

Marmolatastraße 2
München
Gartenstadt Trudering



**Drei Stadthäuser.
Viel Liebe zum Detail.**



Nachhaltigkeit beginnt mit zeitlosem Design und höchster Qualität.

*Michael Fürstenberg
Geschäftsführender Gesellschafter*



Mehr bedeutsame Momente. Mehr Zeit mit der Familie. Mehr nachhaltigen Lifestyle.

Wer sich den Traum vom eigenen Haus verwirklichen will, setzt zurecht höchste Anforderungen und baut am besten auf zuverlässige Partner, die für erstklassige Qualität und Transparenz stehen.

Wir sind ein engagiertes Team aus Immobilienexperten, Projektentwicklern und Architekten, das sich das Ziel gesetzt hat, zusammen mit erfahrenen Bauunternehmern moderne Lebensräume zu schaffen, die begeistern!

Unsere Stadthäuser in der Marmolatastraße verkörpern einen zukunftsweisenden Anspruch und verbinden urbane Nähe mit nachhaltigem Lifestyle in einer ruhigen und grünen Umgebung – und das alles ganz nah zur Münchner Innenstadt sowie zu den Bergen.

In der Gartenstadt Trudering findet sich alles, was es braucht, um lebenswert zu wohnen.

Beste Voraussetzungen für ein neues Zuhause mit höchstem Wohlfühlfaktor.



Christoph Dammert
Geschäftsführender Gesellschafter



Michael Fürstenberg
Geschäftsführender Gesellschafter





Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

Wir haben uns bereits um die gesamte Planung und das Einholen der Baugenehmigung gekümmert. Du erwirbst ein voll erschlossenes und real geteiltes Grundstück. Als Eigentümer bist Du Bauherr – den Hausbau übernimmt ein regionales, inhabergeführtes Bauunternehmen.

Der Verkauf des Grundstücks einschließlich rechtskräftiger Baugenehmigung und vielem mehr wird in einem notariellen Kaufvertrag geregelt.

Das von uns ausgewählte Bauunternehmen verfügt über viel Erfahrung, beste Referenzen und steht für zuverlässige Qualität; für die schlüsselfertige Errichtung des Hauses wird ein ebenfalls notariell zu beurkundender Werkvertrag geschlossen. Bestandteil dieses Werkvertrags ist eine umfangreiche Baubeschreibung, die die Materialauswahl und die Ausführungsqualität im Detail regelt. Im Festpreis sind unter anderem auch die Carportüberdachung sowie umfangreiche Außenanlagen bereits enthalten.

Als Bauherr kannst Du im Rahmen des technisch Möglichen und rechtlich Zulässigen Einfluss auf die konkrete Umsetzung der Planung nehmen, von der Grundrissanpassung über größere Sonderwünsche bis zu kleinsten Ausstattungsdetails.

Dir stehen sämtliche Gewährleistungsrechte eines privaten Bauherrn zu. Zu Deiner Sicherheit und zur Qualitätskontrolle begleitet und dokumentiert ein unabhängiger Gutachter des TÜV oder der DEKRA die Bauausführung in den wichtigsten Bauphasen. Nach Baufertigstellung begleitet der Gutachter die Abnahme – das schafft Transparenz und Vertrauen und stellt Deine Investition auf eine sichere Basis.





Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

Idyllisch wohnen auf einem attraktiven Grundstück in der Gartenstadt Trudering, umgeben von gepflegten Gärten und alten Baumbeständen.

In einer ruhigen Anwohnerstraße entstehen drei Stadthäuser mit großen, nach Süden und Westen ausgerichteten Terrassen und einladenden Gärten.

Das Ensemble ist geprägt von zeitloser Architektur, klaren Linien und einer hochwertigen Ausstattung.

Jedes der drei Stadthäuser verfügt über ein Entrée mit Garderobe und einen lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit offener Küche.

Im Obergeschoss finden zwei helle Schlafzimmer, ein separates Homeoffice und ein familiengerechtes Duschbad ihren Platz.

Die Master-Etage im Dachgeschoss bietet ein großzügiges Master-Schlafzimmer und ein exklusives Badezimmer – außerdem befindet sich hier ein flexibel nutzbarer Platz für einen weiteren Homeoffice-Bereich, eine Lounge oder eine Ankleide.

Das Untergeschoss mit einem in Wohnraumqualität ausgebauten Hobbyraum, Gäste-WC und einem Abstellraum rundet das Angebot ab.

