

HERAUSRAGEND WOHNEN IN BADEN-BADEN

Rotenbachtalstraße

DER LEITFADEN DURCH DAS EXPOSÉ

Übersicht	04
Stadtplan	06
Impressionen	08
Lageplan	10
Architektur & Grundrisse Haus 1	14
Architektur & Grundrisse Haus 2	28
Architektur & Grundrisse Haus 3	44
Untergeschosse	58
Ausstattung & Komfort	62



WELT KULTURERBE

Gelegen am Westrand des nördlichen Schwarzwaldes, unweit der französischen Grenze, entwickelte sich Baden-Baden zu einer der größten und vielfältigsten Kurstädte Europas. Die ungebrochene Tradition der Nutzung des Thermalwassers, welche in der Antike ihren Ursprung fand, aber auch die Entwicklung und Förderung im 19. Jahrhundert, tragen maßgeblich zum heutigen Erscheinungsbild bei.

Im Jahre 2021 wurde die Stadt Baden-Baden als Teil der „Great Spa of Europe“ in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen. Als eine von 11 bedeutenden Kurstädten, ist sie als Zeugnis der europäischen Bäderkultur, zum kulturellen Erbe der Menschheit erklärt worden.

Die Kernzonen des Welterbes in Baden-Baden stellen dabei die verschiedenen Stadtquartiere in der historischen Innenstadt, die sich vom Mittelalter bis in das frühe 20. Jahrhundert entwickelten, dar.





BADEN-BADEN

LEBENSFREUDE PUR

Schon die Römer entdeckten den unsagbaren Charme dieses attraktiven Fleckchen Erde und nutzten die hier am Rand des Schwarzwaldes entspringenden heißen Thermalquellen. Früher im lateinischen als *Res Publica Aquensis*, *Civitas Aquensis* und *Aurelia Aquensis* bezeichnet, beinhalten alle diese Bezeichnungen das Wort „Wasser“, welches dann später zu *Aquae* = Bäder, verkürzt und im 10. Jahrhundert ins Deutsche übersetzt wurde.

Heute ist Baden-Baden als Kur- und Bäderstadt sowie als Medien-, Kunst- und internationale Festspielstadt bekannt. Die lebendige Kulturszene, bestehend aus unzähligen Museen, Konzerten und Events, sowie die bekannte Bäderkultur und die zahlreichen, beschaulichen Wanderwege, stehen für den Reiz dieser eindrucksvollen Stadt.

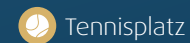
Sowohl in Bezug auf die Qualität der Infrastruktur als auch den guten Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel, kann sich Baden-Baden wirklich sehen lassen. Sollten Sie Ihr Auto mal stehen lassen wollen: Die nächste Bushaltestelle, mit guter Verbindung in die Innenstadt, ist nur wenige Schritte vom Neubauprojekt entfernt.



Bank



Kindergarten



Tennisplatz



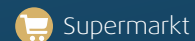
Arzt



Bus



Schule



Supermarkt



Bäckerei



Apotheke

ENTSPANNUNG UND ANREGUNG

In und um Baden-Baden bieten sich unzählige Möglichkeiten, die Natur zu genießen, sich sportlich zu betätigen oder einen Ausflug zu unternehmen. Entdecken Sie zum Beispiel den Panoramaweg, der 2020 zum schönsten Wanderweg Deutschlands gekürt wurde. In vier Etappen lockt der Wanderweg mit atemberaubender Natur und einzigartigen Aussichten.

Sich ohne technischen Antrieb durch die Lüfte bewegen zu können, ohne zu wissen wohin es einen trägt: Im Korb eines Ballons lässt sich Baden-Baden aus einer ganz neuen Perspektive betrachten. Zwischen Schwarzwald und Vogesen bieten sich bei einer Ballonfahrt großartige Fernsichten. Durchatmen, runter schalten und den Alltag hinter sich lassen ist hier die Devise.





Standort
Bauprojekt



WOHNEN IM GRÜNEN PARK

Das beeindruckende Ensemble aus drei stilsicheren Neubauten steht in reizvollem Kontrast zur Gründerzeitarchitektur des bereits bestehenden Gebäudes, das durch umfangreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wieder in altem Glanz erstrahlen wird. Perfektioniert wird das Gesamtbild durch das weitläufige, parkähnliche Grundstück mit altem Baumbestand und der stimmig geplanten Außenanlage.

Bequem gelangen die Bewohner von der Rotenbachtalstraße in die geräumige Tiefgarage, die durch eine gute Übersichtlichkeit überzeugt. Drei Aufzüge bringen Sie mühelos in die Wohnetagen der einzelnen Neubauten.



LEBENSART UND WOHNKOMFORT

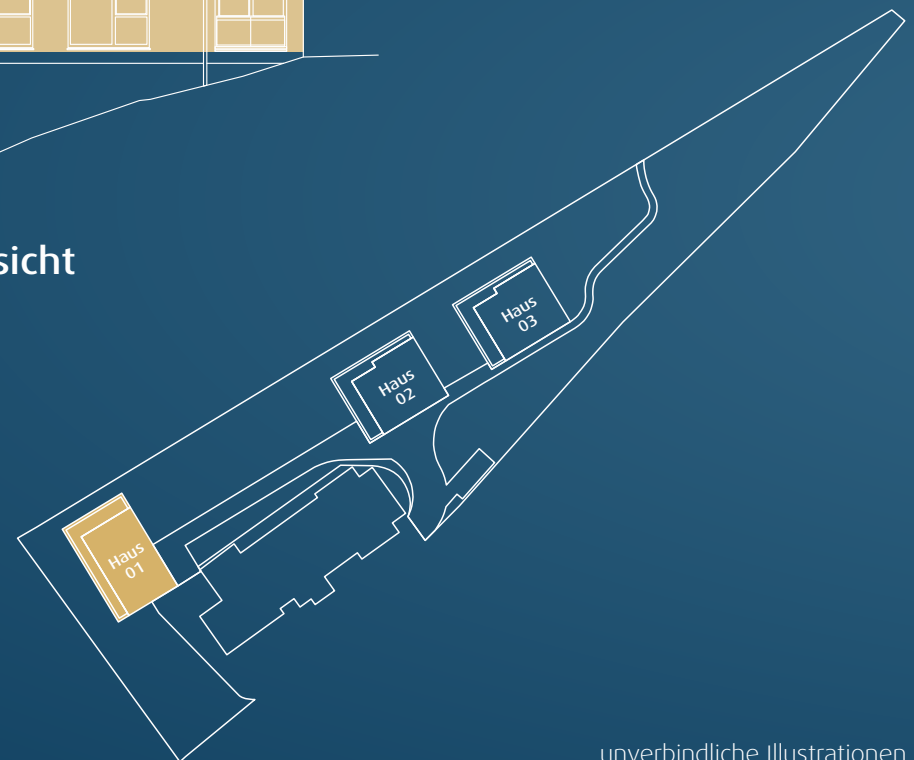
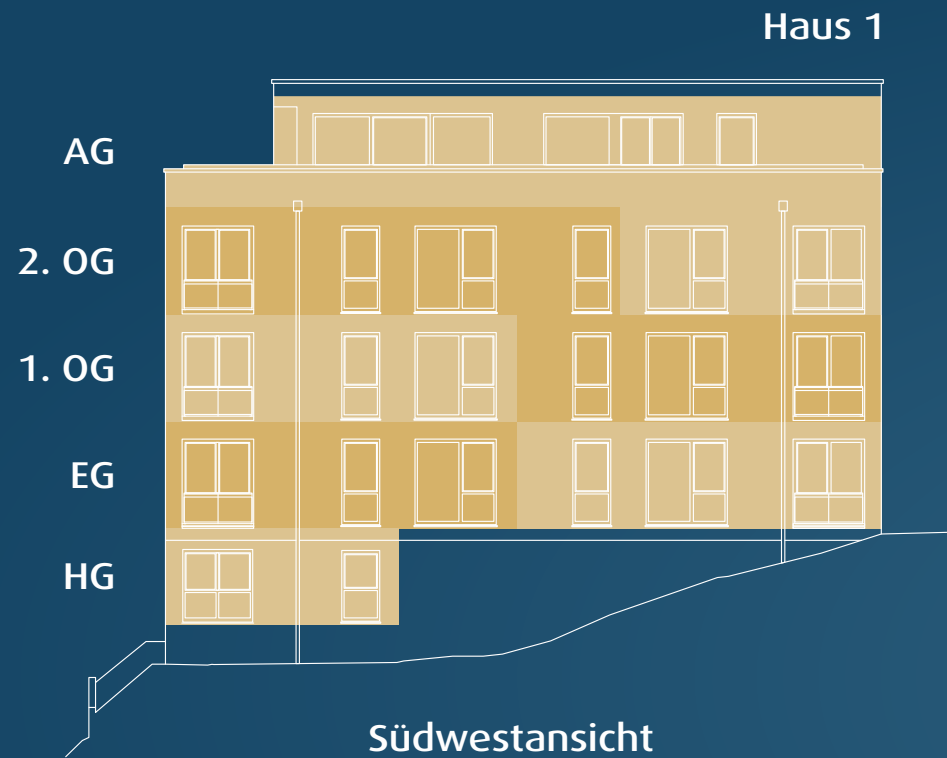
Schon auf den ersten Blick gefällt die harmonische, klar gegliederte Formensprache des Trios. Helle Farben und stimmige Details setzen reizvolle Akzente. Überwiegend bodentiefe Fenster tragen zum ansprechenden Gesamteindruck der Gebäude bei.

