





# INHALT

---

<b>I. Leben in Baden-Baden</b>	<b>03</b>
<b>II. Villa Carlotta</b>	<b>05</b>
Baugeschichte	06
Materialien	08
Parkierung	12
<b>III. Wohnungen</b>	<b>14</b>
Grundrisse	15
Ansichten / Schnitte	33



© <https://www.baden-baden.com/>

# 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“.

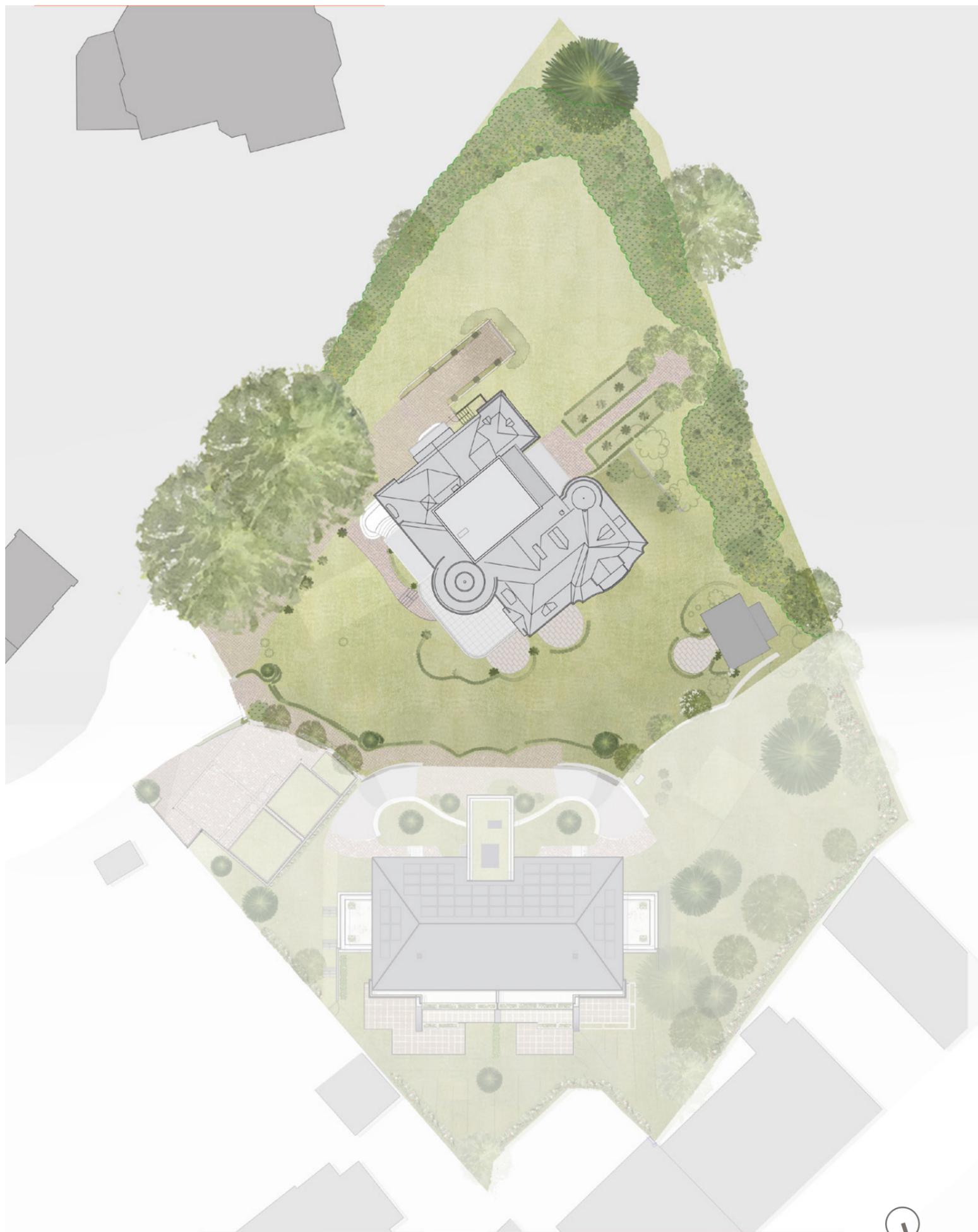
Im 19. Jahrhundert wurde sie zur „Sommerhauptstadt Europas“ - und dieser Glanz hält bis heute an. Mit einem dichten Kultur-, Lifestyle- und Unterhaltungsangebot ist die Stadt ein Juwel für Einwohner und Besucher.

- |    |                            |
|----|----------------------------|
| 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 Carlotta



## Baugeschichte

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

Die erhabene Villa Carlotta, einst bekannt als Villa Tanfani, wurde im Jahr 1886 im klassischen Barockstil errichtet.

Die 1908 hergestellte Gartenanlage ist ein Beispiel eines späthistoristischen Villengartens mit eklektizistischer Ausstattung.