Über vier Ebenen verteilt bieten sich zahlreiche Nutzungs- und Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie, vom privaten Fitnessraum bis zum gemütlichen Wohnzimmer. Helle Räume mit bodentiefen Fenstern und die großen Terrassen mit Gärten erweitern den Wohnraum nach außen und bieten genügend Platz für Grillabende und zum Sonnenbaden.

Du träumst von Deiner eigenen Sauna oder möchtest die Raumaufteilung an Deine Bedürfnisse anpassen, wie zum Beispiel mit einer Grundrissvariante mit einem Gäste-WC im Erdgeschoss? Kein Problem – konkrete Umgestaltungswünsche besprechen wir gerne mit Dir persönlich und gemeinsam mit unseren Architekten.



**Heimat ist kein Ort,
Heimat ist ein Gefühl.**

GARTENPARTY-READY. AB TAG EINS.

Die Außenanlagen, bestehend aus Rasenansaat, Terrassenbelägen, Zuwegungen, Mülltonnenboxen und Einfriedungen sind bereits im Leistungsumfang enthalten.

Die weitere Gartengestaltung ist Dir überlassen: Vom Gartenhäuschen über den Whirlpool bis hin zum Koi-Teich ist alles möglich – ganz nach Deinem Geschmack.



Bodenbeläge für Terrasse, Balkon, Hauseingang und Zuwegung



Mülltonnenbox zur sauberen und komfortablen Aufbewahrung





Zaunanlage zur hochwertigen
Abgrenzung Deines Eigentums



Rasenansaat für den schönsten Garten
in der Nachbarschaft

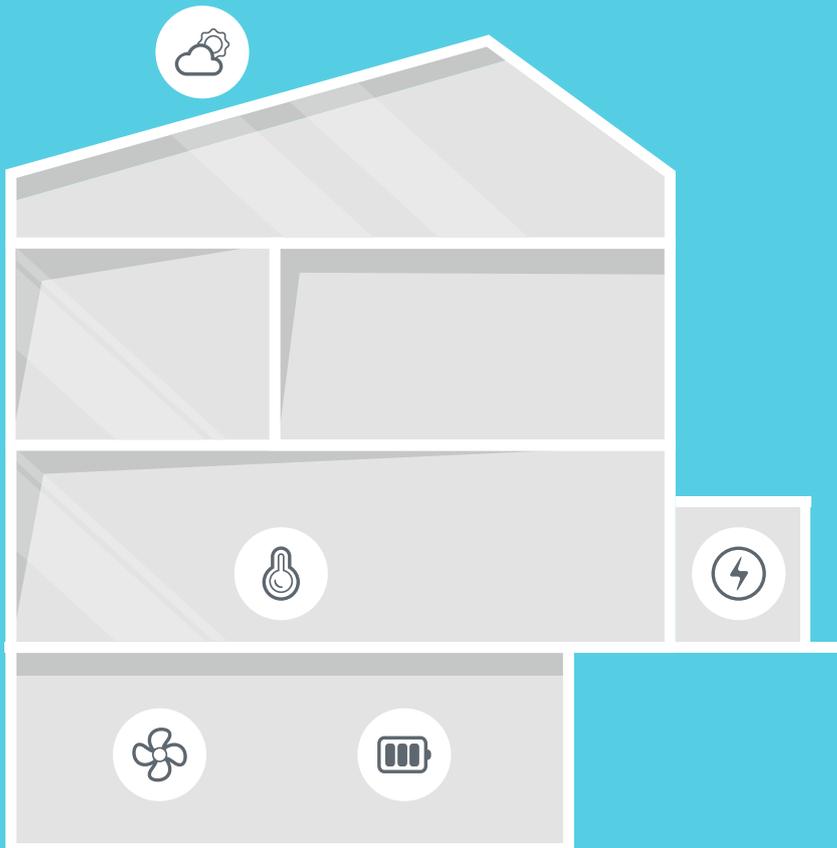






Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

TECHNIK, DIE ÜBERZEUGT ...



Das wärmedämmende Ziegelmauerwerk kann die Raumfeuchtigkeit aufnehmen, speichern und wieder abgeben und wirkt wie ein natürlicher Feuchteregler.

Im Zusammenspiel mit den dreifachverglasten Fenstern und einer innen aufgestellten energieeffizienten und umweltfreundlichen Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Wohnraumbelüftungsanlage entsteht so ein angenehmes Wohnraumklima im ganzen Haus.

Die Luftdichtigkeit der Gebäudehülle wird durch einen „Blower-Door-Test“ geprüft und zertifiziert.

