



## Ittisstraße 73 81827 München

Neubau zweier Mehrfamilienhäuser  
mit Tiefgarage in nachhaltiger Bauweise

### Wohnung 1

76,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Erdgeschoss und Untergeschoss  
Vordergebäude  
2 Zimmer und ein Hobbyraum

3BAU GmbH  
Possartstraße 9  
81679 München

Walter Tamegger  
Verkaufsleitung

T 089 44 232 88 44  
M 0173 44 232 88

[www.3BAU.de](http://www.3BAU.de)  
[verkauf@3BAU.de](mailto:verkauf@3BAU.de)

## Wohnung 1 Erdgeschoss

Erdgeschoss Vordergebäude	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>
Diele	5,28	5,28
Abstellraum	2,49	2,49
Duschbad	4,54	4,54
Wohnen + Essen + Kochen	28,31	28,31
Schlafen	12,13	12,13
Bad	5,41	5,41
Terrasse *	20,65	10,33
<b>Zwischensumme</b>	<b>78,81</b>	<b>68,49</b>

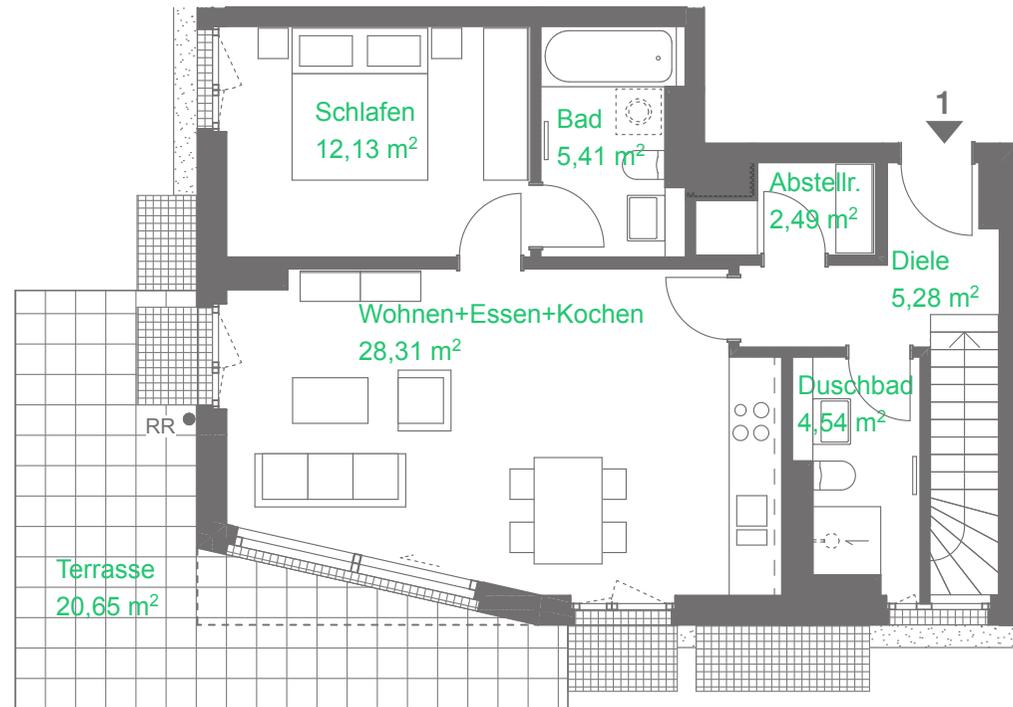
  

Untergeschoss Vordergebäude	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>
Hobby *	15,40	7,70
<b>Zwischensumme</b>	<b>15,40</b>	<b>7,70</b>

