



Richard-Wagner-  
Straße 1

---

Karlsruhe

5-Zimmer-Maisonette  
im DG ca. 190 m<sup>2</sup>

# Das Objekt

Das Musikerviertel gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt Karlsruhe. Die Stadtvilla in der Richard-Wagner-Straße 1, Ecke Ludwig-Marum-Straße liegt am innerstädtischen Grünzug der ehemaligen Maxau-Bahn. Eingebettet in eine grüne Umgebung mit schönem Baumbestand bietet das Gebäude erstklassige Wohnqualität und eine exklusive Nachbarschaft.

Das Gebäude aus dem Beginn des letzten Jahrhunderts beherbergt drei luxuriöse Wohnungen, die behutsam auf einen modernen Wohnstandard gehoben wurden. Die liebevolle Renovierung erkennt man an vielen Details. Schon das historische Treppenhaus empfängt den Besucher mit dem repräsentativen Charme der Gründerzeit.

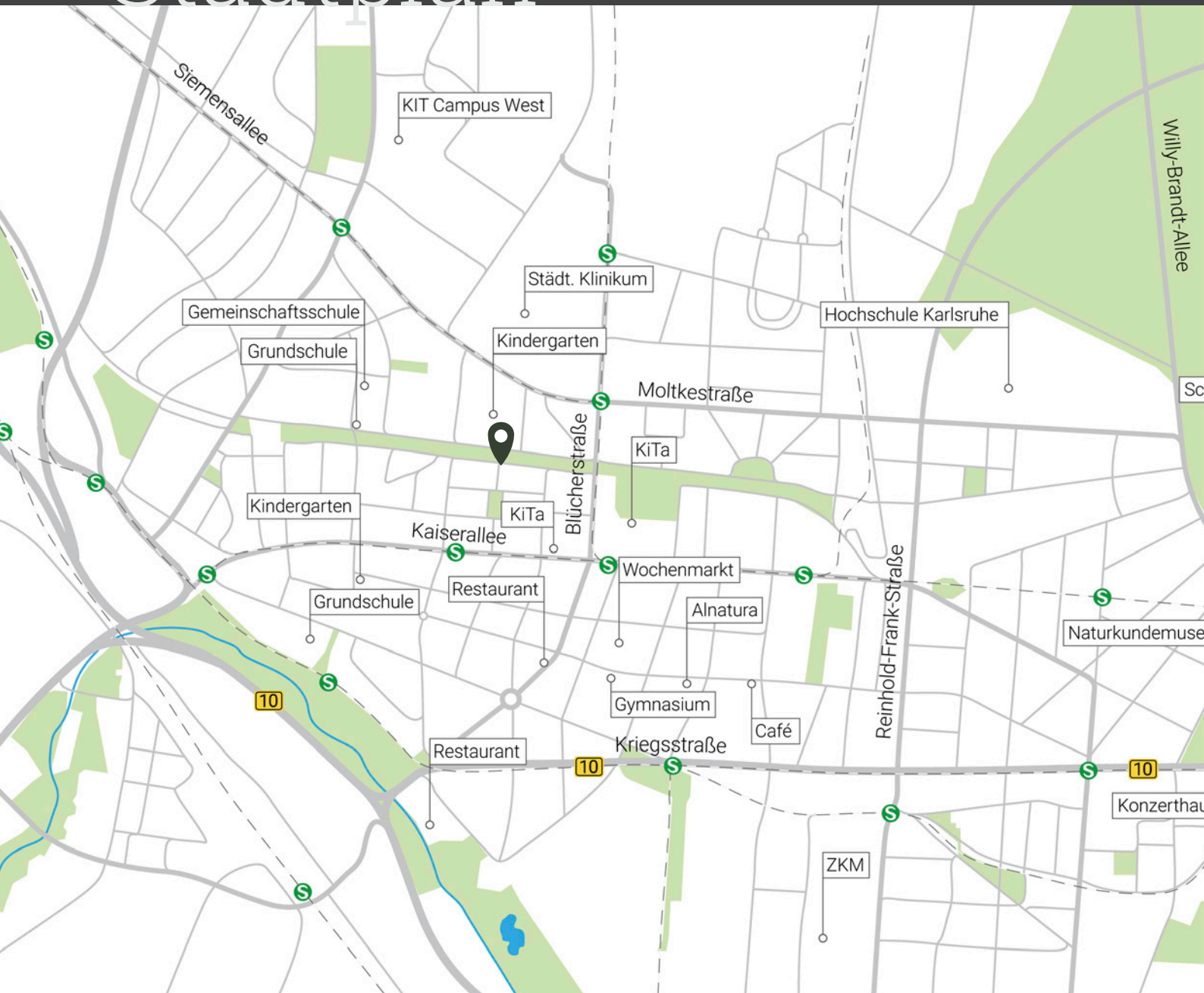
## **Maisonette-Wohnung im DG**

Die Wohnung verfügt über 2 Etagen mit ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die untere Ebene besteht aus 4 Zimmern, einem Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken, sowie einem separaten Gäste-WC. Das Zimmer zum Hof verfügt über einen Balkon. Über eine Treppe gelangt man in die obere Etage mit weiteren ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein. Durch die vielen Fenster ist der Wohnbereich sehr hell und freundlich. Die schöne Terrasse ist direkt dem Wohnraum zugeordnet. Hier oben lässt es sich perfekt entspannen - Weitblick inklusive.