## Individuell und Hochwertig Materialien



### Parkett Eiche

z.B. Boen LHD Animoso Castle  
oder gleichwertig



### Fliesenbelag für Bäder

klassische Zementfliesen (z.B. Equipe Coco Canvas)  
Feinsteinzeug (z.B. Marazzi Travertino Novona)



### Türen im klassischen Wohnstil, mit Holzumfassungszarge





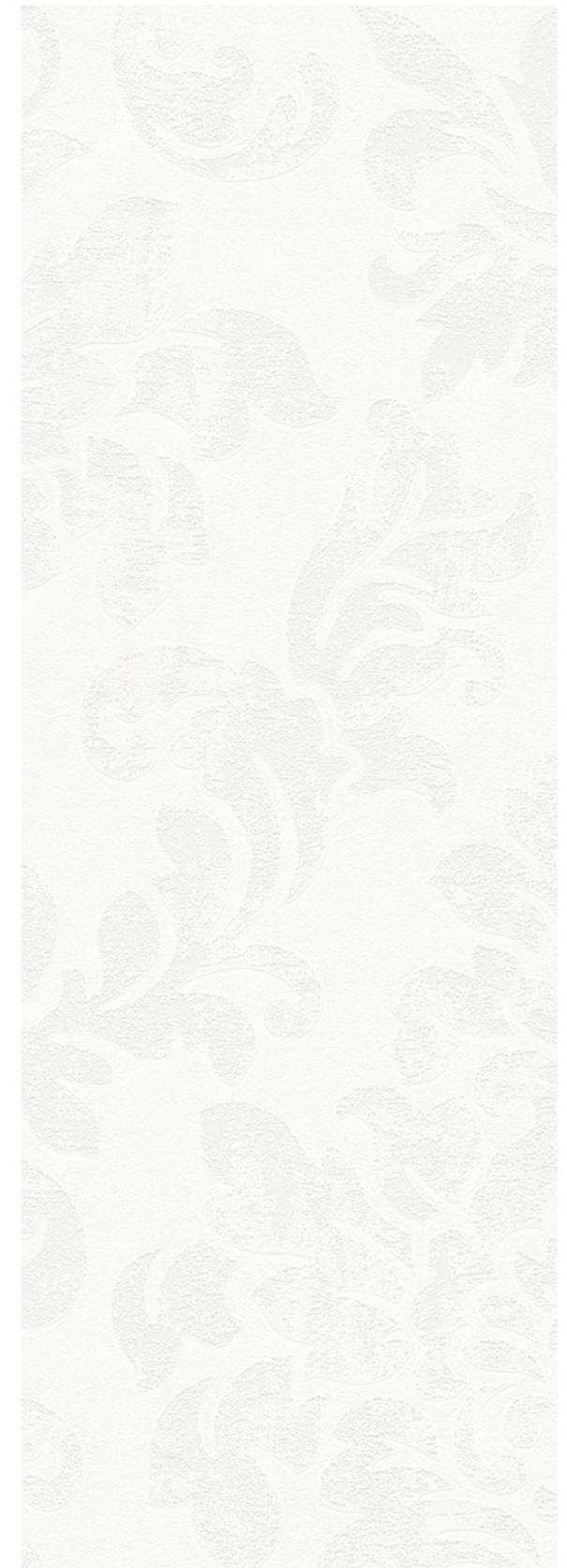




## Parkierung



Grundriss Tiefgarage

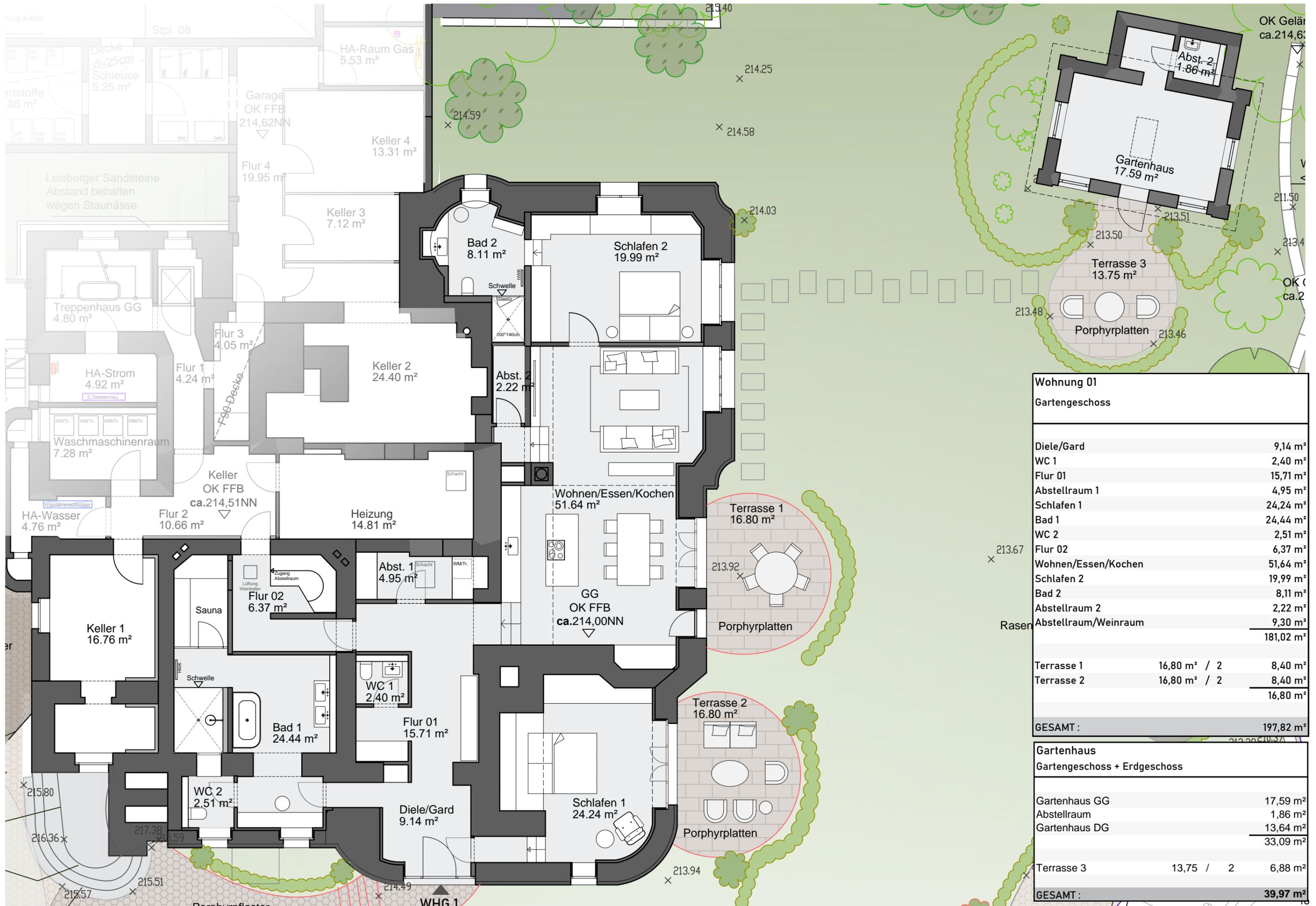


### III. Wohnungen



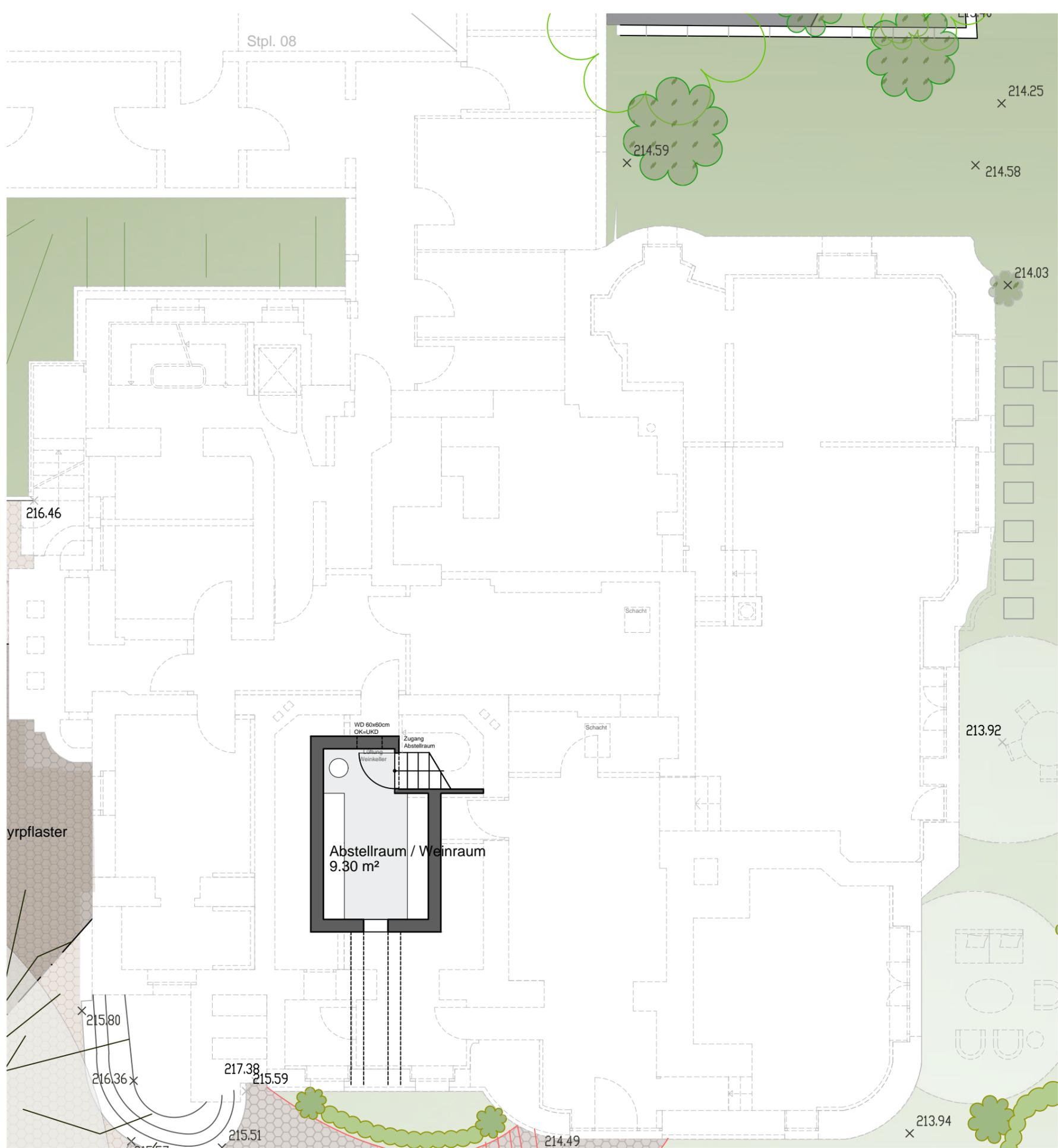
Gartengeschoss | Wohnung 01 | Wohnen/Essen/Kochen

Darstellungsvorschlag, nur die Baubeschreibung ist verbindlich.

