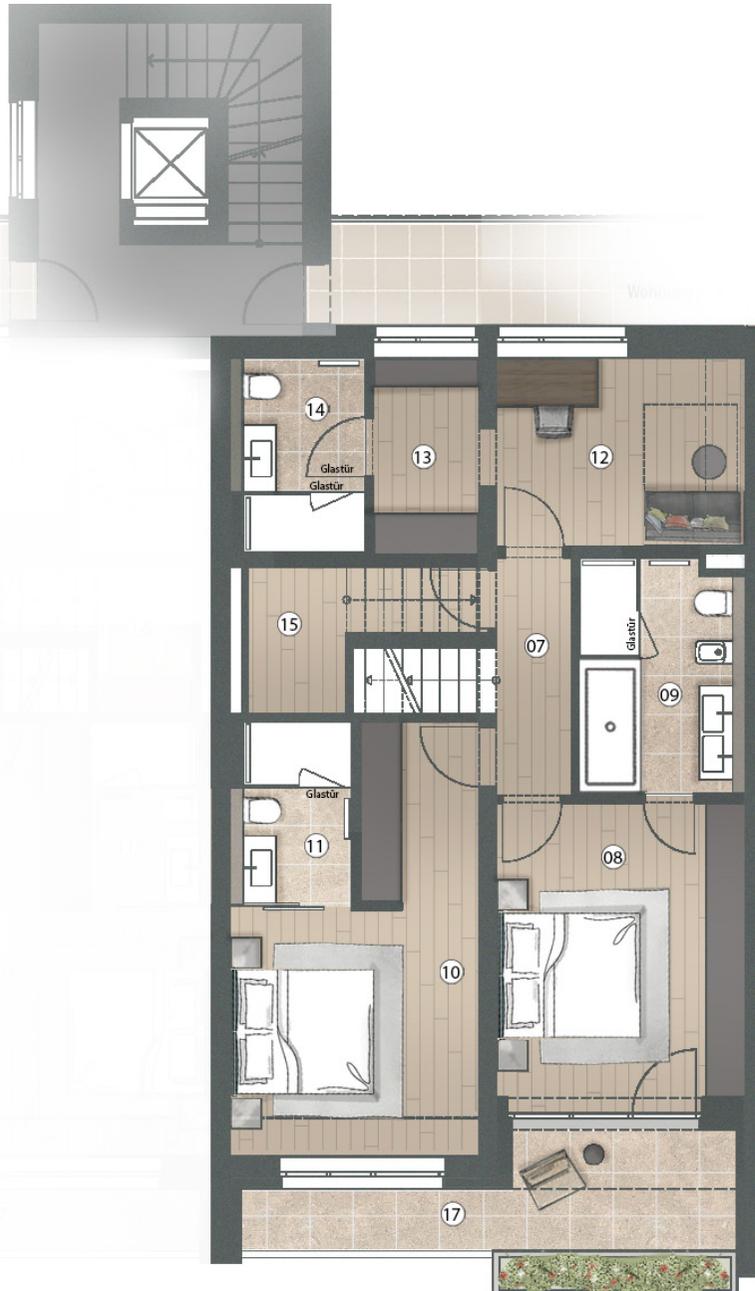


**Wohnung 10**  
3. Terrassengeschoss + Pentgeschoss  
5 Zimmer-Wohnung

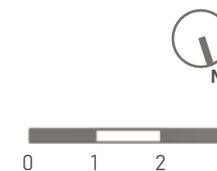


Pentgeschoss





3. Terrassengeschoss



### Wohnung 10

3. Terrassengeschoss + Pentgeschoss  
5 Zimmer-Wohnung

01	Entrée	6,60 m <sup>2</sup>
02	WC	3,74 m <sup>2</sup>
03	Garderobe	5,56 m <sup>2</sup>
04	HWR	8,33 m <sup>2</sup>
05	Küche	12,58 m <sup>2</sup>
06	Essen/Wohnen/Büro	78,68 m <sup>2</sup>
07	Flur	4,08 m <sup>2</sup>
08	Schlafen	17,17 m <sup>2</sup>
09	Masterbad	8,62 m <sup>2</sup>
10	Zimmer 1	18,91 m <sup>2</sup>
11	Bad	4,91 m <sup>2</sup>
12	Zimmer 2	10,59 m <sup>2</sup>
13	Ankleide	4,73 m <sup>2</sup>
14	Bad	5,78 m <sup>2</sup>
15	Abstellraum	1,58 m <sup>2</sup>
16	Balkon 1 (20,79m <sup>2</sup> ) 1/2	10,40 m <sup>2</sup>
17	Balkon 2 (10,36 m <sup>2</sup> ) 1/2	5,18 m <sup>2</sup>
18	Terrasse (25,94 m <sup>2</sup> ) 1/2	12,97 m <sup>2</sup>

**GESAMT :** 217,53 m<sup>2</sup>

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz



