



## **Ittisstraße 73 81827 München**

Neubau zweier Mehrfamilienhäuser  
mit Tiefgarage in nachhaltiger Bauweise

### **Wohnung 7**

100,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Dachgeschoss und Untergeschoss  
Rückgebäude  
3 Zimmer mit Dachgarten  
sowie einem Hobbyraum  
und einem privaten Eingang

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)

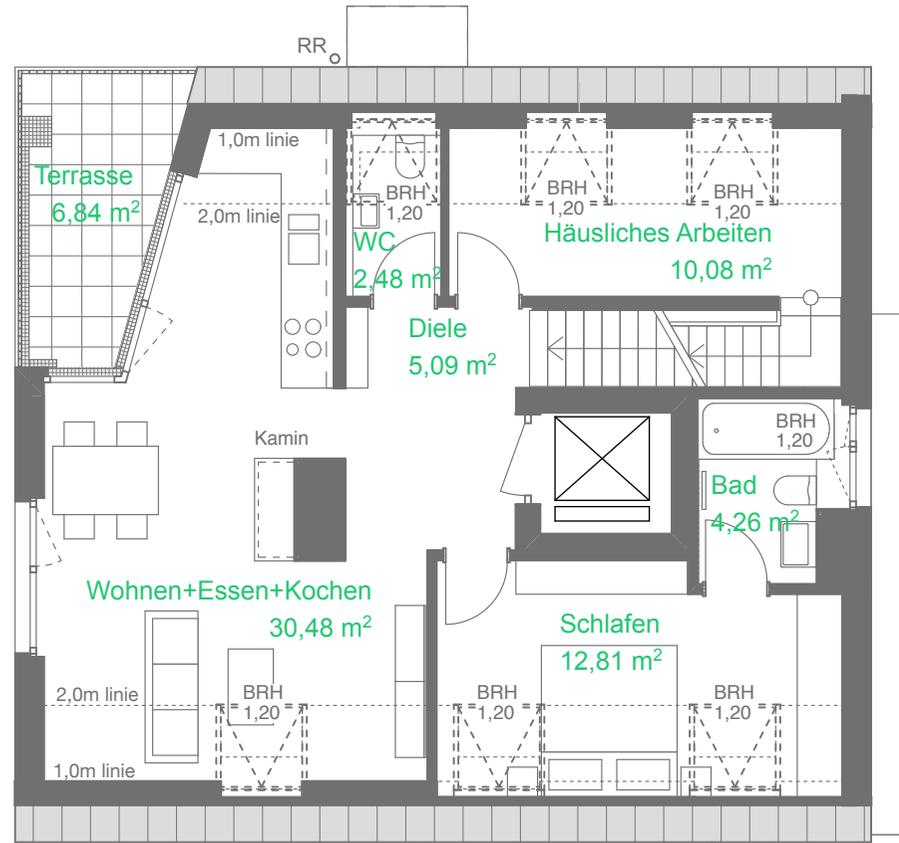


## Wohnung 7 Dachgeschoss

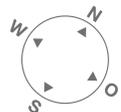
Dachgeschoss Rückgebäude	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>
Diele	5,09	5,09
WC **	2,90	2,48
Häusliches Arbeiten **	12,08	10,08
Schlafen **	15,03	12,81
Bad	4,26	4,26
Wohnen + Essen + Kochen **	33,18	30,48
Terrasse *	6,84	3,42
<b>Zwischensumme</b>	<b>79,38</b>	<b>68,62</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>140,63</b>	<b>100,73</b>

\* zu 1/2 gerechnet

\*\* Fläche über 2,0 m Höhe zu 100%  
Fläche zw. 1,0 und 2,0 m Höhe zu 50%  
Fläche unter 1,0 m Höhe zu 0%



\* Haftungshinweise



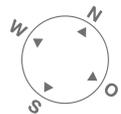
## Wohnung 7 Dachgarten

Dachgarten Rückgebäude	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>
Dachgarten *	27,67	13,84
Zwischensumme	27,67	13,84
<b>Gesamtfläche</b>	<b>140,63</b>	<b>100,73</b>