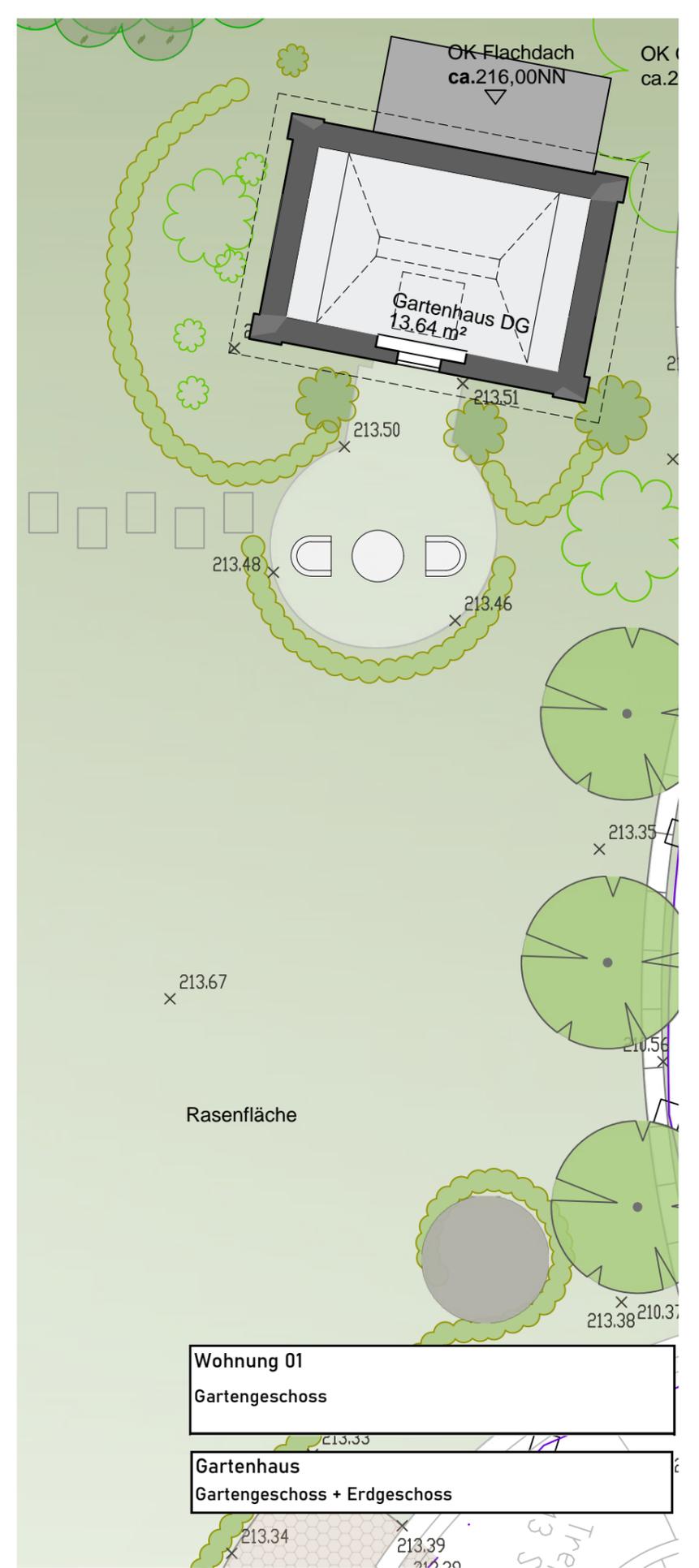


Wohnung 01		
Gartengeschoss		
Diele/Gard		9,14 m²
WC 1		2,40 m²
Flur 01		15,71 m²
Abstellraum 1		4,95 m²
Schlafen 1		24,24 m²
Bad 1		24,44 m²
WC 2		2,51 m²
Flur 02		6,37 m²
Wohnen/Essen/Kochen		51,64 m²
Schlafen 2		19,99 m²
Bad 2		8,11 m²
Abstellraum 2		2,22 m²
Abstellraum/Weinraum		9,30 m²
		<b>181,02 m²</b>
Terrasse 1	16,80 m² / 2	8,40 m²
Terrasse 2	16,80 m² / 2	8,40 m²
		<b>16,80 m²</b>
<b>GESAMT:</b>		<b>197,82 m²</b>

Gartenhaus		
Gartengeschoss + Erdgeschoss		
Gartenhaus GG		17,59 m²
Abstellraum		1,86 m²
Gartenhaus DG		13,64 m²
		<b>33,09 m²</b>
Terrasse 3	13,75 / 2	6,88 m²
<b>GESAMT:</b>		<b>39,97 m²</b>



Abstellraum/Weinraum - Untergeschoss



Gartenhaus - Erdgeschoss



Erdgeschoss | Wohnung 02 | Halle

Darstellungsvorschlag, nur die Baubeschreibung ist verbindlich.