Zugang zur Terrasse auf der obersten Wohnebene.  
Hier ist Weitblick inklusive.

# Stadtplan



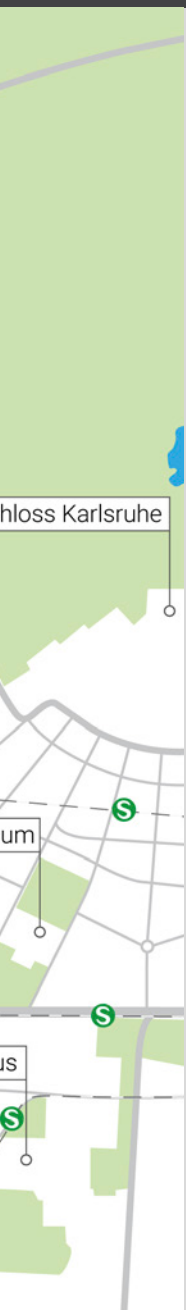
# Karlsruhe

Gelegen im Herzen von Karlsruhe bietet die Richard-Wagner-Straße 1 eine perfekte Mischung aus städtischem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre am Grünzug der ehemaligen Maxaubahn. Die Straßen sind von wunderschönen Altbauten mit altem Baumbestand gesäumt.

In der Nähe finden Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Der Wochenmarkt am Gutenbergplatz, gemütliche Cafés und diverse Boutiquen sind fußläufig erreichbar. Kultur- und Freizeitangebote wie das Badische Staatstheater, das Karlsruher Schloss und zahlreiche Museen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind schnell erreichbar, die nächste Haltestelle ist nur 6 Minuten zu Fuß entfernt. Auch der Hauptbahnhof ist nur 20 Minuten mit der Straßenbahn entfernt, was die Anbindung an den Fernverkehr erleichtert.

Zudem laden zahlreiche Parks und Grünanlagen wie der mit dem Fahrrad in 10 Minuten entfernte Botanische Garten und der Schlossgarten zu erholenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Hier wohnen Sie in einer der besten Lagen Karlsruhes und genießen alle Vorzüge einer lebendigen und gut angebundenen Nachbarschaft.