\* zu 1/2 gerechnet



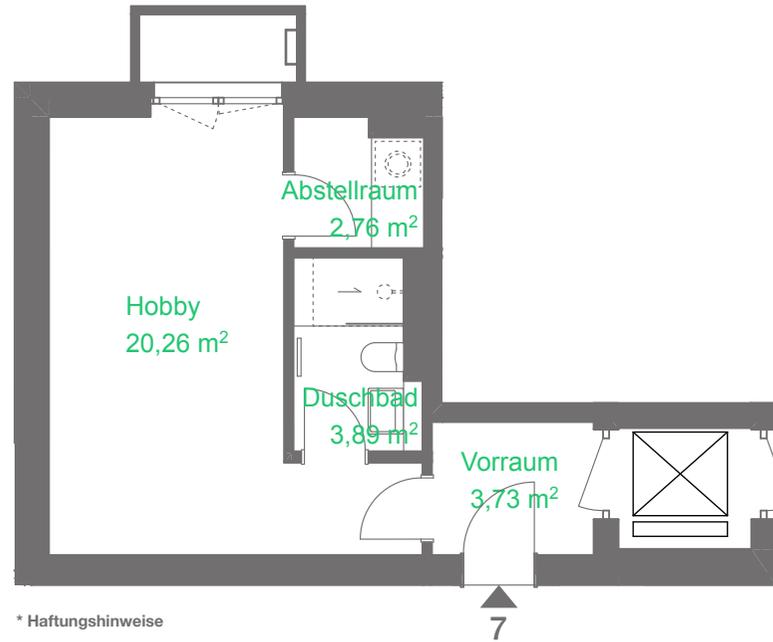
\* Haftungshinweise



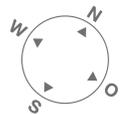
## Wohnung 7 Untergeschoss

Untergeschoss Rückgebäude	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>
Vorraum *	3,73	1,87
Duschbad *	3,89	1,95
Abstellraum *	2,76	1,38
Hobby *	20,26	10,13
Zwischensumme	30,64	15,33
<b>Gesamtfläche</b>	<b>140,63</b>	<b>100,73</b>

\* zu 1/2 gerechnet



\* Haftungshinweise



## Wohnung 7 Erdgeschoss

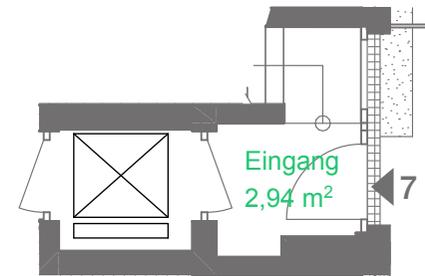
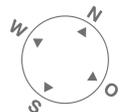
Erdgeschoss Rückgebäude	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>
Eingang	2,94	2,94
Zwischensumme	2,94	2,94
<b>Gesamtfläche</b>	<b>140,63</b>	<b>100,73</b>