Erdgeschoss | Wohnung 02 | Wohnzimmer

Darstellungsvorschlag, nur die Baubeschreibung ist verbindlich.



Erdgeschoss | Wohnung 02 | Kaminzimmer

Darstellungsvorschlag, nur die Baubeschreibung ist verbindlich.



Erdgeschoss | Wohnung 02 | Küche

Darstellungsvorschlag, nur die Baubeschreibung ist verbindlich.



1. Obergeschoss | Wohnung 02 | Galerie

Darstellungsvorschlag, nur die Baubeschreibung ist verbindlich.



1. Obergeschoss | Wohnung 02 | Schlafen

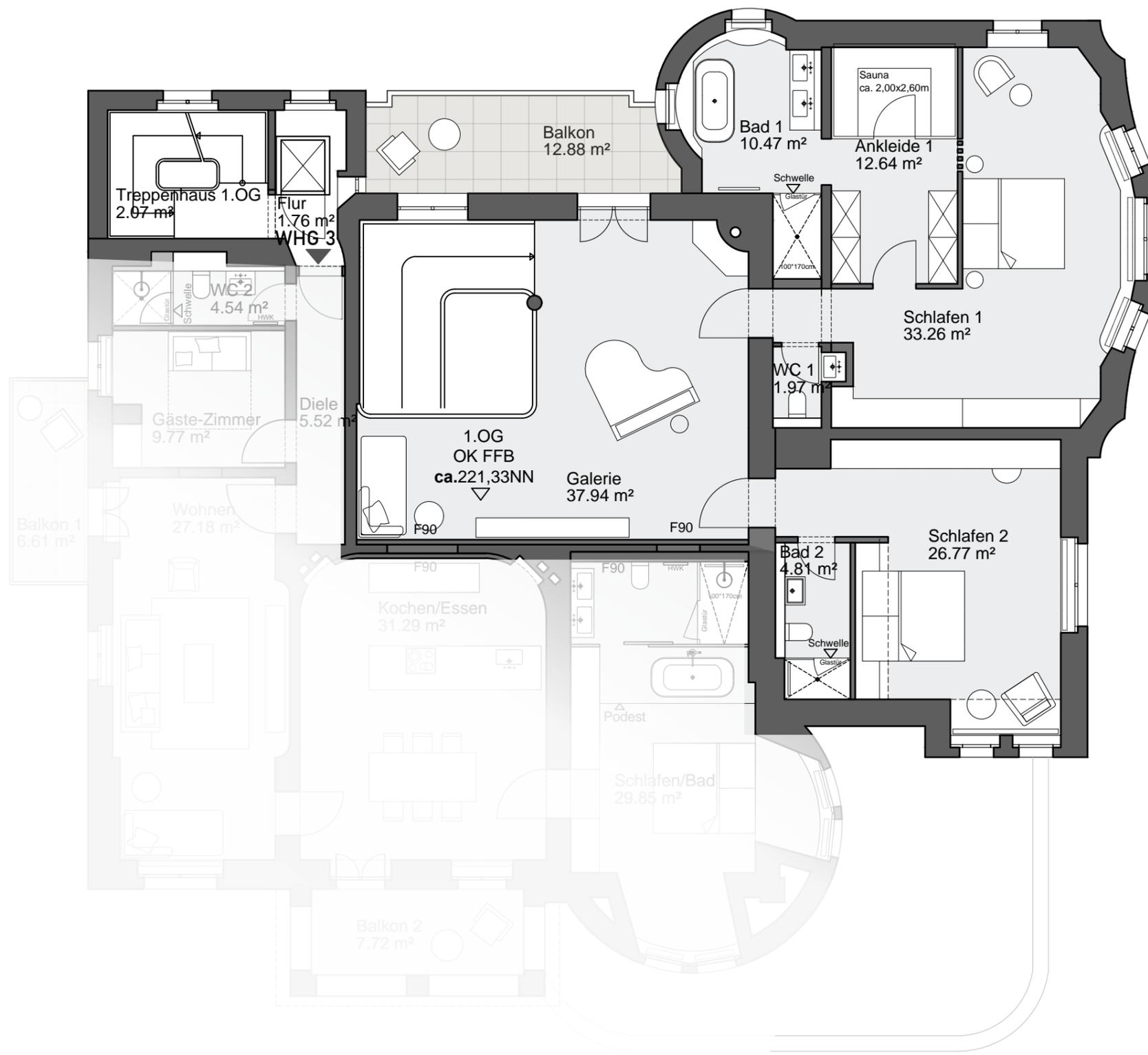
Darstellungsvorschlag, nur die Baubeschreibung ist verbindlich.