Das hochwertige Erscheinungsbild spiegelt sich auch im Innern durch die außergewöhnlichen und kreativen Zuschnitte der Grundrisse wider.





unverbindliche Illustration



unverbindliche Illustrationen

ACHTFACHER WOHNGENUSS

Haus 1

Wohnung 101	Hanggeschoss	2 Zimmer	51,32 m ²
Wohnung 102	Erdgeschoss	3 Zimmer	91,79 m ²
Wohnung 103	Erdgeschoss	3 Zimmer	verkauft
Wohnung 104	1. Obergeschoss	3 Zimmer	verkauft
Wohnung 105	1. Obergeschoss	3 Zimmer	verkauft
Wohnung 106	2. Obergeschoss	2 Zimmer	70,01 m ²
Wohnung 107	2. Obergeschoss	4 Zimmer	verkauft
Wohnung 108	Attikageschoss	2 Zimmer	verkauft

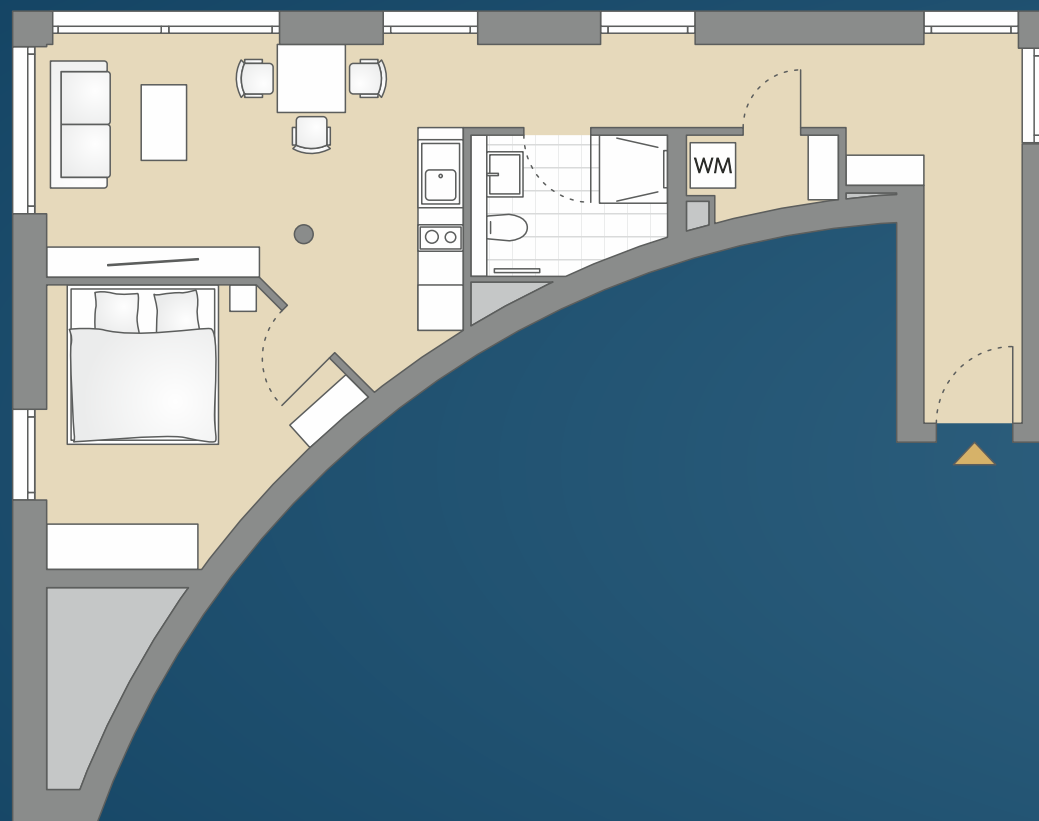
HAUS 1 | 2 ZIMMER

W101 HG



Wohnen/Essen/Kochen	19,26 m ²
Schlafen	12,05 m ²
Dusche/WC	4,38 m ²
Diele	13,74 m ²
Abstellraum	1,89 m ²

Summe 51,32 m²

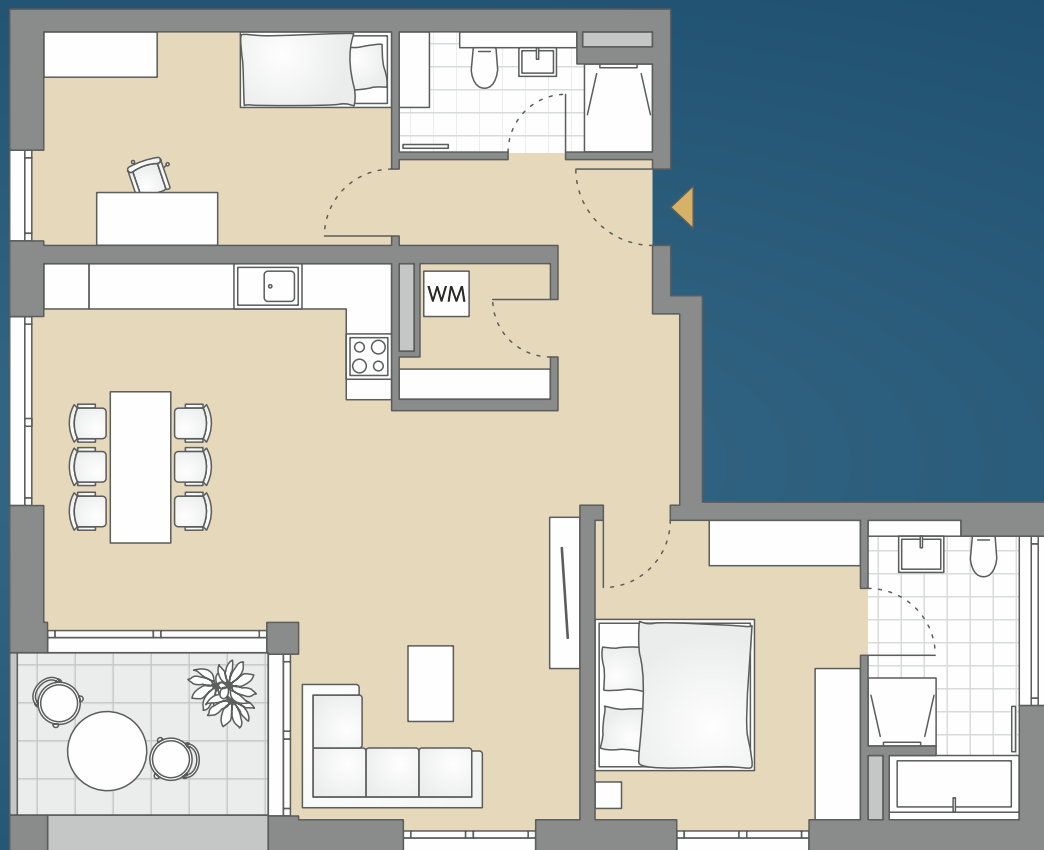


unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100



HAUS 1 | 3 ZIMMER

W102 EG



Wohnen/Essen	32,98 m ²
Schlafen	13,73 m ²
Kind	12,81 m ²
Kochen	4,82 m ²
Dusche/WC	4,75 m ²
Bad	7,18 m ²
Diele	8,87 m ²
Abstellraum	3,22 m ²
Balkon (½)	3,43 m ²

Summe **91,79 m²**

HAUS 1 | 3 ZIMMER

W103 EG



Wohnen/Essen	36,08 m ²
Schlafen	21,83 m ²
Zimmer	14,16 m ²
Kochen	10,00 m ²
Dusche/WC	3,90 m ²
Bad	10,82 m ²
Diele	15,34 m ²
Abstellraum	1,95 m ²
Balkon (½)	3,93 m ²

verkauft

Summe 118,01 m²

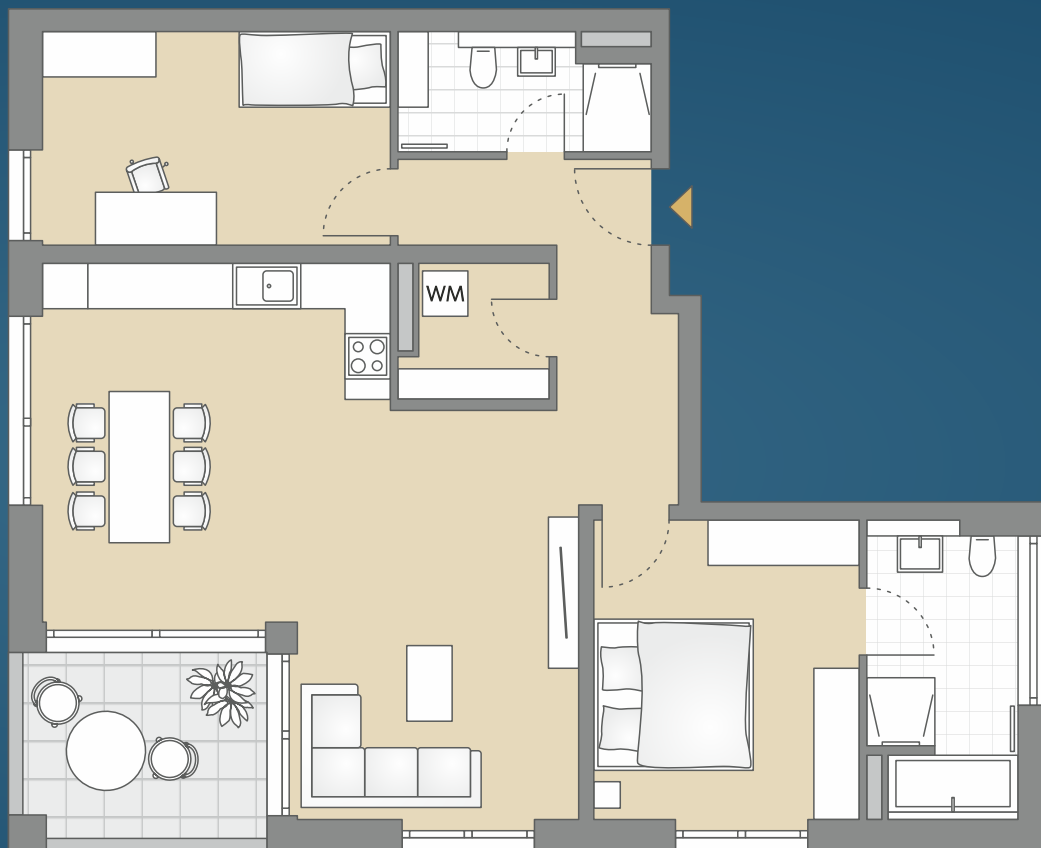


unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100



HAUS 1 | 3 ZIMMER

W104 1.OG



Wohnen/Essen	32,98 m ²
Schlafen	13,73 m ²
Kind	12,81 m ²
Kochen	4,82 m ²
Dusche/WC	4,75 m ²
Bad	7,18 m ²
Diele	8,87 m ²
Abstellraum	3,22 m ²
Balkon (½)	3,78 m ²

