



INHALT

I. Leben in Baden-Baden	05
II. Villa Carlo	09
Baugeschichte	10
Das Projekt im Überblick	16
Badausstattung	21
Materialien	22
Parksystem	24
III. Wohnungen	27
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.





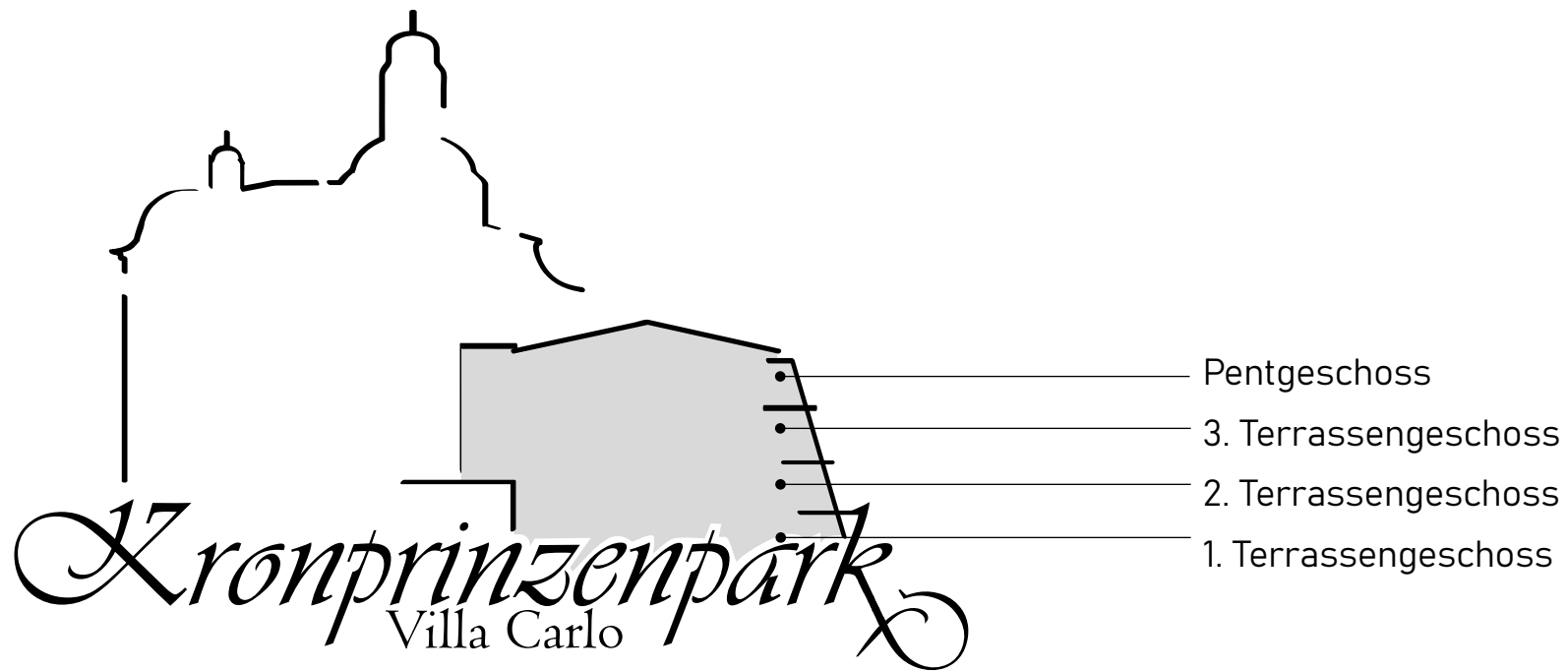








Das Projekt im Überblick



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

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

* 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



Grohe Duschesystem
Rainshower, chrom



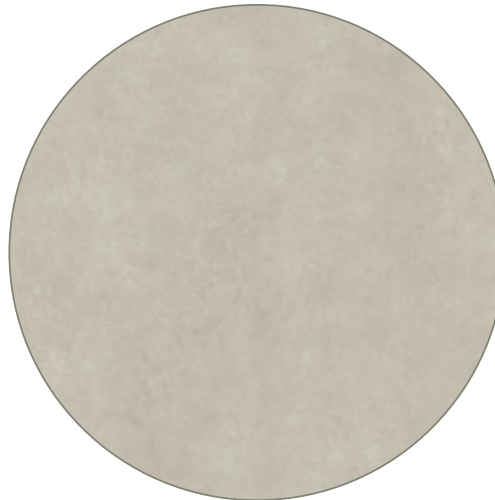
Waschtischarmatur
Grohe Eurostyle
Cosmopolitan