\* zu 1/2 gerechnet

### 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.

3BAU GmbH  
Possartstraße 9  
81679 München

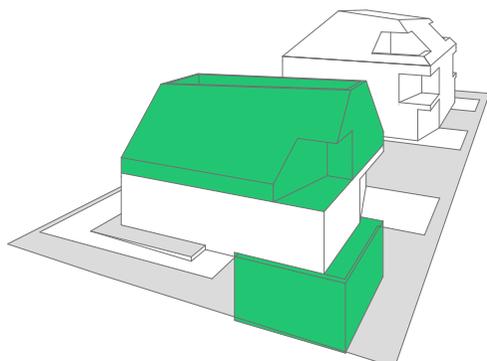


\* Haftungshinweise

## Wohnung 7

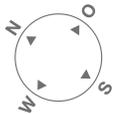
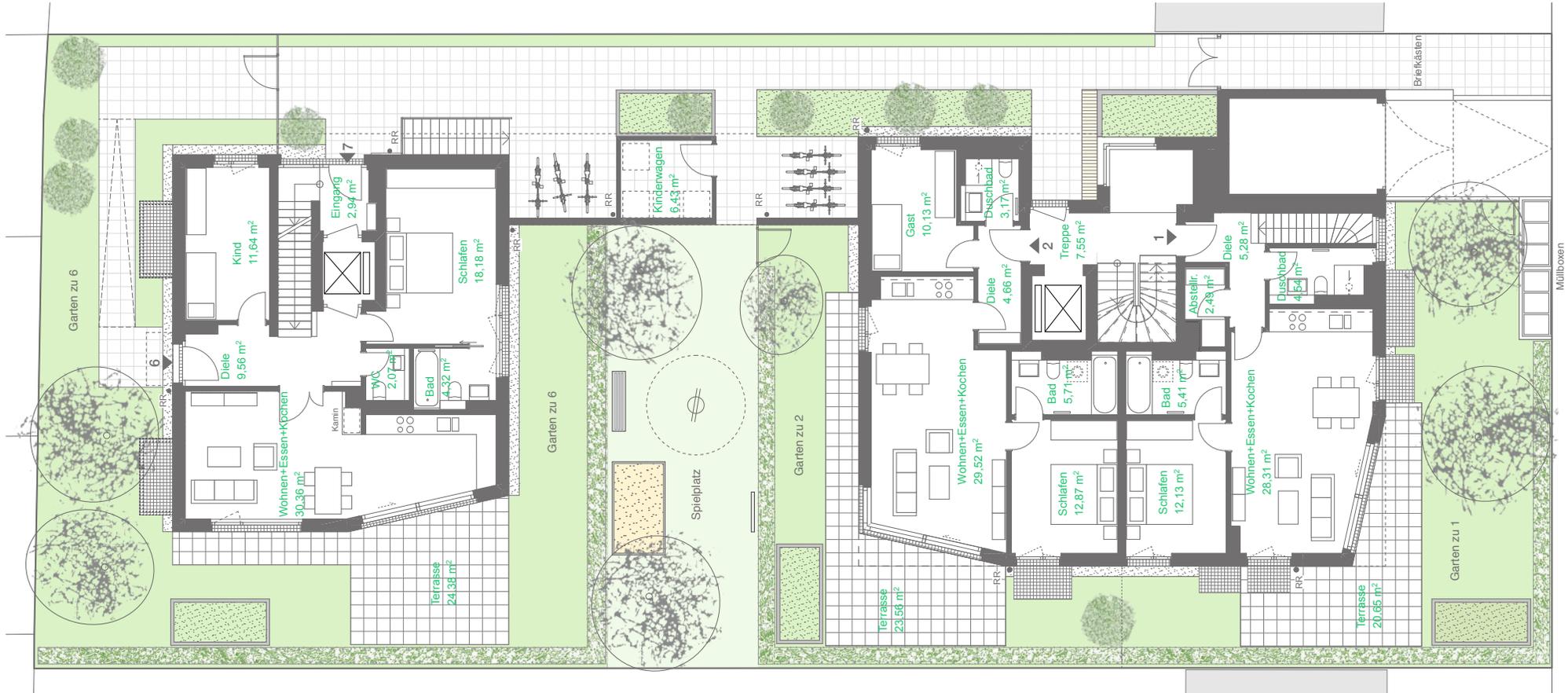
# Durchdachter Grundriss

Die einzigartige 3-Zimmer-Wohnung mit einem Hobbyraum im Untergeschoss und einem privaten Dachgarten erstreckt sich über vier Ebenen des Zweifamilienhauses auf einer Wohnfläche von 100,73 m<sup>2</sup>. Vom privaten Eingangsbereich im Erdgeschoss mit Platz für die Garderobe führen eine Treppe und ein Lift ins Dach- und Untergeschoss. Im Dachgeschoss erschließt die großzügige Diele alle Wohnräume sowie das Gäste-WC. Der zur Diele offene Wohn-, Koch- und Essbereich auf rund 30 m<sup>2</sup> verläuft über die gesamte Breite des Wohnhauses und integriert einen mittig im Raum angeordneten Kamin. Optimal nach Südosten ausgerichtet erweitert eine geschützte Terrasse den raumhoch verglasten Wohnbereich ins Freie. Das Bad en suite – das hochwertig ausgestattete und direkt an das Schlafzimmer angegliederte Bad mit Badewanne – ermöglicht die Trennung zwischen privatem und gemeinschaftlichem Bereich. Dachfenster belichten das Bad natürlich. Ein rund 10 m<sup>2</sup> großer, ruhiger und nach Nordosten orientierter Raum eignet sich als Arbeitsbereich fürs Homeoffice. Von hier aus führt eine wohnungsinterne Treppe auf den attraktiven, ca. 28 m<sup>2</sup> großen Dachgarten. Das Untergeschoss mit einem Hobbyraum ist über den wohnungsinternen Lift und einen Vorraum zugänglich. Ein innenliegendes Duschbad mit bodengleicher Dusche und ein Abstellraum ergänzen den Bereich.



Haftungshinweise

## 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.