**Wohnung 9**  
 3. Terrassengeschoss + Pentgeschoss  
 5 Zimmer-Wohnung



Pentgeschoss



3. Terrassengeschoss

### Wohnung 9

3. Terrassengeschoss + Pentgeschoss  
5 Zimmer-Wohnung

01 Entrée	4,61 m <sup>2</sup>
02 WC	3,10 m <sup>2</sup>
03 Garderobe	5,57 m <sup>2</sup>
04 HWR	8,33 m <sup>2</sup>
05 Küche	12,58 m <sup>2</sup>
06 Essen/Wohnen/Büro	78,64 m <sup>2</sup>
07 Flur	4,08 m <sup>2</sup>
08 Schlafen	17,17 m <sup>2</sup>
09 Masterbad	8,62 m <sup>2</sup>
10 Zimmer 1	18,91 m <sup>2</sup>
11 Bad	4,91 m <sup>2</sup>
12 Zimmer 2	10,59 m <sup>2</sup>
13 Ankleide	4,73 m <sup>2</sup>
14 Bad	5,50 m <sup>2</sup>
15 Abstellraum	1,58 m <sup>2</sup>
16 Balkon 1 (20,77m <sup>2</sup> ) 1/2	10,39 m <sup>2</sup>
17 Balkon 2 (10,34 m <sup>2</sup> ) 1/2	5,17 m <sup>2</sup>
18 Terrasse (25,95 m <sup>2</sup> ) 1/2	12,98 m <sup>2</sup>

**GESAMT :** 214,62 m<sup>2</sup>

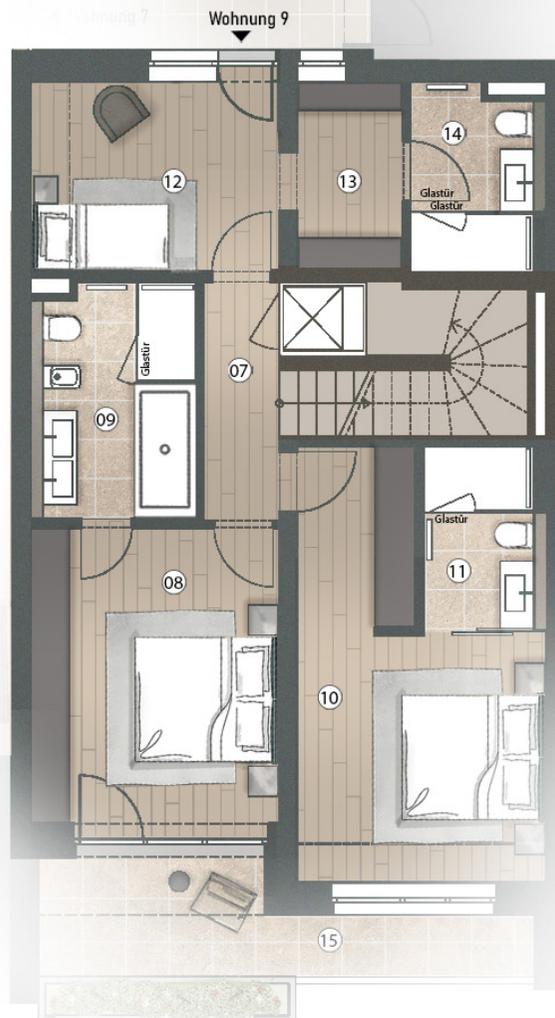
Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz



**Alternativ**  
mit Pflegezimmer und Kabinenlift

**Wohnung 09**  
3. Terrassengeschoss + Pentgeschoss





Alternativ mit Pflegezimmer und Kabinenlift		
Wohnung 09 - 3.TG + Pentgeschoss		
01 Entrée		6,11 m <sup>2</sup>
02 WC		3,10 m <sup>2</sup>
03 Garderobe		5,57 m <sup>2</sup>
04 HWR		8,33 m <sup>2</sup>
05 Küche		12,58 m <sup>2</sup>
06 Essen/Wohnen/Büro		78,41 m <sup>2</sup>
07 Flur		4,08 m <sup>2</sup>
08 Schlafen		17,17 m <sup>2</sup>
09 Masterbad		8,62 m <sup>2</sup>
10 Zimmer 1		18,91 m <sup>2</sup>
11 Bad		4,91 m <sup>2</sup>
12 Pflegezimmer		10,82 m <sup>2</sup>
13 Ankleide		4,52 m <sup>2</sup>
14 Bad		5,40 m <sup>2</sup>
15 Balkon 2 (10,34 m <sup>2</sup> )	1/2	5,17 m <sup>2</sup>
16 Balkon 1 (20,77m <sup>2</sup> )	1/2	10,39 m <sup>2</sup>
17 Terrasse (25,95 m <sup>2</sup> )	1/2	12,98 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT :</b>		<b>214,23 m<sup>2</sup></b>

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz

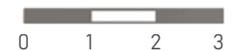


### Wohnung 7

3. Terrassengeschoß  
2 Zimmer-Wohnung

01 Entrée	5,00 m <sup>2</sup>
02 Bad	7,61 m <sup>2</sup>
03 Küche/Essen/Wohnen	24,87 m <sup>2</sup>
04 Flur	5,36 m <sup>2</sup>
05 Schlafen	16,78 m <sup>2</sup>
06 Balkon (8,13m <sup>2</sup> ) 1/2	4,07m <sup>2</sup>
<b>GESAMT :</b>	<b>62,79 m<sup>2</sup></b>

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





### Wohnung 8

3. Terrassengeschoss  
2 Zimmer-Wohnung

01 Entrée	5,00 m <sup>2</sup>
02 Bad	7,61 m <sup>2</sup>
03 Küche/Essen/Wohnen	24,87 m <sup>2</sup>
04 Flur	5,36 m <sup>2</sup>
05 Schlafen	16,78 m <sup>2</sup>
06 Balkon (8,13m <sup>2</sup> ) 1/2	4,07m <sup>2</sup>

**GESAMT :** 62,79 m<sup>2</sup>

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





### Wohnung 5

2. Terrassengeschoß  
3 Zimmer-Wohnung

01 Entrée	4,76 m <sup>2</sup>
02 Küche	6,60 m <sup>2</sup>
03 Essen/Wohnen	33,34 m <sup>2</sup>
04 Flur	4,40 m <sup>2</sup>
05 Schlafen	18,28 m <sup>2</sup>
06 WC	2,86 m <sup>2</sup>
07 Bad	5,22 m <sup>2</sup>
08 Büro	11,72 m <sup>2</sup>
09 Balkon (14,48m <sup>2</sup> ) 1/2	7,24 m <sup>2</sup>

**GESAMT :** 93,11 m<sup>2</sup>

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz



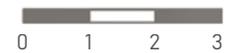


### Wohnung 6

2. Terrassengeschoß  
2 Zimmer-Wohnung

01 Entrée	4,72 m <sup>2</sup>
02 Bad	7,61 m <sup>2</sup>
03 Küche/Essen/Wohnen	24,87 m <sup>2</sup>
04 Flur	5,36 m <sup>2</sup>
05 Schlafen	16,78 m <sup>2</sup>
06 Balkon (8,13m <sup>2</sup> ) 1/2	4,07m <sup>2</sup>
<b>GESAMT :</b>	<b>62,51 m<sup>2</sup></b>