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^men

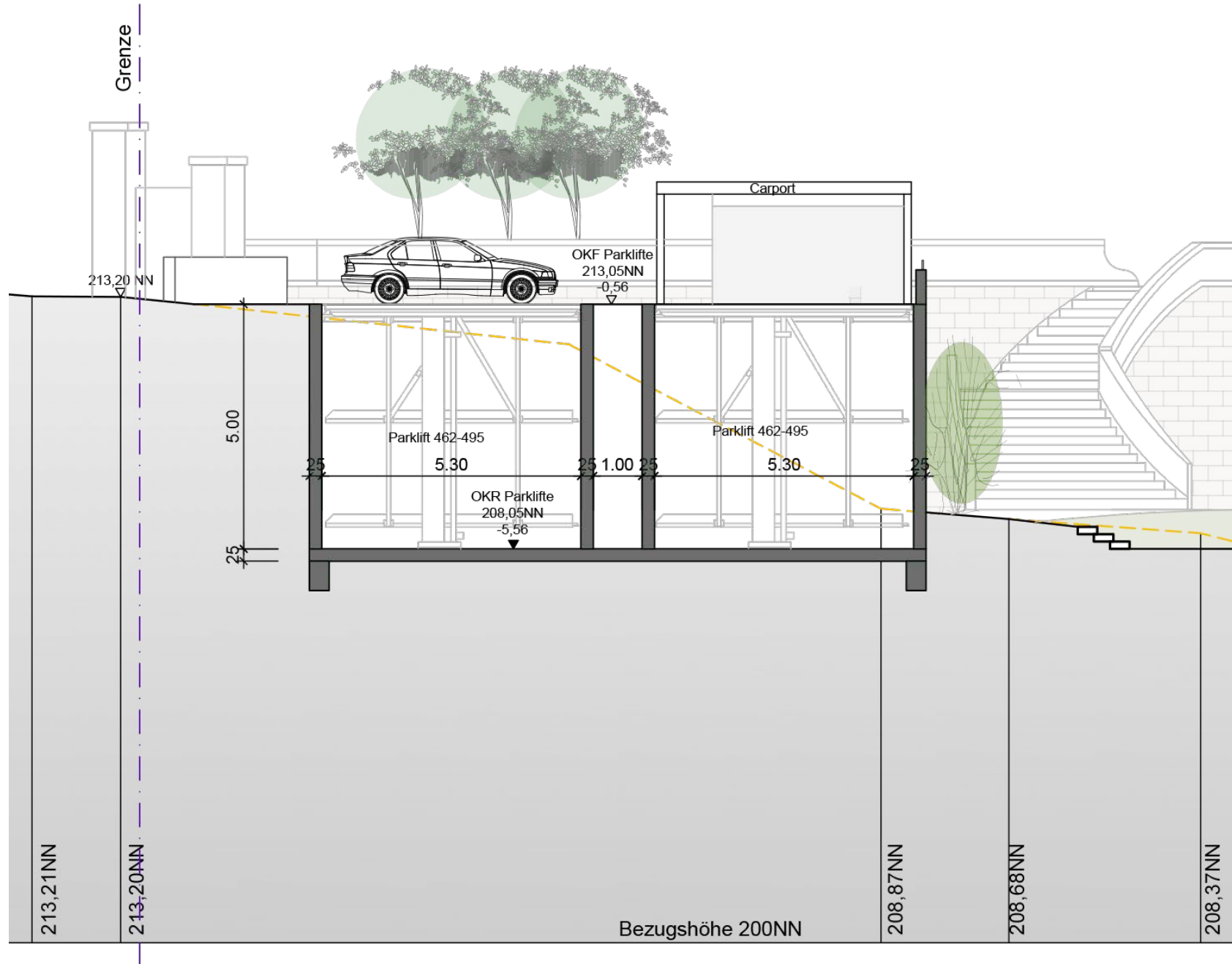


„Dieses Autoparksystem wird unsichtbar in den Boden versenkt, die waagerechten unterirdischen Plattformen sind erst beim Anheben für den Ein- oder Ausparkvorgang sichtbar.“