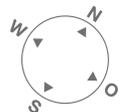
  

<b>Gesamtfläche</b>	<b>94,21</b>	<b>76,19</b>
<b>Gartenfläche</b>	<b>93,62</b>	

\* zu 1/2 gerechnet



\* Haftungshinweise



## Wohnung 1 Untergeschoss

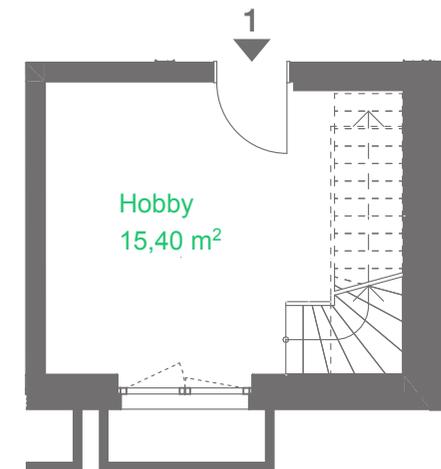
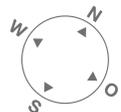
Erdgeschoss Vordergebäude	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>
Diele	5,28	5,28
Abstellraum	2,49	2,49
Duschbad	4,54	4,54
Wohnen + Essen + Kochen	28,31	28,31
Schlafen	12,13	12,13
Bad	5,41	5,41
Terrasse *	20,65	10,33
Zwischensumme	78,81	68,49

Untergeschoss Vordergebäude	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>
Hobby *	15,40	7,70
Zwischensumme	15,40	7,70

<b>Gesamtfläche</b>	<b>94,21</b>	<b>76,19</b>
---------------------	--------------	--------------