verkauft

Summe 92,14 m²

HAUS 1 | 3 ZIMMER

W105 1.OG



Wohnen/Essen	36,08 m ²
Schlafen	21,83 m ²
Kind	14,16 m ²
Kochen	10,00 m ²
Dusche/WC	3,90 m ²
Bad	10,82 m ²
Diele	15,34 m ²
Abstellraum	2,12 m ²
Balkon (½)	3,93 m ²

verkauft

Summe 118,18 m²



unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100



HAUS 1 | 2 ZIMMER

W106 2.OG



Wohnen/Essen	32,41 m ²
Schlafen	13,73 m ²
Kochen	3,24 m ²
WC	2,76 m ²
Bad	7,12 m ²
Abstellraum	1,73 m ²
Diele	5,24 m ²
Balkon (½)	3,78 m ²

Summe	70,01 m²
--------------	----------------------------

HAUS 1 | 4 ZIMMER

W107 2.OG



Wohnen/Essen	37,31 m ²
Schlafen	21,83 m ²
Kind 1	14,16 m ²
Kind 2	18,38 m ²
Kochen	10,20 m ²
WC	5,02 m ²
Bad	10,19 m ²
Diele	14,59 m ²
Balkon (½)	3,93 m ²

verkauft

Summe 135,61 m²

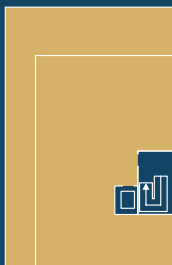


unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100



HAUS 1 | 2 ZIMMER

W108 AG

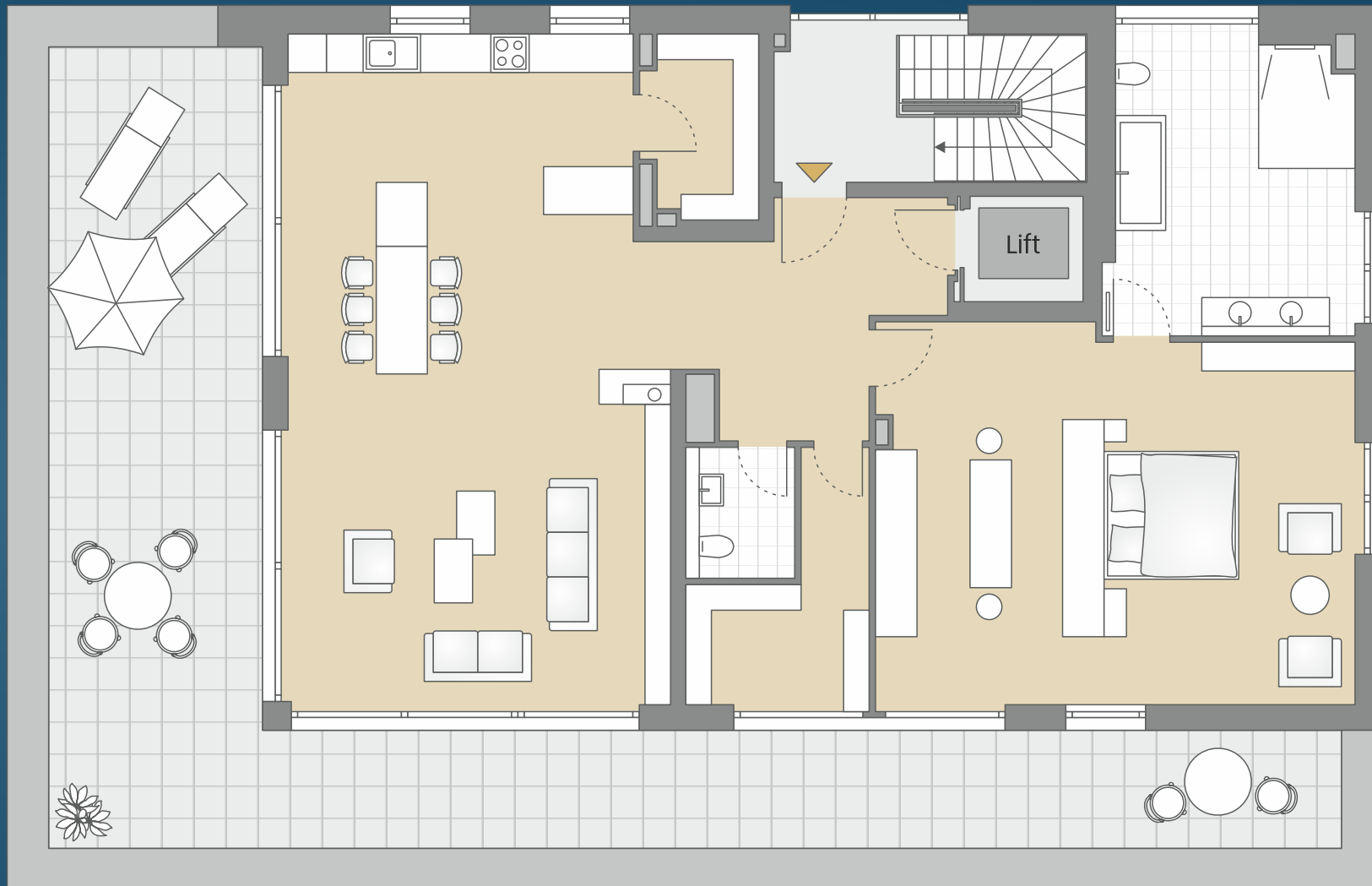


Wohnen/Essen	43,14 m ²
Schlafen	22,16 m ²
Ankleide	21,21 m ²
Kochen	17,44 m ²
Bad	17,33 m ²
WC	3,39 m ²
Diele	12,06 m ²
Abstellraum 1	4,87 m ²
Abstellraum 2	7,62 m ²
Terrasse (1/4)	18,89 m ²

verkauft

Summe 168,11 m²





GROßARTIGE WOHNKONZEPTE

Von der 2-Zimmer-Wohnung mit kreativem Zuschnitt bis zum eleganten Penthouse mit ausladender Dachterrasse und großzügig dimensionierten Wohnbereich reicht die Bandbreite in Haus 1.

Welche Wohnung passt am besten zu Ihrem bevorzugten Einrichtungsstil und Ihren Wohnvorstellungen?





unverbindliche Illustration

Haus 2



AG

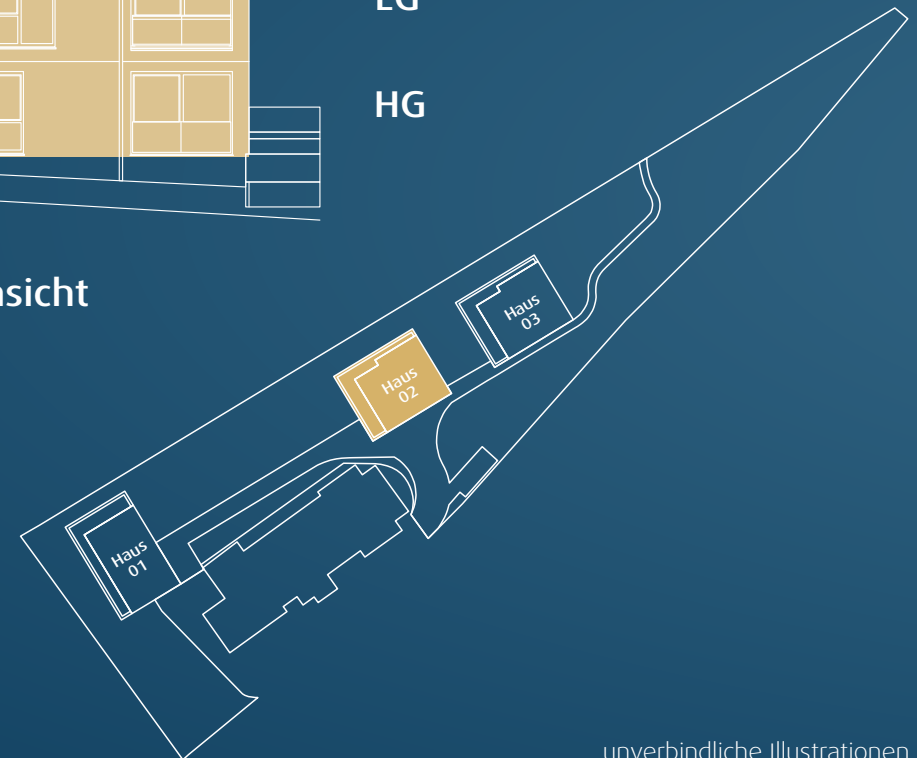
2. OG

1. OG

EG

HG

Nordwestansicht



unverbindliche Illustrationen

WIR SIND SIEBEN

Haus 2

Wohnung 201	Hanggeschoss	3 Zimmer	122,32 m ²
Wohnung 202	Erdgeschoss	3 Zimmer	verkauft
Wohnung 203	Erdgeschoss	3 Zimmer	90,06 m ²
Wohnung 204	1. Obergeschoss	3 Zimmer	verkauft
Wohnung 205	1. Obergeschoss	3 Zimmer	verkauft
Wohnung 206	2. Obergeschoss + Attikageschoss	4 Zimmer	verkauft
Wohnung 207	2. Obergeschoss	3 Zimmer	90,17 m ²

HAUS 2 | 3 ZIMMER

W201 HG



Wohnen/Essen	36,27 m ²
Schlafen	26,19 m ²
Kind	15,40 m ²
Kochen	9,65 m ²
Dusche/WC	3,69 m ²
Bad	9,49 m ²
Diele	16,38 m ²
Abstellraum	2,98 m ²
Terrasse (1/4)	2,27 m ²

Summe

122,32 m²



unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Gartenanteil, welcher hier jedoch nicht vollständig dargestellt wird.