© <https://woehr.de>



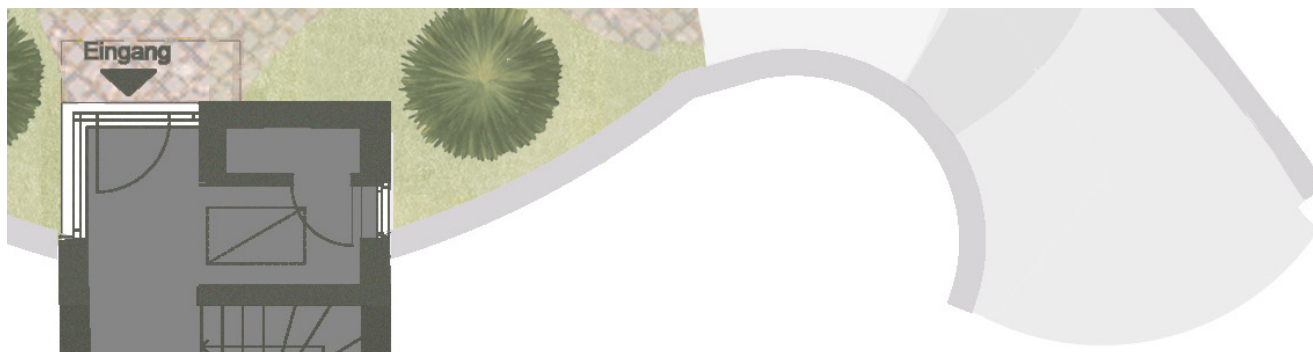
Beispielebilder © <https://woehr.de>



ohne Maßstab

Schnitt Carports

III. Wohnungen

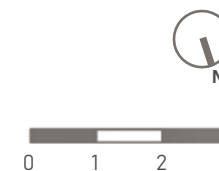


Wohnung 10
3. Terrassengeschoss + Pentgeschoss
5 Zimmer-Wohnung





3. Terrassengeschoss



Wohnung 10

3. Terrassengeschoss + Pentgeschoss
5 Zimmer-Wohnung

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

GESAMT : 217,53 m²

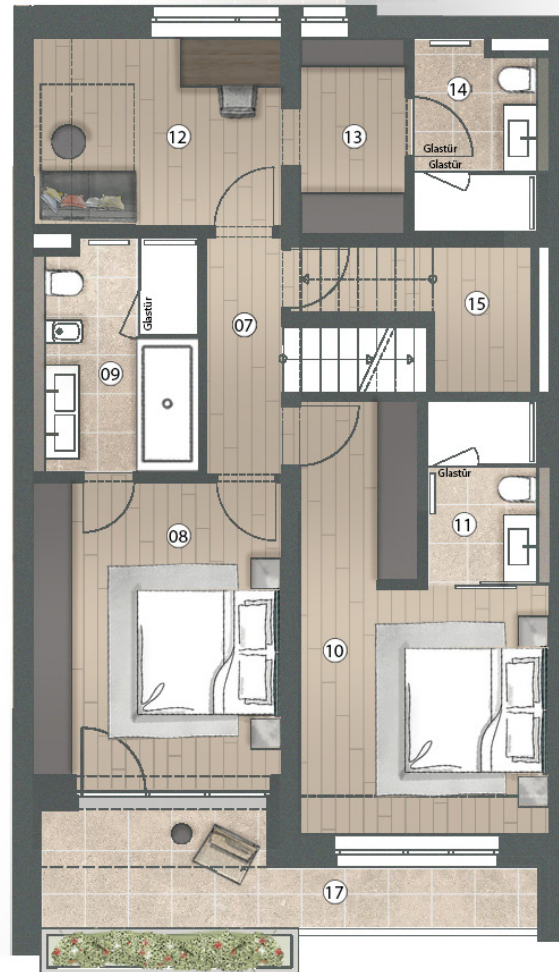
Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz



Wohnung 9
 3. Terrassengeschoss + Pentgeschoss
 5 Zimmer-Wohnung



Pentgeschoss



3. Terrassengeschoss

Wohnung 9

3. Terrassengeschoss + Pentgeschoss
5 Zimmer-Wohnung

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

GESAMT : 214,62 m²

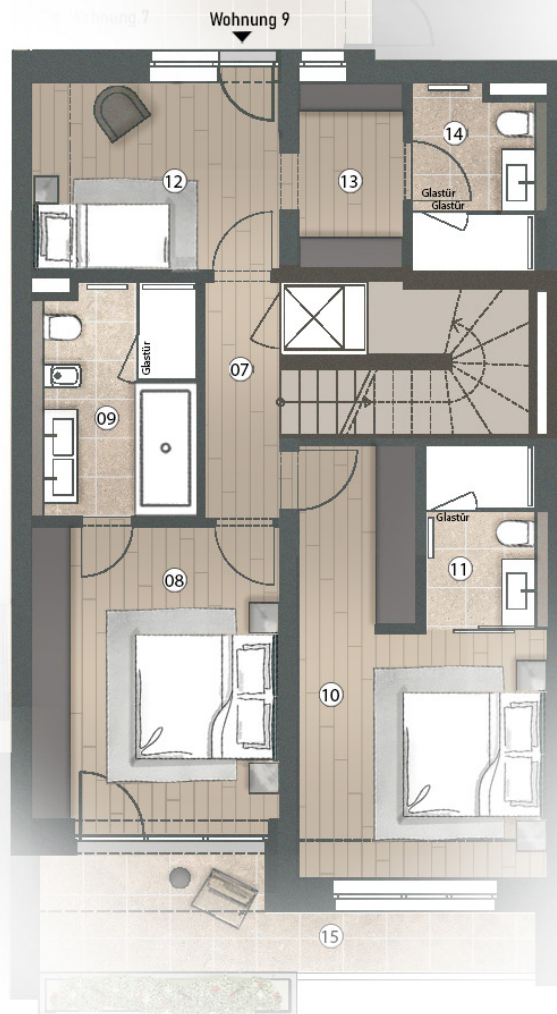
Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz



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 ²
02 WC	3,10 m ²
03 Garderobe	5,57 m ²
04 HWR	8,33 m ²
05 Küche	12,58 m ²
06 Essen/Wohnen/Büro	78,41 m ²
07 Flur	4,08 m ²
08 Schlafen	17,17 m ²
09 Masterbad	8,62 m ²
10 Zimmer 1	18,91 m ²
11 Bad	4,91 m ²
12 Pflegezimmer	10,82 m ²
13 Ankleide	4,52 m ²
14 Bad	5,40 m ²
15 Balkon 2 (10,34 m ²) 1/2	5,17 m ²
16 Balkon 1 (20,77m ²) 1/2	10,39 m ²
17 Terrasse (25,95 m ²) 1/2	12,98 m ²
GESAMT :	214,23 m²

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz



Wohnung 7

3. Terrassengeschoß
2 Zimmer-Wohnung

01 Entrée	5,00 m ²
02 Bad	7,61 m ²
03 Küche/Essen/Wohnen	24,87 m ²
04 Flur	5,36 m ²
05 Schlafen	16,78 m ²
06 Balkon (8,13m ²) 1/2	4,07m ²
GESAMT :	62,79 m²

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





Wohnung 8

3. Terrassengeschoß
2 Zimmer-Wohnung

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

GESAMT : 62,79 m²

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





Wohnung 5

2. Terrassengeschoß
3 Zimmer-Wohnung

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

GESAMT : 93,11 m²

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





Wohnung 6

2. Terrassengeschoß
2 Zimmer-Wohnung

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

GESAMT : 62,51 m²

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





Wohnung 3

2. Terrassengeschoss
2 Zimmer-Wohnung

01 Entrée	4,72 m ²
02 Bad	7,61 m ²
03 Küche/Essen/Wohnen	24,87 m ²
04 Flur	5,36 m ²
05 Schlafen	16,78 m ²
06 Balkon (8,13m ²) 1/2	4,07m ²
GESAMT :	62,51 m²