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





### Wohnung 3

2. Terrassengeschoss  
2 Zimmer-Wohnung

01 Entrée	4,72 m <sup>2</sup>
02 Bad	7,61 m <sup>2</sup>
03 Küche/Essen/Wohnen	24,87 m <sup>2</sup>
04 Flur	5,36 m <sup>2</sup>
05 Schlafen	16,78 m <sup>2</sup>
06 Balkon (8,13m <sup>2</sup> ) 1/2	4,07m <sup>2</sup>
<b>GESAMT :</b>	<b>62,51 m<sup>2</sup></b>

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





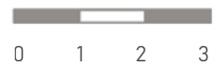
### Wohnung 4

2. Terrassengeschoß  
3 Zimmer-Wohnung

01 Entrée	4,76 m <sup>2</sup>
02 Küche	6,60 m <sup>2</sup>
03 Essen/Wohnen	33,34 m <sup>2</sup>
04 Flur	4,40 m <sup>2</sup>
05 Schlafen	18,28 m <sup>2</sup>
06 WC	2,86 m <sup>2</sup>
07 Bad	5,22 m <sup>2</sup>
08 Büro	11,69 m <sup>2</sup>
09 Balkon (14,48m <sup>2</sup> ) 1/2	7,24 m <sup>2</sup>

**GESAMT :** 93,08 m<sup>2</sup>

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz







## Alternativ

### Wohnung 3

2. Terrassengeschoss  
5 Zimmer-Wohnung

01 Entrée	4,63 m <sup>2</sup>
02 Gast	15,03 m <sup>2</sup>
03 HWR	8,51 m <sup>2</sup>
04 WC	4,04 m <sup>2</sup>
05 Vorraum	2,45 m <sup>2</sup>
06 Küche/Essen	28,58 m <sup>2</sup>
07 Wohnen	18,28 m <sup>2</sup>
08 Flur	13,79 m <sup>2</sup>
09 Schlafen 1	16,78 m <sup>2</sup>
10 Schlafen 2	21,28 m <sup>2</sup>
11 Bad	14,19 m <sup>2</sup>
12 Balkon (8,13m <sup>2</sup> ) 1/2	4,07 m <sup>2</sup>
13 Balkon (14,48m <sup>2</sup> ) 1/2	7,24 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT :</b>	<b>156,65 m<sup>2</sup></b>

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





### Wohnung 1

1. Terrassengeschoß  
4 Zimmer-Wohnung

01 Entrée	6,71 m <sup>2</sup>
02 HWR	5,19 m <sup>2</sup>
03 Essen/Wohnen	40,14 m <sup>2</sup>
04 Bad	8,38 m <sup>2</sup>
05 WC	1,87 m <sup>2</sup>
06 Flur	4,80 m <sup>2</sup>
07 Schlafen	15,97 m <sup>2</sup>
08 Zimmer	14,00 m <sup>2</sup>
09 Küche	12,67 m <sup>2</sup>
10 Terrasse (38,20m <sup>2</sup> ) 1/2	19,10 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT :</b>	<b>127,18 m<sup>2</sup></b>