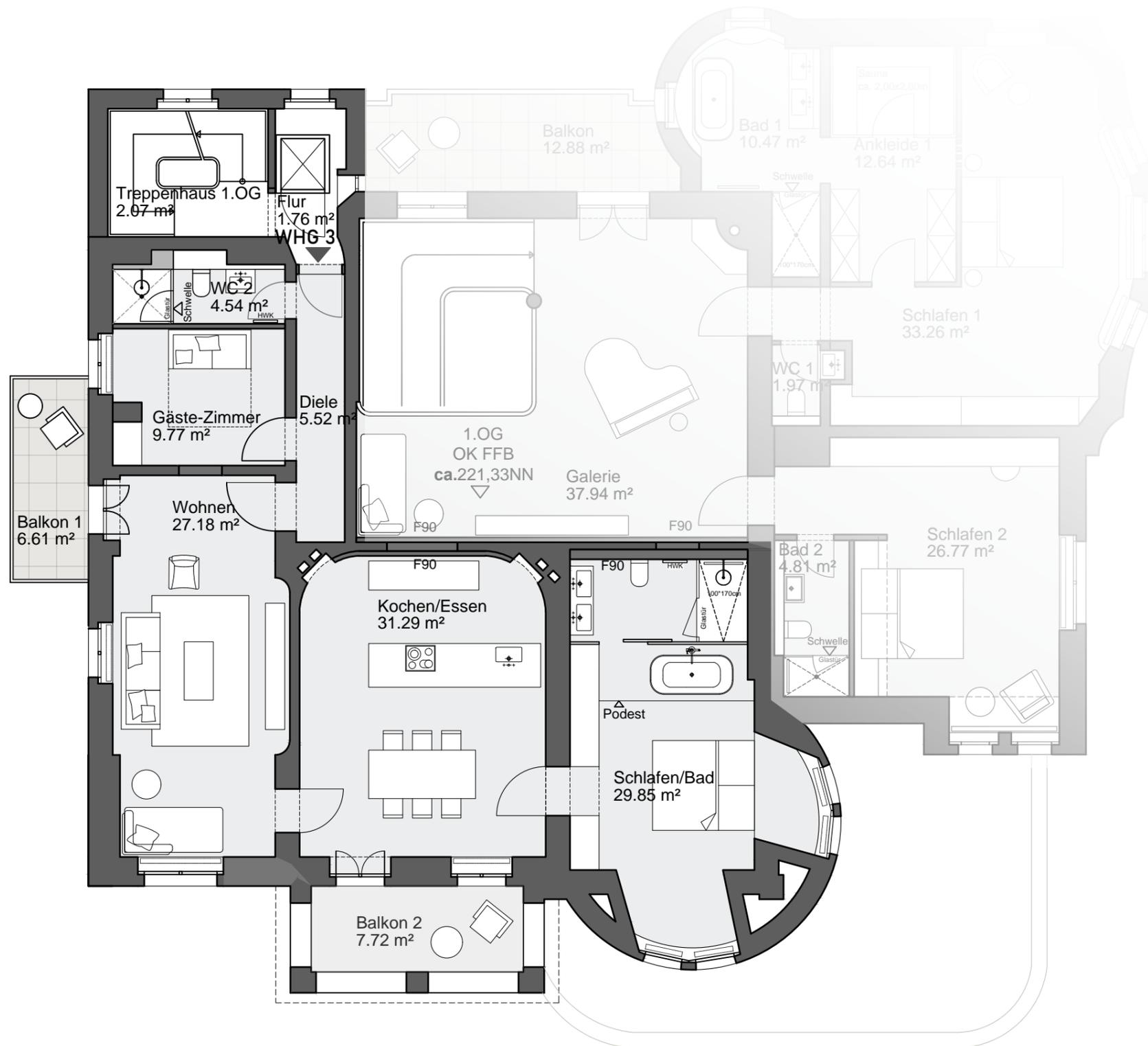
1. Obergeschoss | Wohnung 02 | Bad

Darstellungsvorschlag, nur die Baubeschreibung ist verbindlich.