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





Wohnung 4

2. Terrassengeschoß
3 Zimmer-Wohnung

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

GESAMT : 93,08 m²

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





Alternativ

Wohnung 3

2. Terrassengeschoss
5 Zimmer-Wohnung

01 Entrée	4,63 m ²
02 Gast	15,03 m ²
03 HWR	8,51 m ²
04 WC	4,04 m ²
05 Vorraum	2,45 m ²
06 Küche/Essen	28,58 m ²
07 Wohnen	18,28 m ²
08 Flur	13,79 m ²
09 Schlafen 1	16,78 m ²
10 Schlafen 2	21,28 m ²
11 Bad	14,19 m ²
12 Balkon (8,13m ²) 1/2	4,07 m ²
13 Balkon (14,48m ²) 1/2	7,24 m ²
GESAMT :	156,65 m²

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





Wohnung 1

1. Terrassengeschoß
4 Zimmer-Wohnung

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

GESAMT : 127,18 m²

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





Wohnung 2

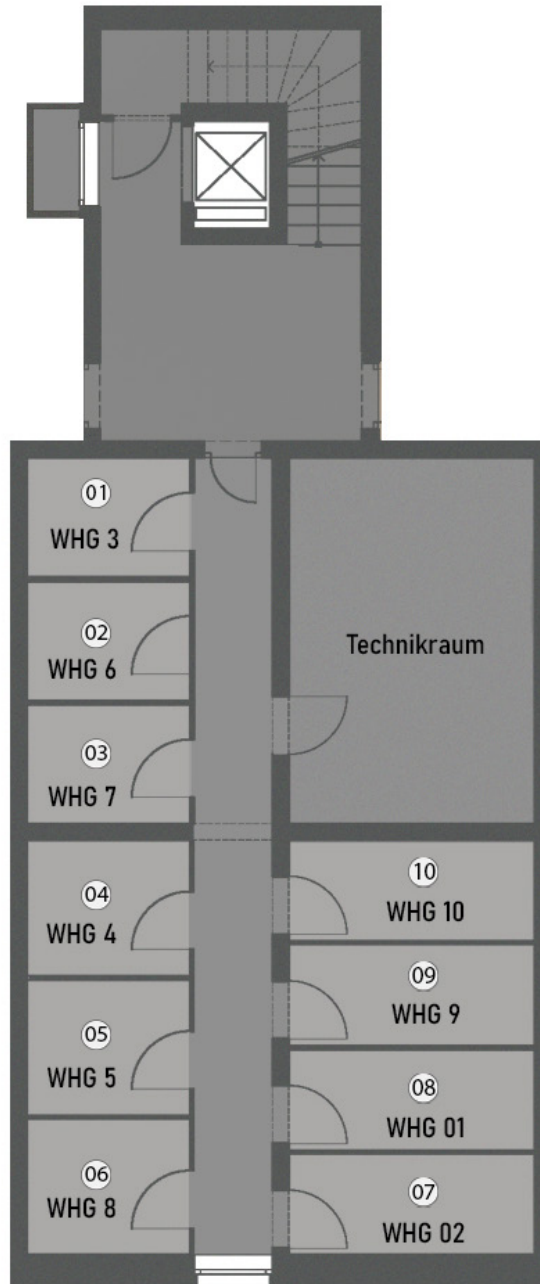
1. Terrassengeschoß
4 Zimmer-Wohnung

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

GESAMT : 127,24 m²

Gesamtsumme nach Abzug von 1,5% Putz