HAUS 2 | 3 ZIMMER

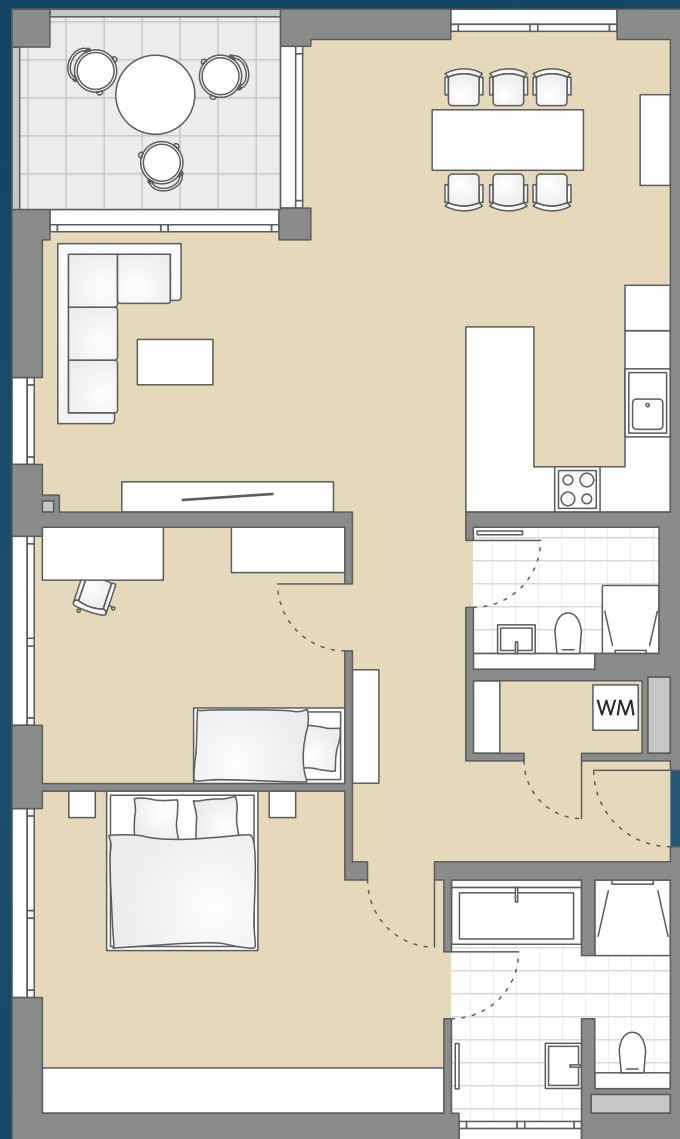
W202 EG



Wohnen/Essen	36,35 m ²
Schlafen	20,91 m ²
Kind	13,44 m ²
Kochen	5,69 m ²
Dusche/WC	4,31 m ²
Bad	7,95 m ²
Diele	10,46 m ²
Abstellraum	2,13 m ²
Balkon (½)	3,93 m ²

verkauft

Summe 105,17 m²



unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100



HAUS 2 | 3 ZIMMER

W203 EG



Wohnen/Essen	32,70 m ²
Schlafen	14,23 m ²
Kind	10,12 m ²
Kochen	5,69 m ²
Dusche/WC	3,89 m ²
Bad	8,87 m ²
Diele	8,90 m ²
Abstellraum	1,73 m ²
Balkon (½)	3,93 m ²

Summe	90,06 m²
--------------	----------------------------

HAUS 2 | 3 ZIMMER

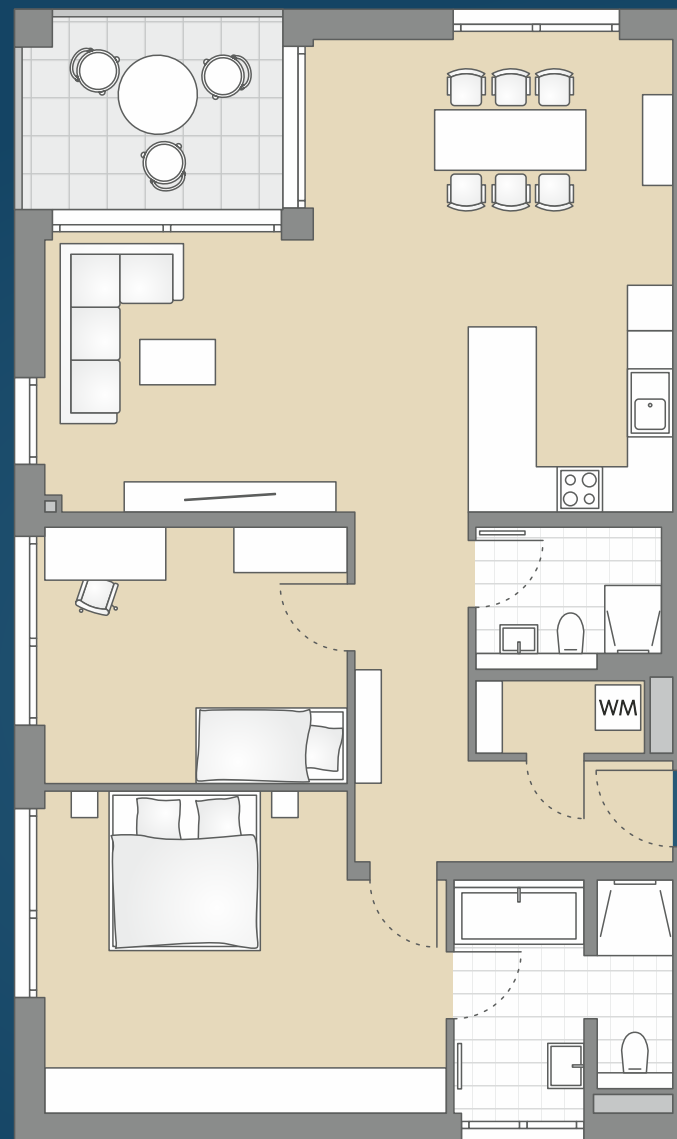
W204 1.OG



Wohnen/Essen	36,35 m ²
Schlafen	20,91 m ²
Kind	13,44 m ²
Kochen	5,69 m ²
Dusche/WC	4,31 m ²
Bad	7,95 m ²
Diele	10,46 m ²
Abstellraum	2,13 m ²
Balkon (½)	3,93 m ²

verkauft

Summe 105,17 m²



unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100

W 204
SCHLAFZIMMER



HAUS 2 | 3 ZIMMER

W205 1.OG



Wohnen/Essen	32,70 m ²
Schlafen	14,23 m ²
Kind	10,12 m ²
Kochen	5,69 m ²
Dusche/WC	3,89 m ²
Bad	8,87 m ²
Diele	8,90 m ²
Abstellraum	1,84 m ²
Terrasse (1/2)	3,93 m ²