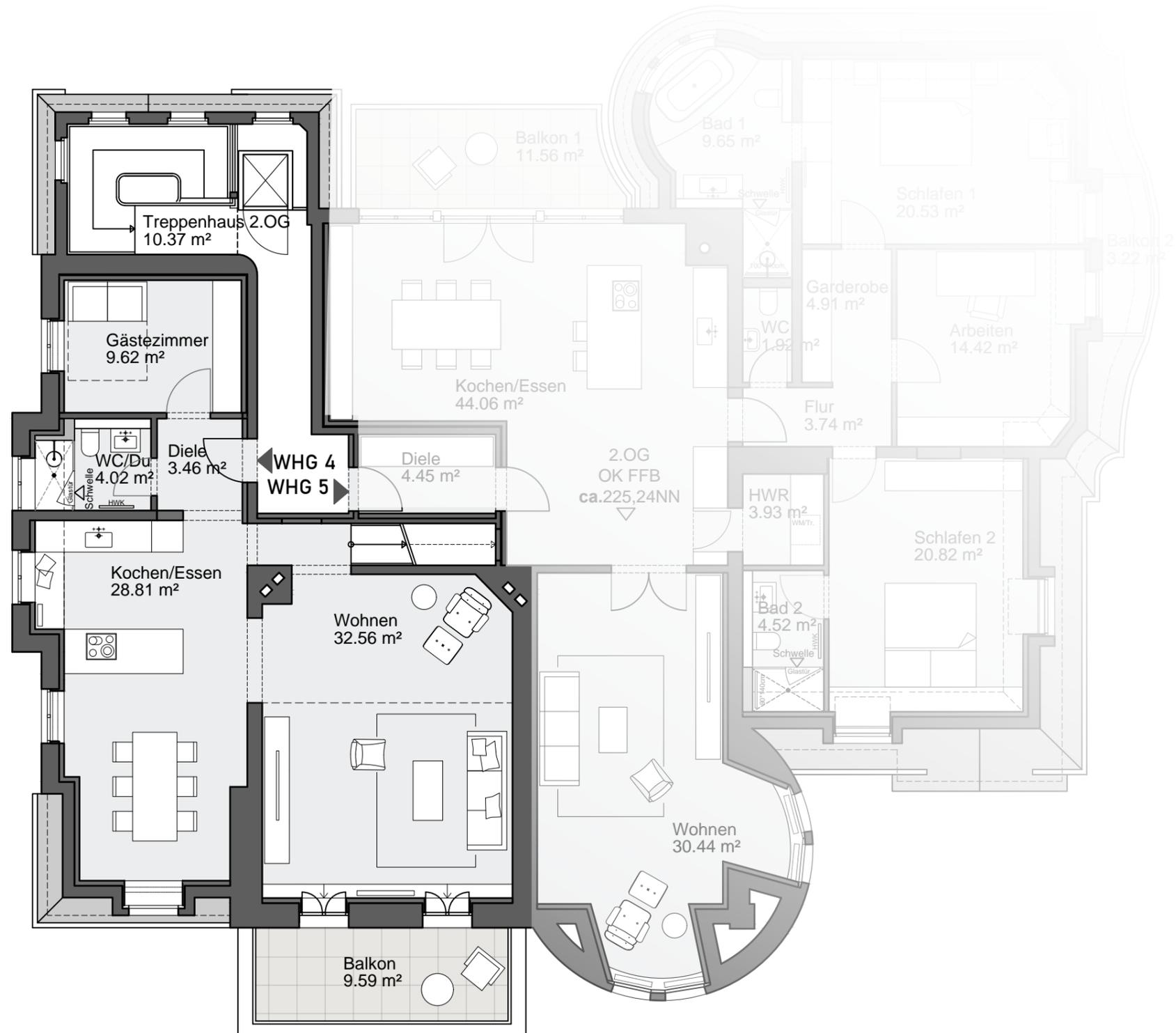




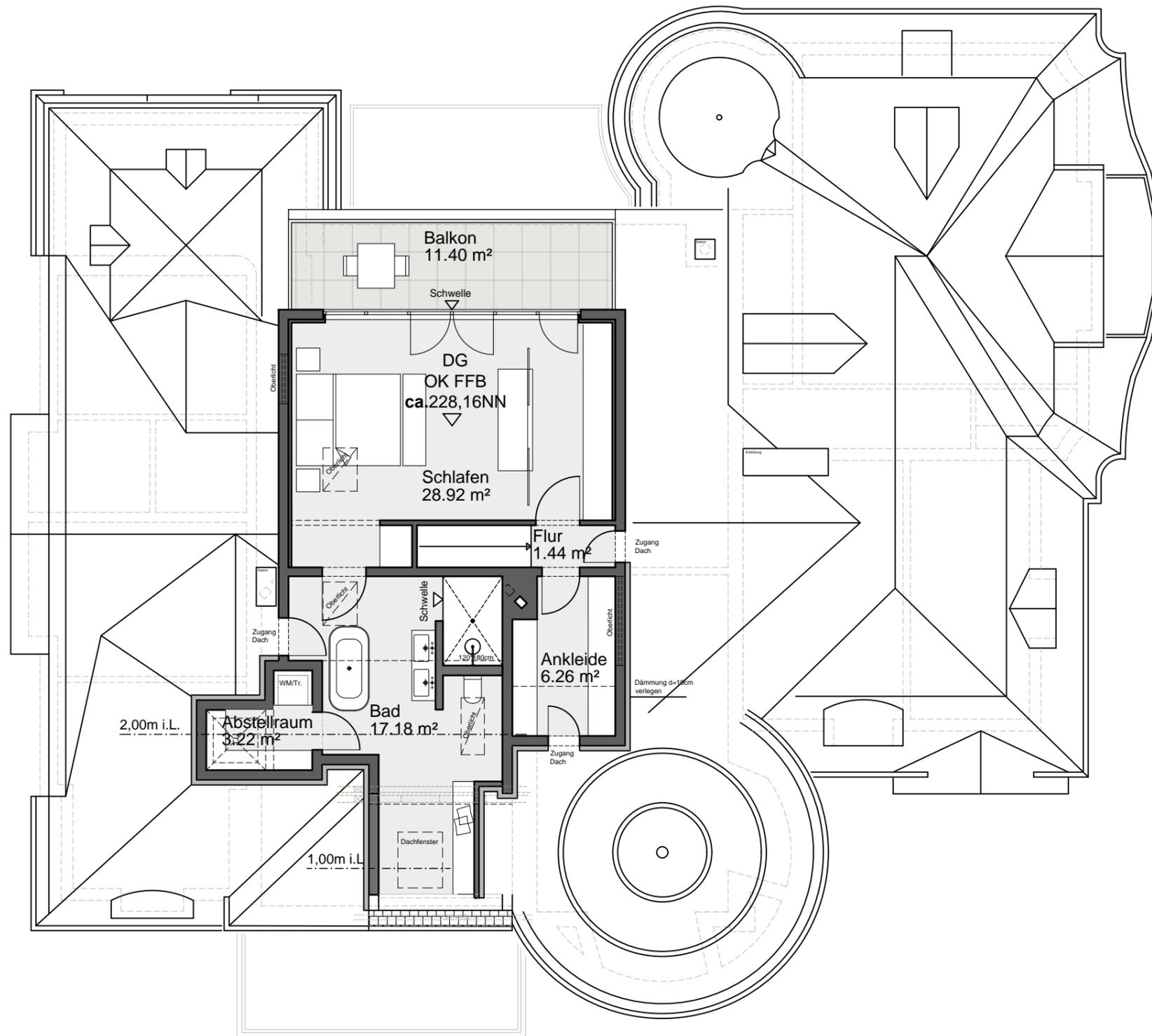
Wohnung 02		
Erdgeschoss + 1.Obergeschoss		
Eingang 1+2		5,04 m <sup>2</sup>
Halle/Essen		52,59 m <sup>2</sup>
Garderobe		13,76 m <sup>2</sup>
WC 1		3,58 m <sup>2</sup>
Vorraum		6,06 m <sup>2</sup>
Bad		11,28 m <sup>2</sup>
Arbeiten		31,44 m <sup>2</sup>
Küche		31,23 m <sup>2</sup>
Kaminzimmer		31,60 m <sup>2</sup>
Wohnen		48,54 m <sup>2</sup>
HWR		11,05 m <sup>2</sup>
<b>1. Obergeschoss</b>		
Galerie		37,94 m <sup>2</sup>
Schlafen 1		33,26 m <sup>2</sup>
WC 1		1,97 m <sup>2</sup>
Ankleide 1		12,64 m <sup>2</sup>
Bad 1		10,47 m <sup>2</sup>
Schlafen 2		26,77 m <sup>2</sup>
Bad 2		4,81 m <sup>2</sup>
		<b>374,03 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 1	35,11 m <sup>2</sup> / 2	17,56 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	9,05 m <sup>2</sup> / 2	4,53 m <sup>2</sup>
Terrasse 3	28,71 m <sup>2</sup> / 2	14,36 m <sup>2</sup>
Balkon	12,88 m <sup>2</sup> / 2	6,44 m <sup>2</sup>
		<b>42,88 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMT :</b>		<b>416,91 m<sup>2</sup></b>