Kellerräume

1. Terrassengeschoss

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

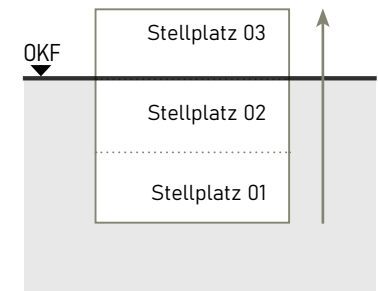
Nutzfläche ohne Putzabzug



Kronprinzenstraße



Parkliffe
insgesamt 16 Stellplätze



Prinzip der Stellplatznummerierung
von unten nach oben





Ansicht Süd-Ost

ohne Maßstab



Ansicht Nord-West

ohne Maßstab

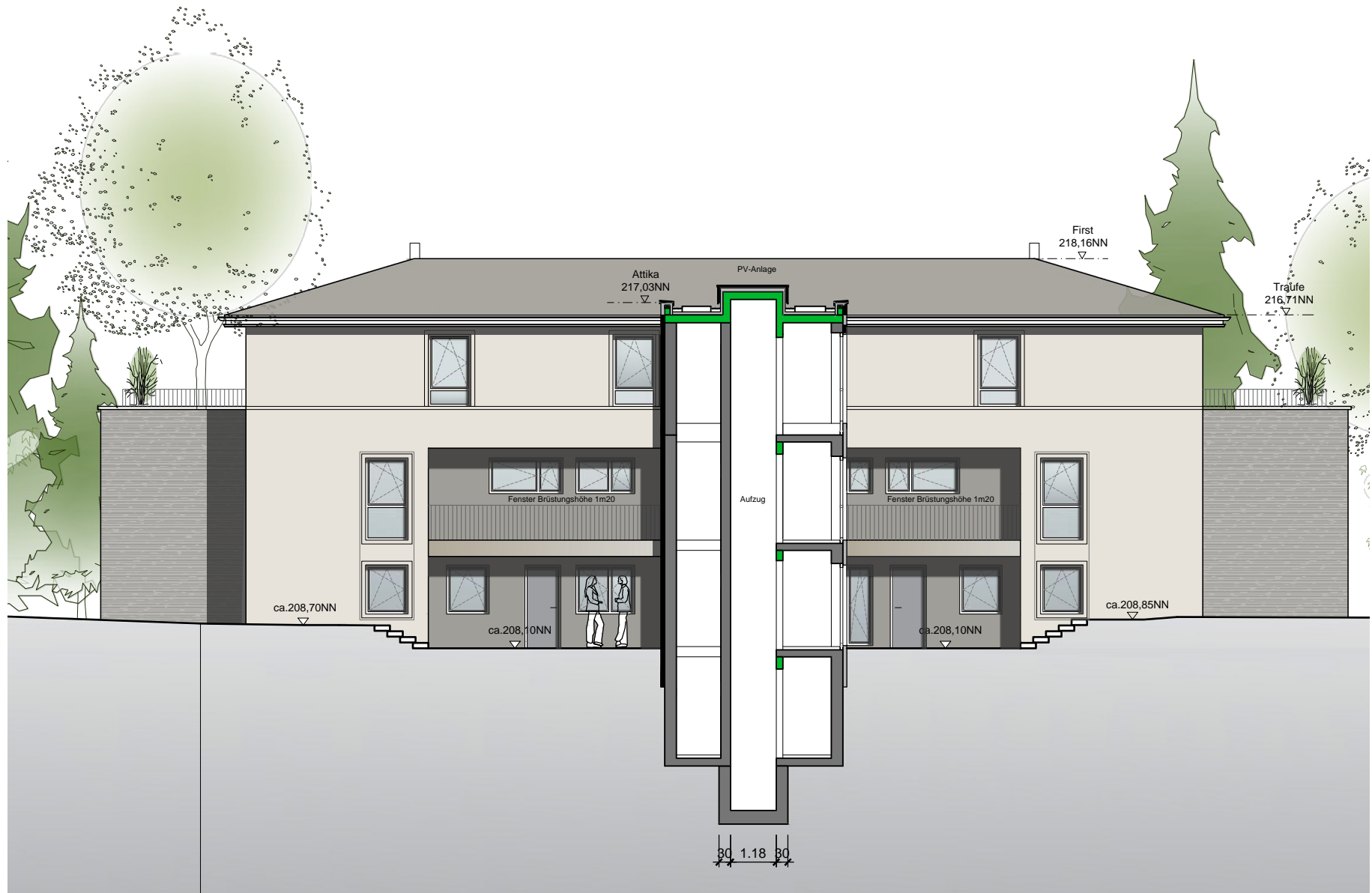


Ansicht Nord-Ost
ohne Maßstab

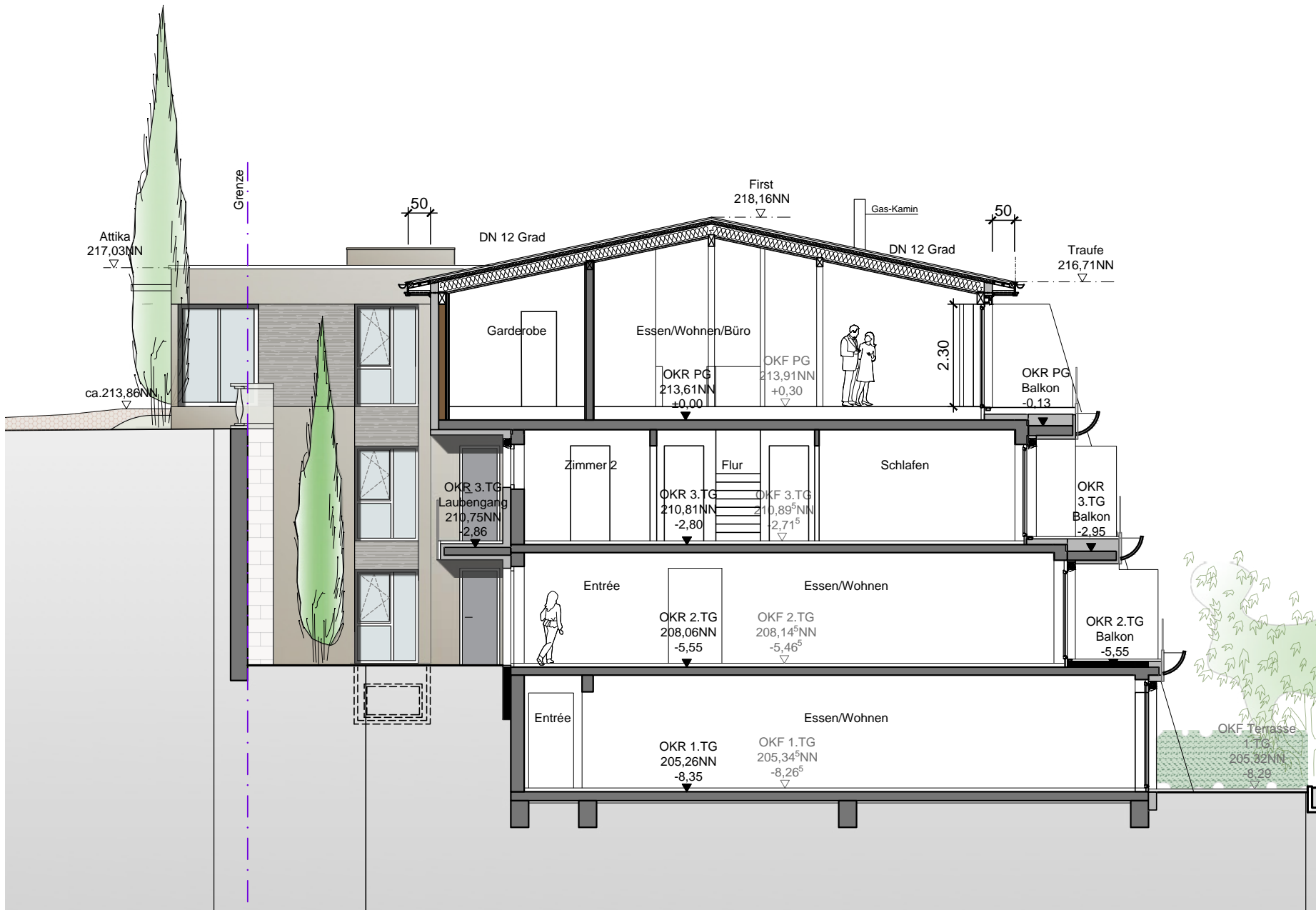


Ansicht Süd-West

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.