verkauft

Summe 90,17 m²

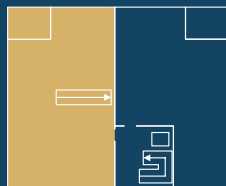


unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100



HAUS 2 | 4 ZIMMER

W206 2.OG + AG

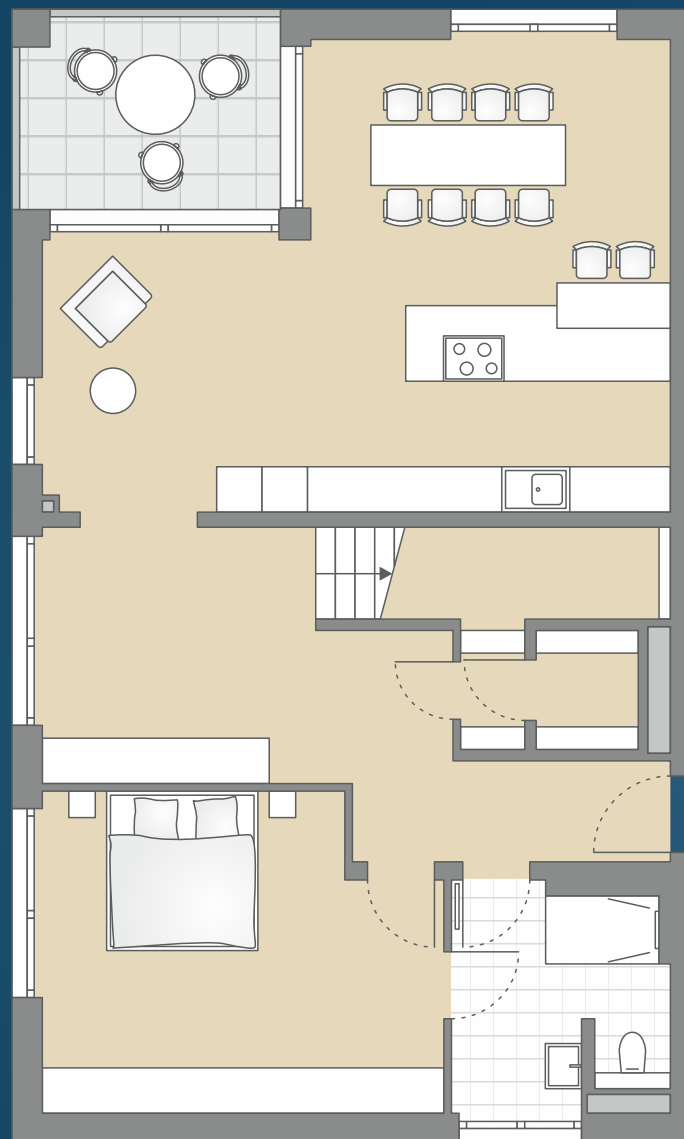


2. Obergeschoss

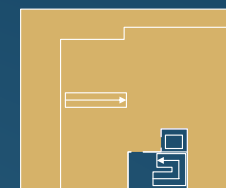
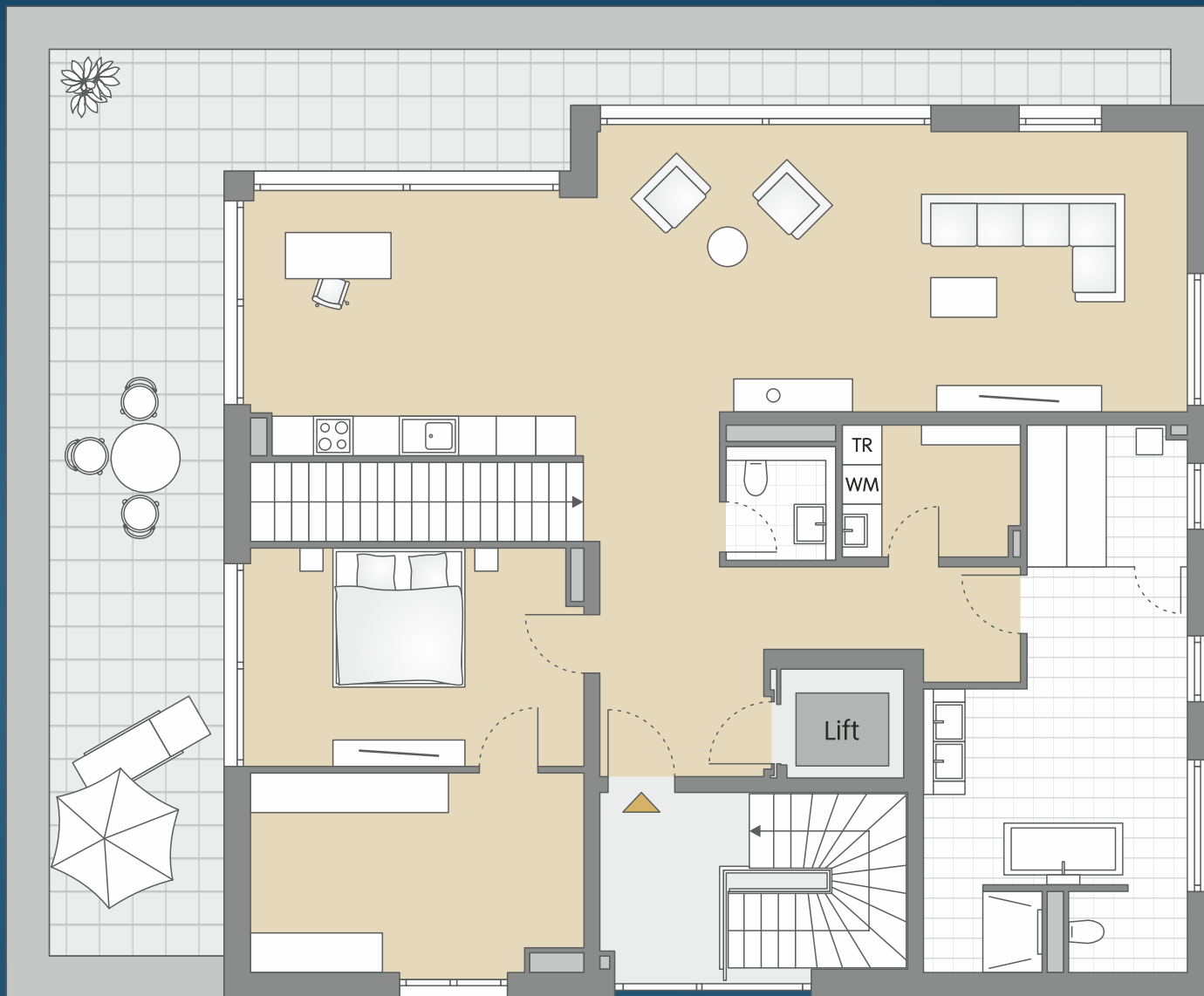
Kochen/Essen	42,04 m ²
Kind	20,91 m ²
Vorraum	1,42 m ²
Kühlraum	2,06 m ²
Diele	20,98 m ²
Dusche/WC	7,70 m ²
Balkon (½)	3,93 m ²

verkauft

Summe 2.OG 99,04 m²



unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100



Attikageschoss

Wohnen	59,22 m ²
Schlafen	16,39 m ²
Ankleide	14,80 m ²
Diele	17,05 m ²
WC	2,83 m ²
Bad	25,56 m ²
HW-Raum	5,27 m ²
Terrasse (1/4)	14,38 m ²

Summe AG 155,50 m²

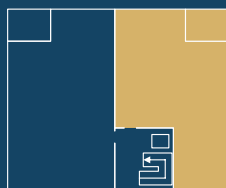
Summe 2. OG 99,04 m²

Gesamt 254,54m²

verkauft

HAUS 2 | 3 ZIMMER

W207 2.OG



Wohnen/Essen	32,70 m ²
Schlafen	14,23 m ²
Kind	10,12 m ²
Kochen	5,69 m ²
Dusche/WC	3,89 m ²
Bad	8,87 m ²
Diele	8,90 m ²
Abstellraum	1,84 m ²
Terrasse (1/2)	3,93 m ²

Summe 90,17 m²



unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100

W 207
KOCHEN/ESSEN



REICHHALTIGE AUSWAHL

In Haus 2 wird Ihnen ein breites Spektrum von vollkommen unterschiedlich geschnittenen 3-Zimmer-Wohnungen geboten: Entscheiden Sie selbst, welches Konzept Ihnen am besten gefällt.

Und falls Sie doch etwas mehr Platz benötigen sollten, können Sie sich wunderbar in der zweigeschossigen Luxus-Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse und über 250 m² Wohnfläche ausbreiten.





unverbindliche Illustration

Haus 3



AG

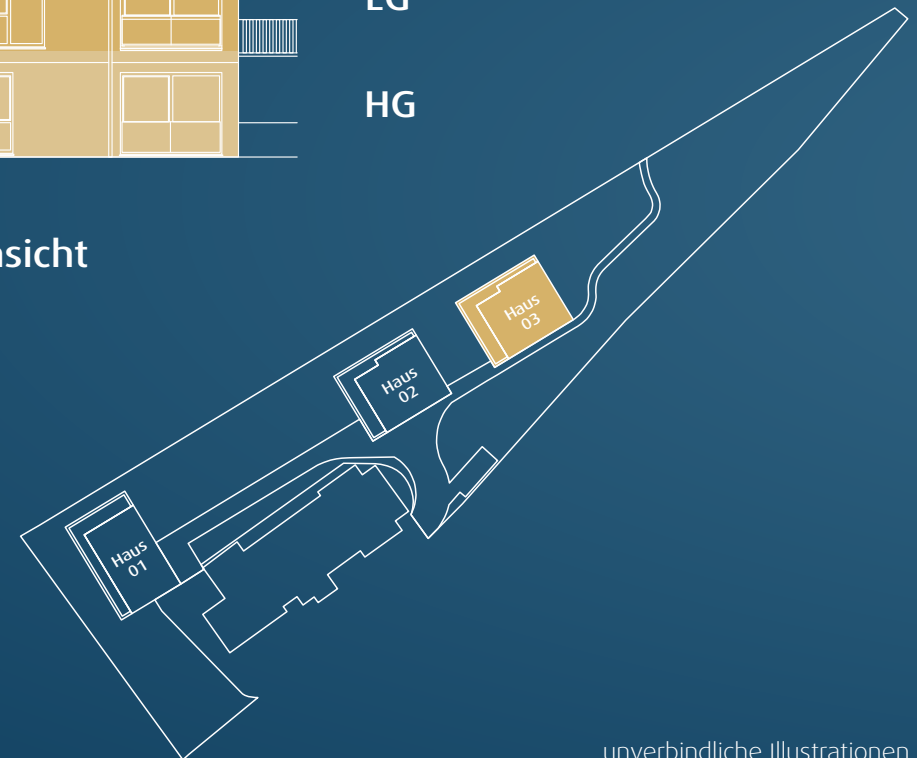
2. OG

1. OG

EG

HG

Nordwestansicht



unverbindliche Illustrationen

WOHLGEFÜHL MAL ACHT

Haus 3

Wohnung 301	Hanggeschoss	3 Zimmer	103,34 m ²
Wohnung 302	Erdgeschoss	3 Zimmer	105,13 m ²
Wohnung 303	Erdgeschoss	3 Zimmer	90,12 m ²
Wohnung 304	1. Obergeschoss	3 Zimmer	verkauft
Wohnung 305	1. Obergeschoss	3 Zimmer	verkauft
Wohnung 306	2. Obergeschoss	3 Zimmer	verkauft
Wohnung 307	2. Obergeschoss	3 Zimmer	verkauft
Wohnung 308	Attikageschoss	4 Zimmer	verkauft

HAUS 3 | 3 ZIMMER

W301 HG



Wohnen/Essen	36,11 m ²
Schlafen	19,57 m ²
Kind	9,92 m ²
Kochen	9,73 m ²
Dusche/WC	3,70 m ²
Bad	6,79 m ²
Diele	12,10 m ²
Abstellraum	2,86 m ²
Terrasse (1/4)	2,56 m ²

Summe 103,34 m²



unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Gartenanteil, welcher hier jedoch nicht vollständig dargestellt wird.