Wohnung 03		
1. Obergeschoss		
Diele		5,52 m <sup>2</sup>
WC 2		4,54 m <sup>2</sup>
Gäste-Zimmer		9,77 m <sup>2</sup>
Wohnen		27,18 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen		31,29 m <sup>2</sup>
Schlafen / Bad		29,85 m <sup>2</sup>
		<b>108,15 m<sup>2</sup></b>
Balkon 1	6,61 m <sup>2</sup> / 2	3,31 m <sup>2</sup>
Balkon 2	7,72 m <sup>2</sup> / 2	3,86 m <sup>2</sup>
		<b>7,17 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMT :</b>		<b>115,32 m<sup>2</sup></b>



**Wohnung 04**  
2. Obergeschoss - Dachgeschoss



Wohnung 04			
2. Obergeschoss - Dachgeschoss			
Diele			3,46 m <sup>2</sup>
Gästezimmer			9,62 m <sup>2</sup>
WC			4,02 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen			28,81 m <sup>2</sup>
Wohnen			32,56 m <sup>2</sup>
Flur			1,44 m <sup>2</sup>
Ankleide			6,26 m <sup>2</sup>
Schlafen			28,92 m <sup>2</sup>
Bad			17,18 m <sup>2</sup>
Abstellraum			3,22 m <sup>2</sup>
			<b>135,49 m<sup>2</sup></b>
Balkon 2.OG	9,59 m <sup>2</sup> / 2		4,80 m <sup>2</sup>
Balkon DG	11,40 m <sup>2</sup> / 2		5,70 m <sup>2</sup>
			<b>10,50 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMT :</b>			<b>145,99 m<sup>2</sup></b>



2. Obergeschoss | Wohnung 05 | Kochen/Essen

Darstellungsvorschlag, nur die Baubeschreibung ist verbindlich.



2. Obergeschoss | Wohnung 05 | Bad

Darstellungsvorschlag, nur die Baubeschreibung ist verbindlich.



Wohnung 05			
2. Obergeschoss			
Diele			4,45 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen			44,06 m <sup>2</sup>
Wohnen			30,44 m <sup>2</sup>
HWR			3,93 m <sup>2</sup>
Schlafen 2			20,82 m <sup>2</sup>
Bad 2			4,52 m <sup>2</sup>
WC			1,92 m <sup>2</sup>
Flur			3,74 m <sup>2</sup>
Garderobe			4,91 m <sup>2</sup>
Arbeiten			14,42 m <sup>2</sup>
Schlafen 1			20,53 m <sup>2</sup>
Bad 1			9,65 m <sup>2</sup>
			<b>163,39 m<sup>2</sup></b>
Balkon 1	3,22 m <sup>2</sup> / 2		1,61 m <sup>2</sup>
Balkon 2	11,56 m <sup>2</sup> / 2		5,78 m <sup>2</sup>
			7,39 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT :</b>			<b>170,78 m<sup>2</sup></b>







Ansicht West



Bestandsbaum

Terrasse  
213.92NN

Mauer  
Bestand

Ansicht Nord

36