<b>Gartenfläche</b>	<b>93,62</b>
---------------------	--------------

\* zu 1/2 gerechnet

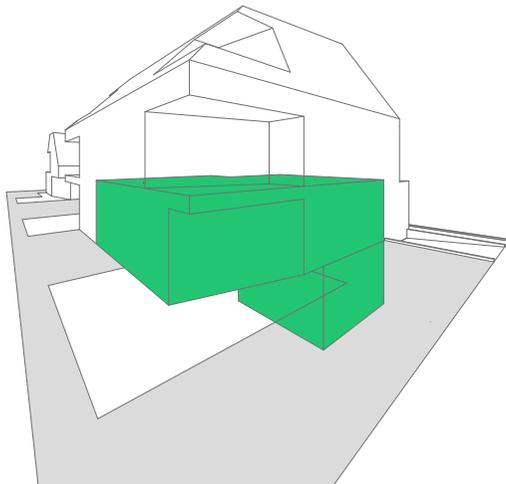


\* Haftungshinweise

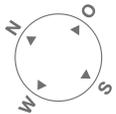
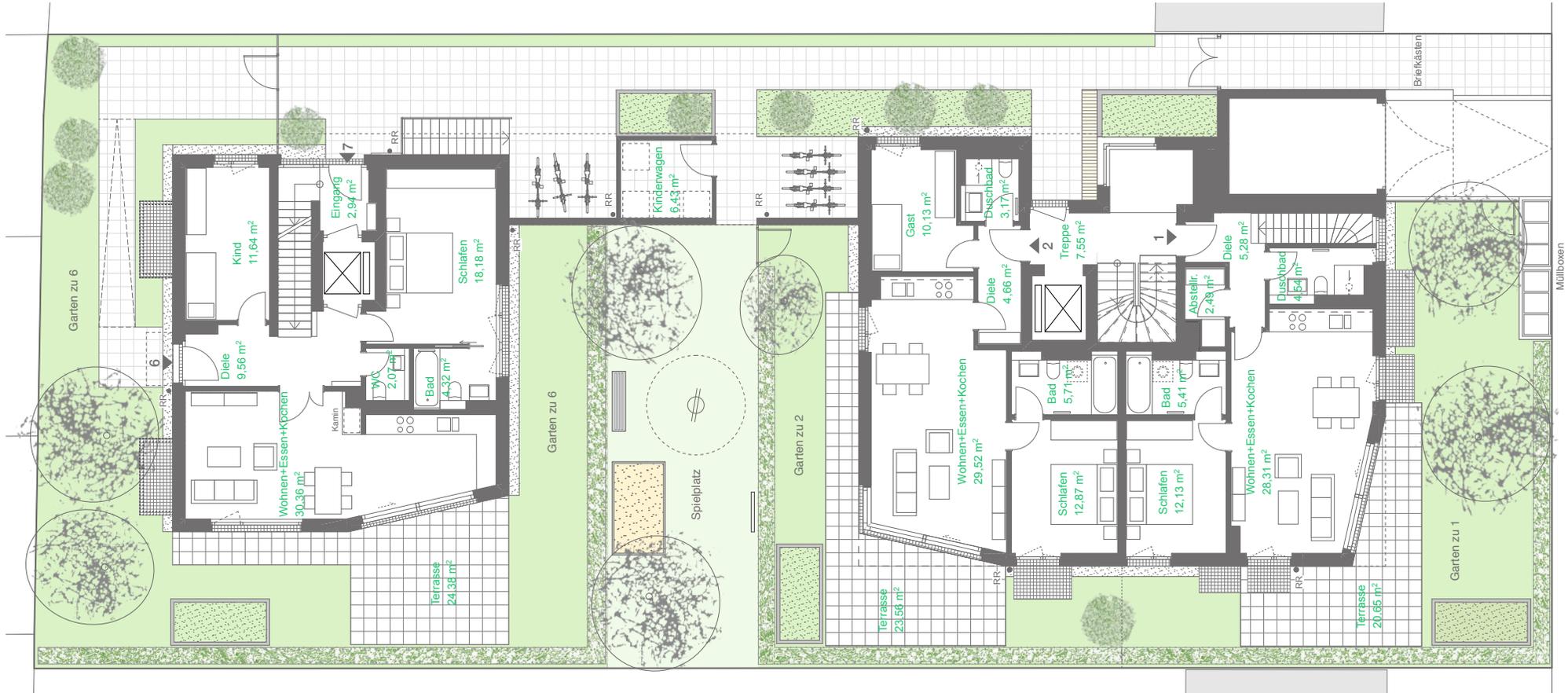
## Wohnung 1

# Durchdachter Grundriss

Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Gartenwohnung erstreckt sich über zwei Etagen auf einer Wohnfläche von 76,19 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und Untergeschoss des Mehrfamilienhauses. Vom Eingangsbereich sind ein separater Abstellraum mit Platz für die Garderobe und ein natürlich belichtetes Duschbad zugänglich. Eine wohnungsinterne Treppe führt ins Untergeschoss mit einem rund 15 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum. Der Wohn-, Koch- und Essbereich auf ca. 28 m<sup>2</sup> öffnet sich über eine raumhohe Verglasung optimal nach Südosten auf die große Terrasse und in den rund 94 m<sup>2</sup> großen privaten Garten. Schon beim Betreten der Wohnung öffnen Glastüren zwischen Diele und Wohnbereich den Blick ins Grüne. Das Bad en suite – das direkt an das Schlafzimmer angegliederte Bad mit Badewanne – ermöglicht die Trennung zwischen privatem und gemeinschaftlichem Bereich.



## Freiflächen



### Haftungshinweise

Die in dem Prospekt abgebildeten Illustrationen sind als Interpretationen des Visualisierers zu sehen und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung des Bauvorhabens und die finalen Ausstattungen der Wohnungen. Die dargestellte Möblierung, die sanitären Gegenstände und die Einrichtung sind als Vorschlag unserer Architekten zu sehen und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Alle Angaben spiegeln den aktuellen Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wider (Dezember 2021). Im Zuge der Ausführungsplanung bzw. der Bauausführung können sich Änderungen ergeben. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Informationen kann nicht übernommen werden. Maßgebend und verbindlich für die von uns geschuldeten Leistungen sind ausschließlich der notariell beurkundete Kaufvertrag und die notariell beurkundete Teilungserklärung nebst der darin mit beurkundeten Baubeschreibung. Diese Unterlagen sind allein verbindlich. Alle Daten (Texte, Bilder, Grafiken und Illustrationen) in diesem Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Es besteht ein ausschließliches Nutzungsrecht der 3BAU GmbH.