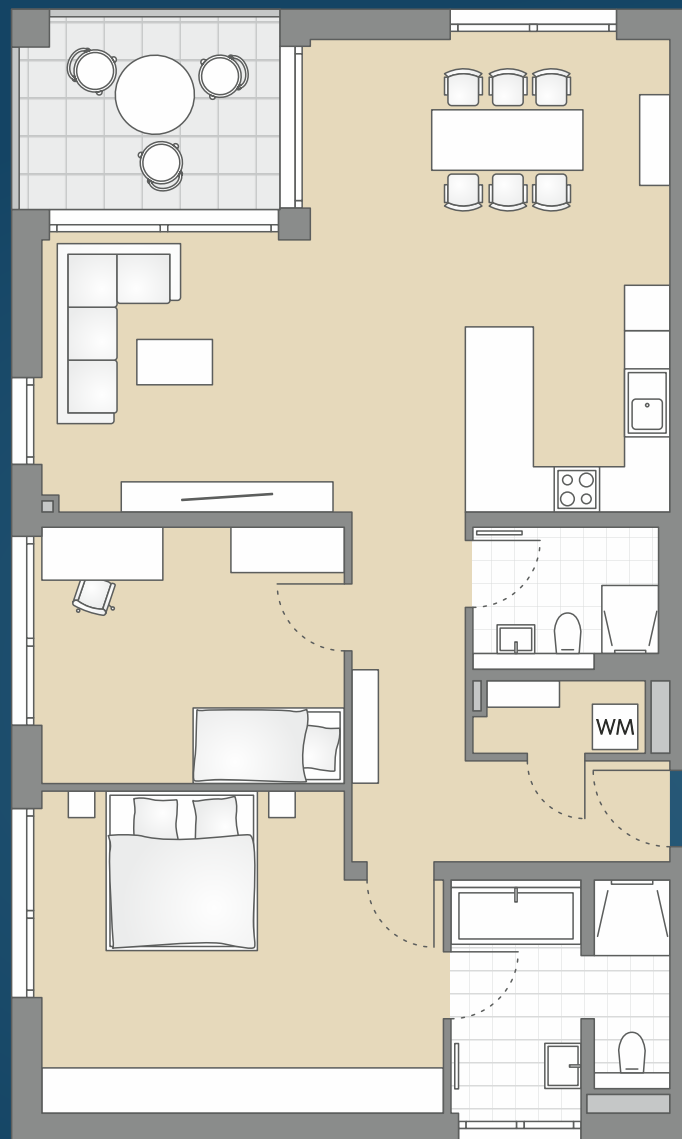
HAUS 3 | 3 ZIMMER

W302 EG



Wohnen/Essen	36,35 m ²
Schlafen	20,91 m ²
Kind	13,44 m ²
Kochen	5,69 m ²
Dusche/WC	4,31 m ²
Bad	7,95 m ²
Diele	10,46 m ²
Abstellraum	2,09 m ²
Balkon (½)	3,93 m ²

Summe 105,13 m²



unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100



HAUS 3 | 3 ZIMMER

W303 EG



Wohnen/Essen	32,70 m ²
Schlafen	14,23 m ²
Kind	10,12 m ²
Kochen	5,69 m ²
Dusche/WC	3,89 m ²
Bad	8,87 m ²
Diele	8,90 m ²
Abstellraum	1,79 m ²
Balkon (½)	3,93 m ²

Summe	90,12 m²
--------------	----------------------------

HAUS 3 | 3 ZIMMER

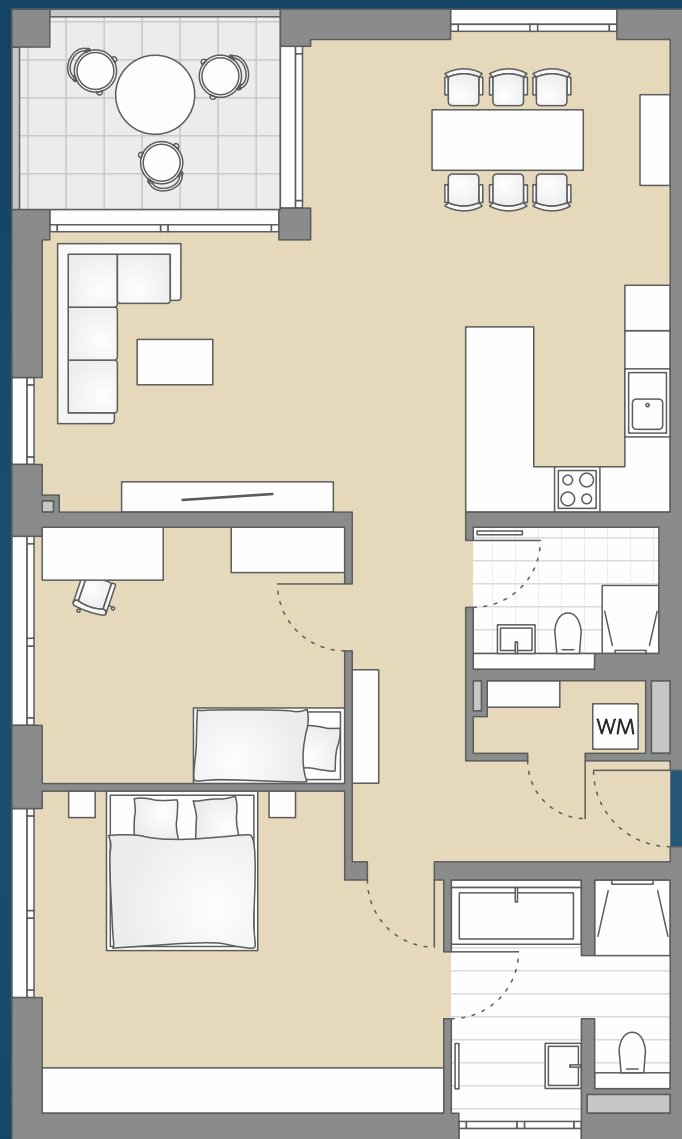
W304 1.OG



Wohnen/Essen	36,35 m ²
Schlafen	20,91 m ²
Kind	13,44 m ²
Kochen	5,69 m ²
Dusche/WC	4,31 m ²
Bad	7,95 m ²
Diele	10,46 m ²
Abstellraum	2,09 m ²
Balkon (½)	3,93 m ²

verkauft

Summe 105,13 m²



unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100



HAUS 3 | 3 ZIMMER

W305 1.0G



Wohnen/Essen	32,70 m ²
Schlafen	14,23 m ²
Kind	10,12 m ²
Kochen	5,69 m ²
Dusche/WC	3,89 m ²
Bad	8,87 m ²
Diele	8,90 m ²
Abstellraum	1,87 m ²
Balkon (½)	3,93 m ²