# 5-Zimmer Maisonette im DG

Zimmer 1	23,59 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	29,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	30,58 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	18,25 m <sup>2</sup>
Flur	6,40 m <sup>2</sup>
Diele	14,67 m <sup>2</sup>
Bad	5,97 m <sup>2</sup>
WC	0,99 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,26 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,16 m <sup>2</sup>

---

Wohnfläche erste Wohnebene	135,42 m <sup>2</sup>
----------------------------	-----------------------

In Wfl. eingerechnet:  
GF VM im Bad  
(außer in Fensternische)





Maßstab 1:100

Maisonette-Wohnung jetzt virtuell besichtigen. →



# 5-Zimmer Maisonette im DG

Wohnen/Essen/Kochen	49,62 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	4,51 m <sup>2</sup>

---

Wohnfläche	54,13 m <sup>2</sup>
------------	----------------------

---

Gesamtwohnfläche	189,54 m <sup>2</sup>
------------------	-----------------------

Nicht in Wfl. eingerechnet: Abstellraum Nische der Treppe rechts	1,33 m <sup>2</sup>
--	---------------------





Maisonette-Wohnung jetzt virtuell besichtigen. →







# Zahlen & Fakten

- Maisonette-Wohnung – großer Wohnraum auf zwei Ebenen.
- 4 schöne großzügige Zimmer auf der ersten Wohnebene – viel Platz für Ihre individuellen Wohnträume.
- Sehr heller offener Wohn- und Essbereich.
- Obere Wohnebene mit tollem Weitblick auf den Grünzug. Terrasse in der obersten Etage mit viel Sonne.
- Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> – Raum zum Leben und Wohlfühlen und 2 Balkone.
- Eigener Kellerraum – zusätzlicher Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.





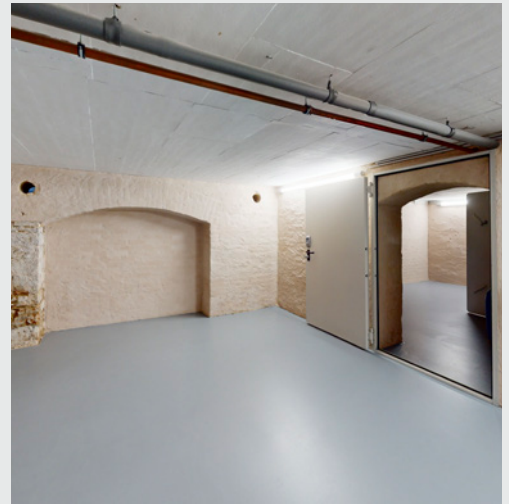
Das hochwertig ausgestattete Bad befindet sich auf der ersten Wohnebene.



# Unter- geschoss

Kellerraum für  
Maisonette-Wohnung

27,95 m<sup>2</sup>



Kellerraum Maisonette



15



← Untergeschoss jetzt virtuell besichtigen.

Wir freuen uns von  
Ihnen zu hören.

---

Vermittlung erfolgt im Alleinauftrag durch:

KIEFER  IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

**Marc Kiefer**

Durlacher Str. 20  
76356 Weingarten

**Tel.: 0172 210 89 83**

E-Mail: [info@kieferimmobilien.de](mailto:info@kieferimmobilien.de)  
[www.kieferimmobilien.de](http://www.kieferimmobilien.de)

Eine Außenprovision von 3,57 % wird nach erfolgreicher Vermittlung fällig.

#### RECHTLICHE HINWEISE

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben in diesem Exposé, insbesondere Darstellungen und Berechnungen, dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Drucklegung entsprechen und somit nicht verbindlich sind. Illustrationen, Visualisierungen und Einrichtungsgegenstände sind ausschließlich beispielhaft, haben jedoch keinen vertraglich bindenden Charakter. Sie sind als freie, künstlerische Darstellung zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind lediglich die beurkundeten Unterlagen vom Notar. Eine Haftung für Druckfehler und Irrtümer wird ausgeschlossen.

VISUALISIERUNGEN, FOTOGRAFIEN, ILLUSTRATIONEN, KONZEPT UND GESTALTUNG:

Immograph GmbH | [www.immograph.de](http://www.immograph.de)

BILDNACHWEISE:

© Immograph GmbH