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





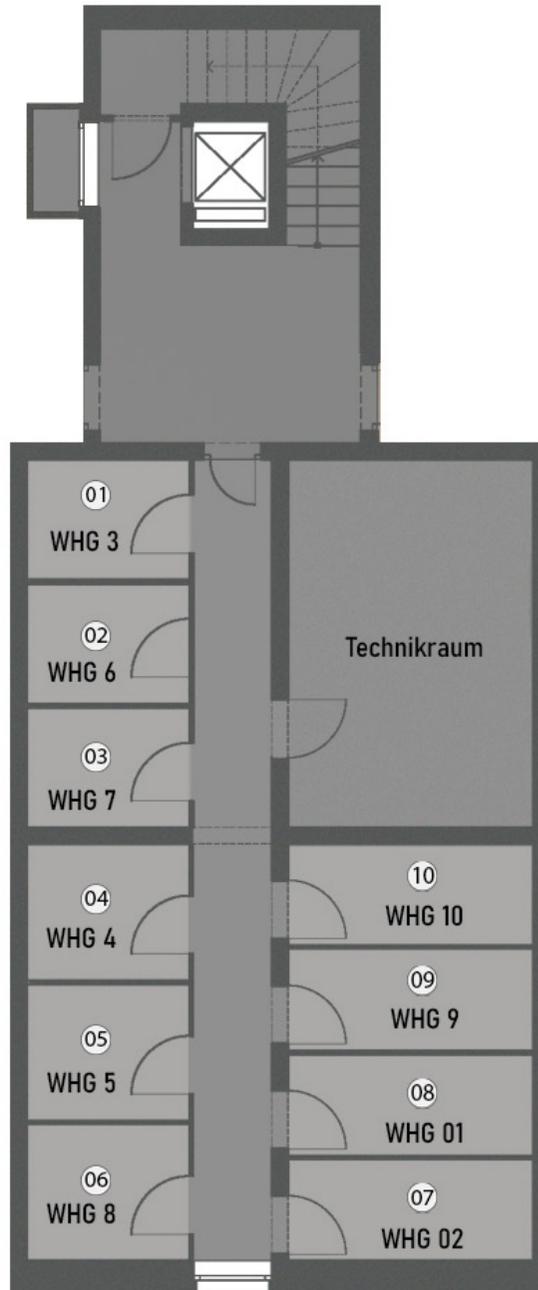
## Wohnung 2

1. Terrassengeschoß  
4 Zimmer-Wohnung

01 Entrée	8,53 m <sup>2</sup>
02 HWR	5,19 m <sup>2</sup>
03 Essen/Wohnen	40,14 m <sup>2</sup>
04 Bad	8,38 m <sup>2</sup>
05 WC	1,87 m <sup>2</sup>
06 Flur	4,80 m <sup>2</sup>
07 Schlafen	15,97 m <sup>2</sup>
08 Zimmer	14,00 m <sup>2</sup>
09 Küche	12,67 m <sup>2</sup>
10 Terrasse 1 (34,72m <sup>2</sup> ) 1/2	17,36m <sup>2</sup>
<b>GESAMT :</b>	<b>127,24 m<sup>2</sup></b>

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





### Kellerräume

#### 1. Terrassengeschoss

01 Keller - Wohnung 03	4,54 m <sup>2</sup>
02 Keller - Wohnung 06	4,54 m <sup>2</sup>
03 Keller - Wohnung 07	4,54 m <sup>2</sup>
04 Keller - Wohnung 04	5,16 m <sup>2</sup>
05 Keller - Wohnung 05	5,16 m <sup>2</sup>
06 Keller - Wohnung 08	5,16 m <sup>2</sup>
07 Keller - Wohnung 02	5,77 m <sup>2</sup>
08 Keller - Wohnung 01	5,77 m <sup>2</sup>
09 Keller - Wohnung 09	5,77 m <sup>2</sup>
10 Keller - Wohnung 10	5,77 m <sup>2</sup>