verkauft

Summe 90,20 m²

HAUS 3 | 3 ZIMMER

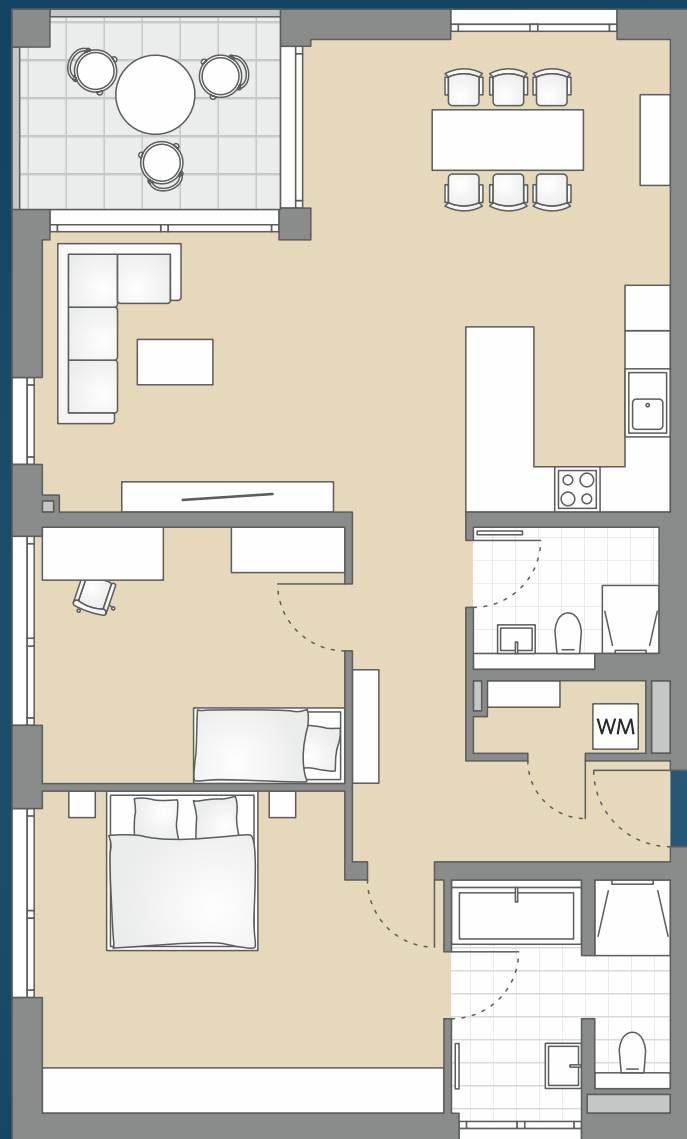
W306 2.OG



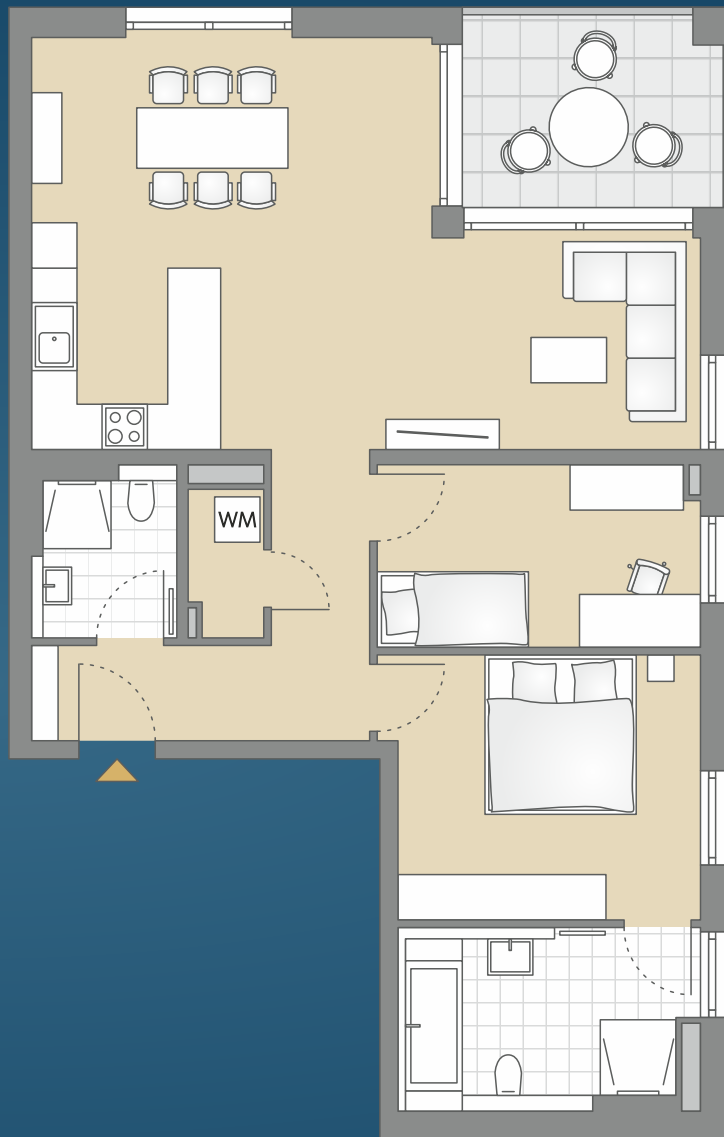
Wohnen/Essen	36,35 m ²
Schlafen	20,91 m ²
Kind	13,44 m ²
Kochen	5,69 m ²
Dusche/WC	4,31 m ²
Bad	7,95 m ²
Diele	10,46 m ²
Abstellraum	2,09 m ²
Balkon (½)	3,93 m ²

verkauft

Summe 105,13 m²



unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100



HAUS 3 | 3 ZIMMER

W307 2.0G



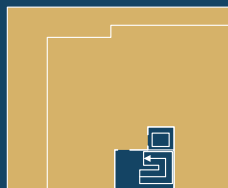
Wohnen/Essen	32,70 m ²
Schlafen	14,23 m ²
Kind	10,12 m ²
Kochen	5,69 m ²
Dusche/WC	3,89 m ²
Bad	8,87 m ²
Diele	8,90 m ²
Abstellraum	1,87 m ²
Balkon (½)	3,93 m ²

verkauft

Summe 90,20 m²

HAUS 3 | 4 ZIMMER

W308 AG

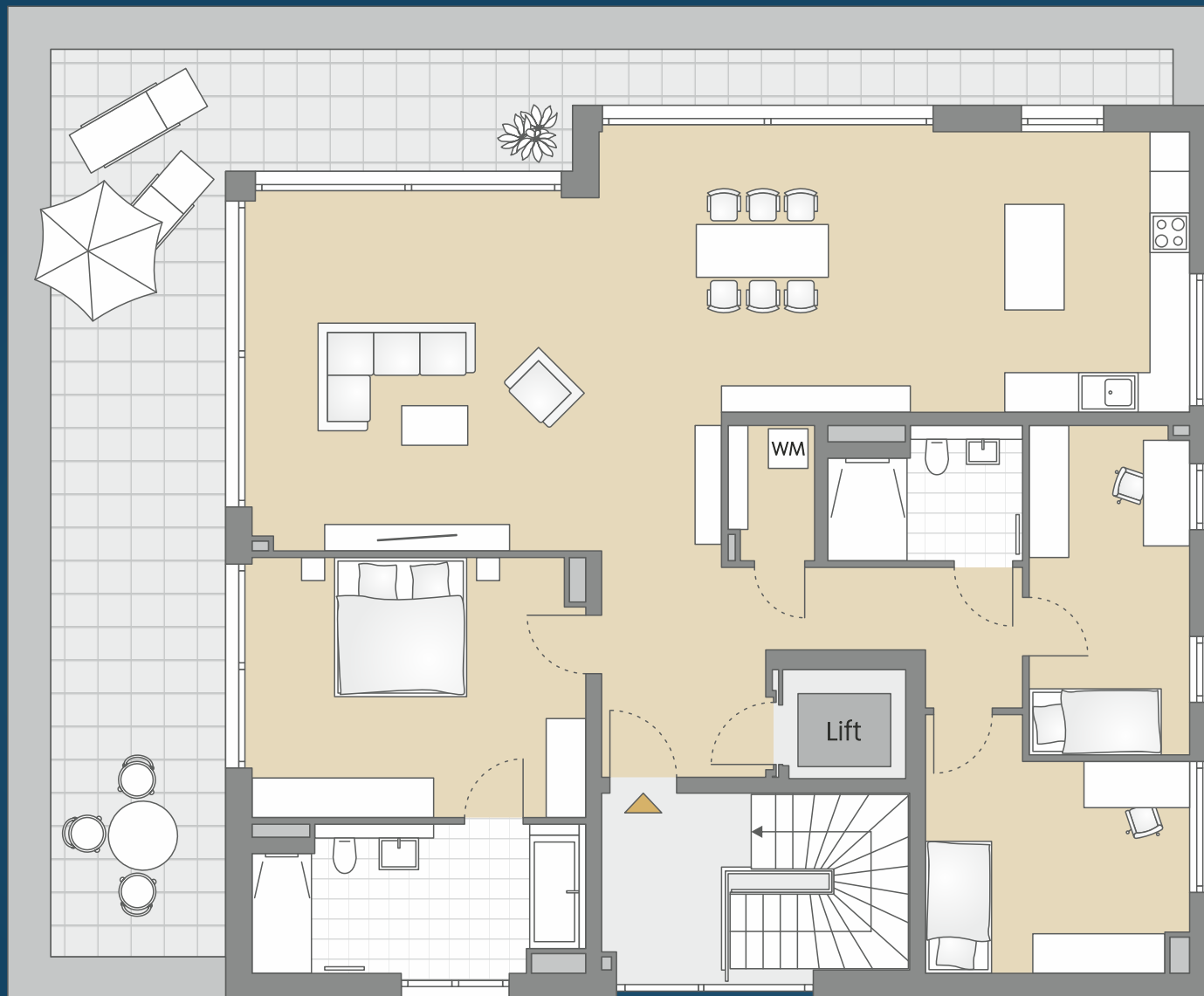


Wohnen/Essen	58,19 m ²
Schlafen	19,56 m ²
Kind 1	11,94 m ²
Kind 2	13,49 m ²
Kochen	11,37 m ²
Dusche/WC	5,31 m ²
Bad	10,40 m ²
Diele	14,34 m ²
Abstellraum	2,57 m ²
Terrasse (1/4)	14,38 m ²

verkauft

Summe

161,55 m²



unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100

W 308
WOHNEN/TERRASSE



SICHTBARE EXKLUSIVITÄT

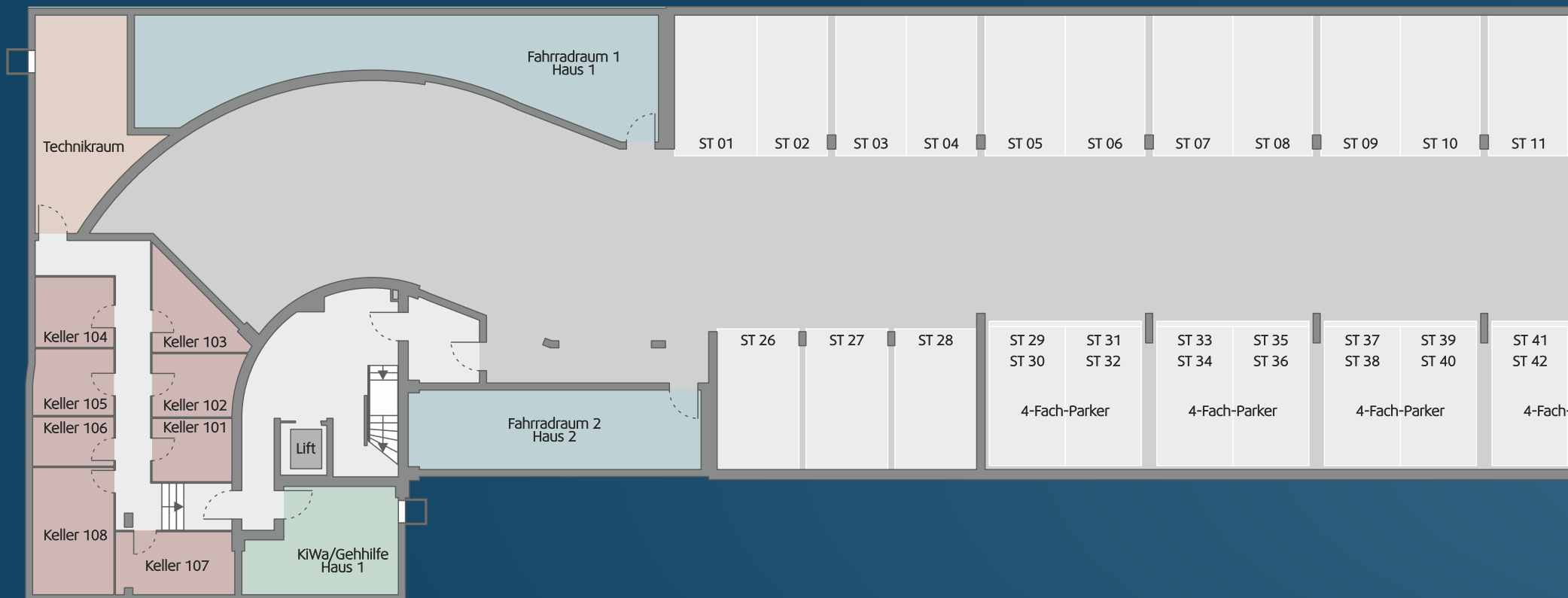
Im dritten Gebäude stehen unterschiedliche Aufteilungs- und Wohnkonzepte zur Auswahl: von der 3-Zimmer-Hanggeschosswohnung mit Privatgarten über die Obergeschosswohnung mit Balkon bis hin zur Penthousewohnung mit direktem Aufzugszugang mittels Schlüsselschalter.

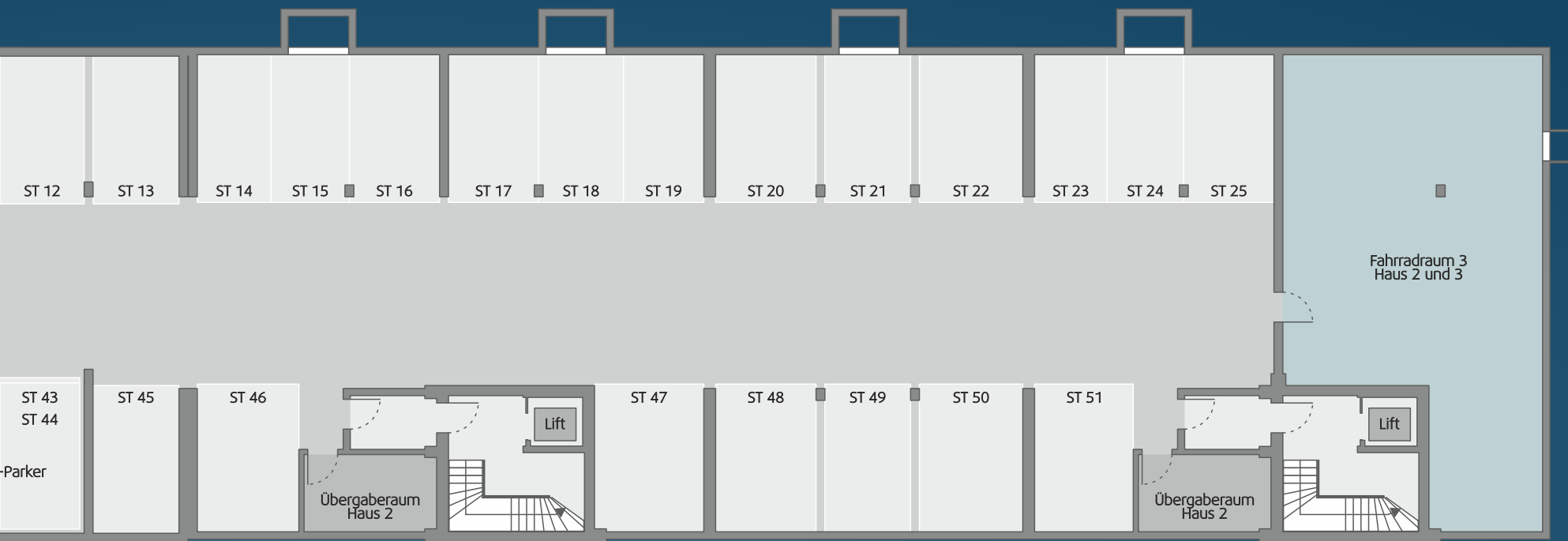
Besonders hervorzuheben sind darüber hinaus die Bad en suite-Lösungen, die in nahezu allen Wohnungen für ein individuelles Wohn-erlebnis sorgen.





unverbindliche Illustration





OBEN GESTALTET UNTEN ORGANISIERT

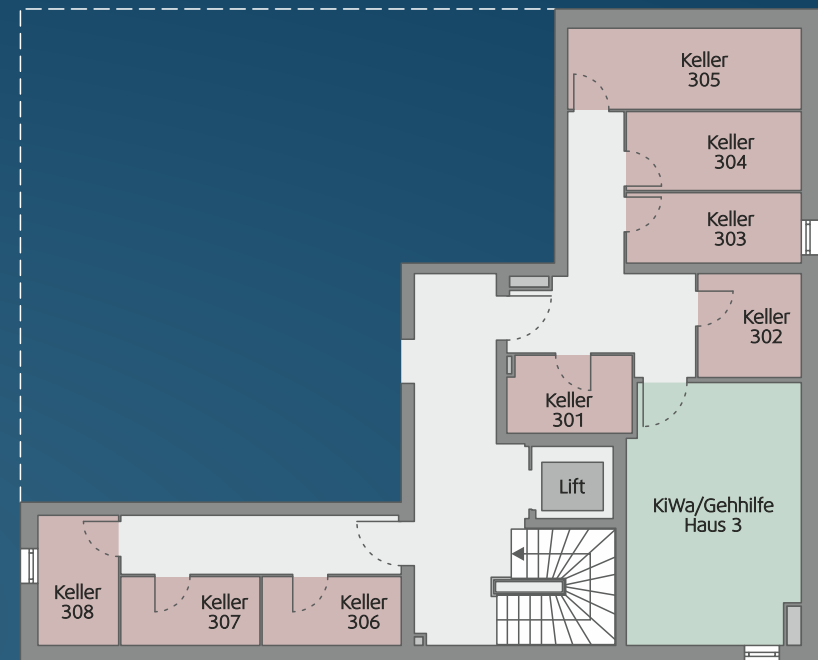
Für die Wohnanlage wurde ein Untergeschoss geplant, welches Sie schnell und bequem über die Pkw-Zufahrt von der Rotenbachtalstraße aus erreichen. In der Tiefgarage können Sie optional Pkw-Stellplätze erwerben, um Ihr Fahrzeug sicher und trocken unterzubringen.

Alle drei Gebäude werden über separate Personenaufzüge erschlossen, die Bewohner und Besucher komfortabel in die Wohngeschosse befördern.





1. UG Haus 2



1. UG Haus 3

DURCHDACHT GEPLANT

In den Untergeschossen wird jeder Wohneinheit ein eigener, abschließbarer Keller-
raum zugeordnet.

Zusätzlich wurden für jedes Gebäude praktische Räume für Fahrräder, sowie Kinder-
wagen und Gehhilfen zur gemeinschaftlichen Nutzung eingeplant.



unverbindliche Illustrationen

AUSSTATTUNG & KOMFORT



Wohnkomfort

- Wohnen in grünem Umfeld
- entspannte und großzügige Parksituation
- Terrassen mit Gartenzugang, Balkone und Dachterrassen
- elegante Badlösungen, teilweise en Suite

Ausstattung

- behagliche und moderne Fußbodenheizung
- elektrisch betriebene Rollläden
- bodengleiche Duschen
- moderne Küchenzuschnitte

Nachhaltigkeit

- Baumaterialien in ausgewählter Qualität
- geringere Energiekosten durch 3-fach verglaste Fenster
- Zusammenarbeit mit erfahrenen Handwerksfirmen
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Effizienzhaus 55

TREUBAU FREIBURG AG

Eugen-Martin-Straße 4
D-79106 Freiburg im Breisgau

T: +49 (761) 152 28 0
F: +49 (761) 152 28 19

www.treubau-ag.de
freiburg@treubau-ag.de

Die grafischen Darstellungen dienen dazu, Ihnen unser Projekt verständlich darzulegen. Diese Darstellungsform wird von gestalterischen Gesichtspunkten geprägt und erhebt deshalb keinen Anspruch auf absolute Detailtreue. Bitte entnehmen Sie die genauen Details und Maße den Architektenplänen. Die Möblierung in den Grundrissdarstellungen stellt lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht im Angebot enthalten. Darüber hinaus können die Darstellungen teilweise aufpreispflichtige Sonderwünsche enthalten. Die Größen der Terrassen und Balkone fließen entweder zur Hälfte oder zu einem Viertel in die Wohnfläche mit ein. Flächenangaben sind Circa-Angaben, eine endgültige Maßermittlung ist erst nach Fertigstellung möglich.

www.rehaag.de