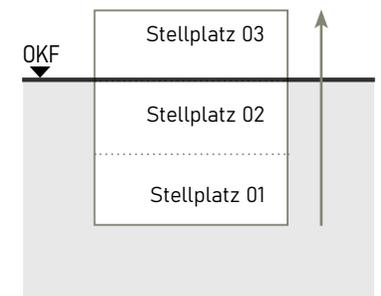
Nutzfläche ohne Putzabzug



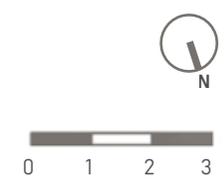
Kronprinzenstraße



**Parkliffe**  
insgesamt 16 Stellplätze



Prinzip der Stellplatznummerierung  
von unten nach oben





Ansicht Süd-Ost

ohne Maßstab



Ansicht Nord-West

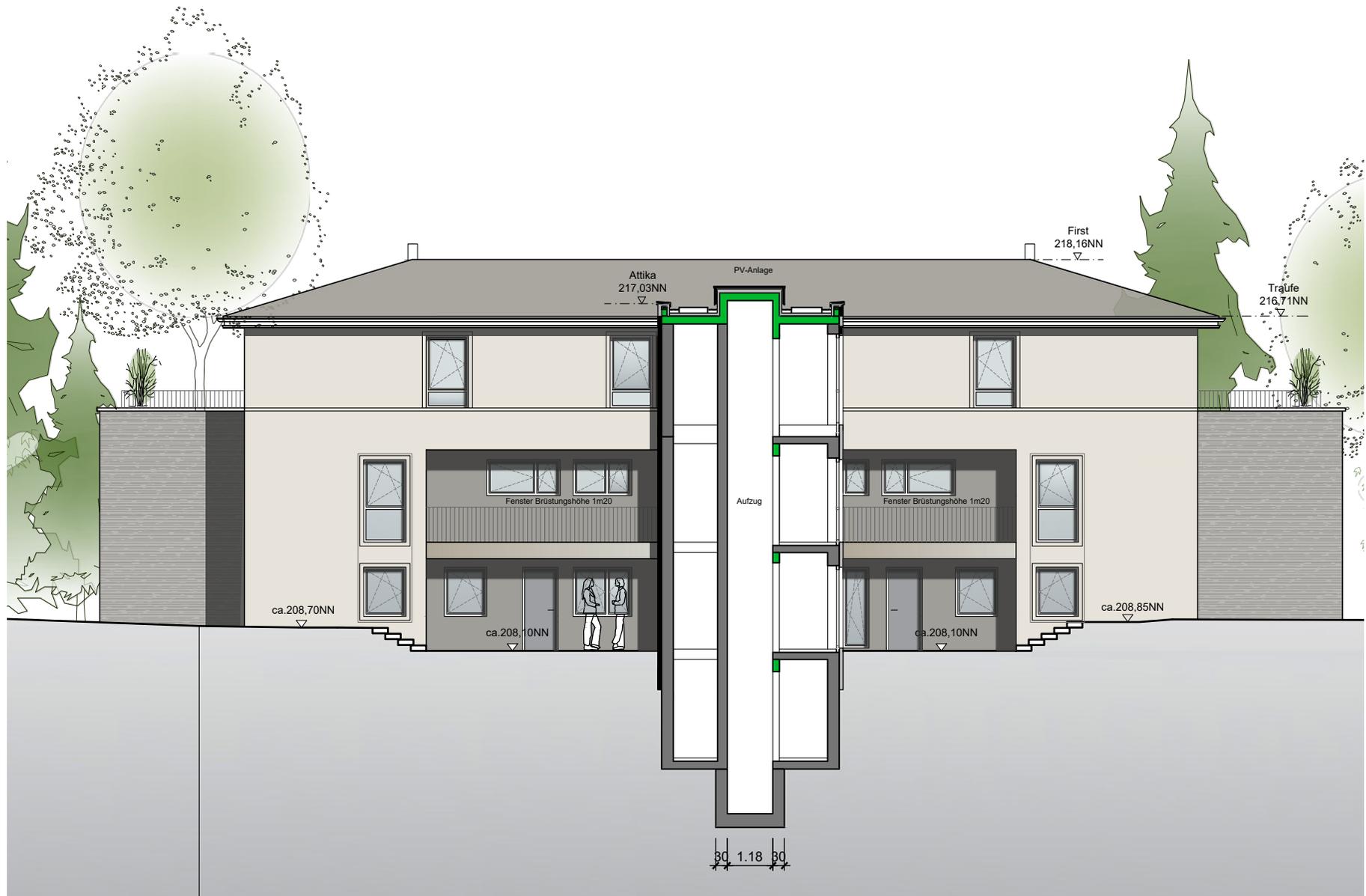
ohne Maßstab



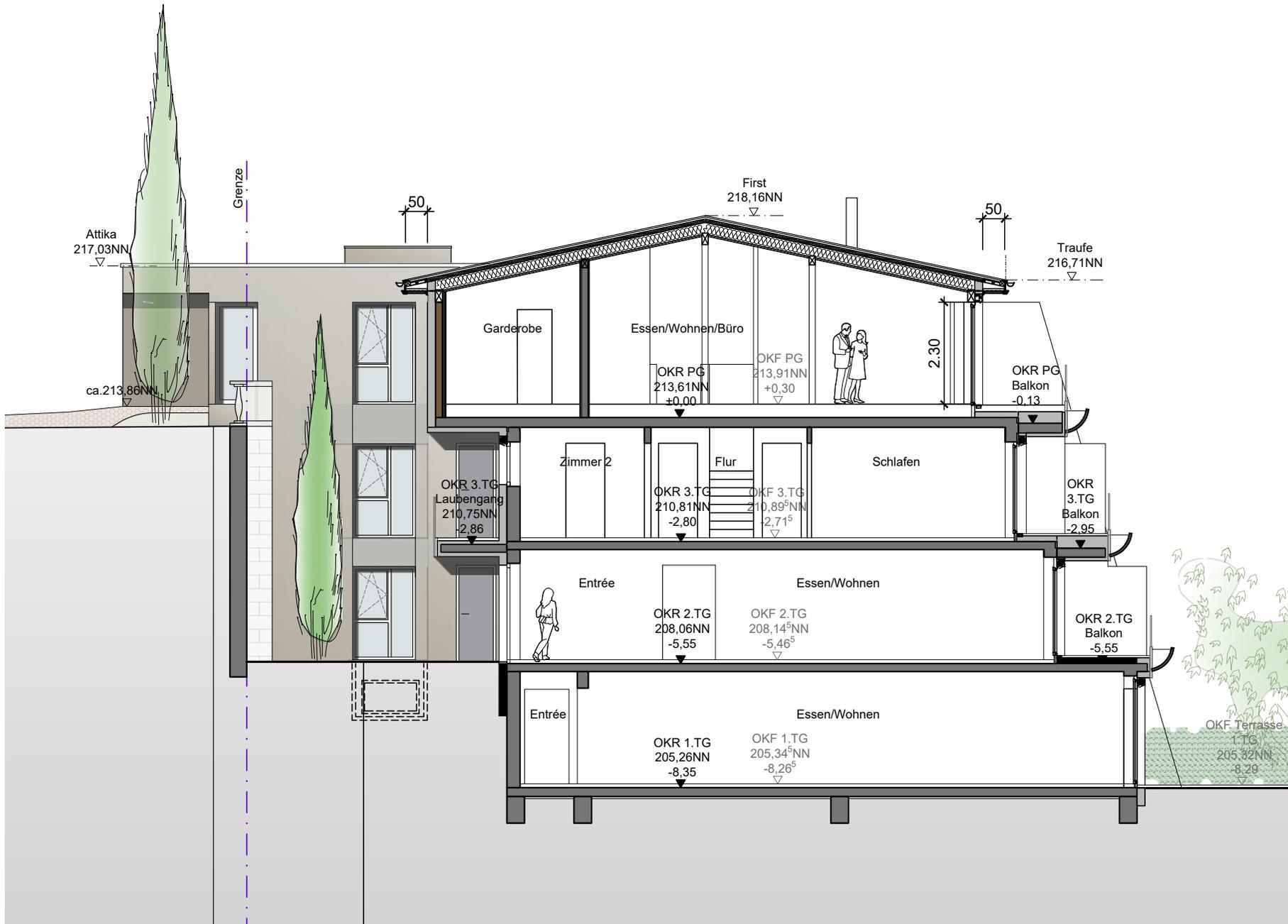


## Ansicht Süd-West

ohne Maßstab



**Ansicht Süd-West**  
ohne Maßstab



Schnitt  
ohne Maßstab





## KONTAKT

Kronprinzenpark Baden-Baden GmbH & Co. KG  
Hochstraße 34  
D-76530 Baden-Baden  
Amtsgericht Mannheim, HRB 730229

info@mussler-gruppe.de  
07221/9898-25

Eine Projektentwicklung der



## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführung und Lieferung sind ausschließlich die abgeschlossenen Verträge und deren Anlagen verbindlich. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung und Raumaufteilung sowie Raumausstattung stellen nur einen Vorschlag dar und sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die zukünftige Realität wiedergeben.