A+

Klimafreundlich & zukunftssicher

ausgeführt als Effizienzhaus 40 EE mit Energieeffizienzklasse A+



Luft-Wasser-Wärmepumpe

Hocheffizientes Heizungssystem mit zentraler Wohnraumbelüftungsanlage



Moderne Fußbodenheizung

mit thermostatgesteuerter Einzelraumregelung für eine angenehme Wohlfühl-atmosphäre



Photovoltaik (optional)

Strom produzieren, Nebenkosten senken und gleichzeitig die Umwelt schonen.



Batteriespeicher (optional)

zur Verbesserung der Unabhängigkeit vom Stromnetz



Vorbereitung E-Mobilität

Leitungen für den Anschluss einer Wallbox sind bereits gelegt

... DESIGN, DAS BEGEISTERT



Eingangstüre mit klarer Designsprache als einladendes Element für Dein Zuhause



Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und besten Dämmeigenschaften



Farbkonzept mit hellgrauem Fassadenanstrich und anthrazitfarbenen Akzenten, Dacheindeckung, Spenglerarbeiten, Haustüre und Fenster im Farbton Anthrazit.



Dachsteine mit der klaren Linienführung eines Architekturdesign-Klassikers





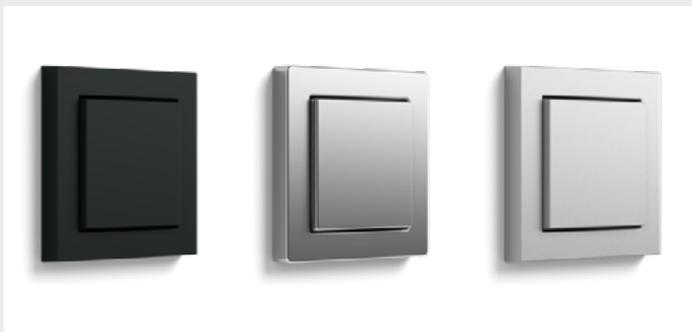
Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

Dein Haus. Dein Stil.

Unsere durchdachte Planung gewährt umfangreiche Freiheiten bei der Gestaltung des Innenausbaus. Eine breite Palette von Ausstattungs- und Materialoptionen bietet für jeden die Möglichkeit den eigenen Stil zu verwirklichen.

Wir arbeiten mit dem renommierten Sanitär-großhändler Richter + Frenzel zusammen, dessen Sanitärgegenstände und Armaturen höchste Qualitätsstandards erfüllen und für beeindruckenden Komfort sorgen.

Für den eleganten Parkettboden, der in allen Wohn- und Schlafräumen, Fluren, der Küche sowie dem Hobbyraum verlegt wird, und den individuellen Feinsteinzeugbelägen in den Bädern an Wand und Boden, steht Dir eine breite Palette an Farbvarianten und Oberflächen zur Auswahl.



Abbildungen zum Teil symbolisch und ggfs. aufpreispflichtig. Maßgeblich ist die in der Baubeschreibung festgelegte Ausstattung.





Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

Ob Wirtschaft, Bildung, Infrastruktur oder Sicherheit: München ist eine „Bilderbuchstadt“, so auch die New York Times, eine weltoffene Metropole mit besten Zukunftsperspektiven.

Die Metropolregion München gehört zu den attraktivsten Wirtschaftsräumen Europas mit der höchsten Kaufkraft im Großstadtvergleich.

Die Branchenvielfalt und der ausgewogene Mix aus Großunternehmen, Mittelstand und Handwerk sorgen für ein innovatives Umfeld und eine stabile Wirtschaftsstruktur.

Dies macht den Großraum München zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort, der in den letzten Jahren konstante Zuwächse verzeichnen konnte und hohe Investitionssummen aufweist.

Im deutschlandweiten „Städteranking“ des IW-Instituts liegt München in Sachen Wirtschaftsniveau und -dynamik auf Rang eins.

Als zweitgrößter Hochschulstandort Deutschlands bietet die Landeshauptstadt Talenten aus der ganzen Welt ein dynamisches, innovatives Umfeld, allein die TUM hat bislang bereits 16 Nobelpreisträger in Physik, Chemie und Medizin hervorgebracht.

Gerade auf junge, gut ausgebildete Arbeitskräfte wirkt die bayerische Metropole wie ein Magnet und ist als Wohnort stark nachgefragt.

Prognosen zu wirtschaftlicher Anziehungskraft und Zuzug lassen auch künftig eine starke Nachfrage nach Immobilien erwarten.

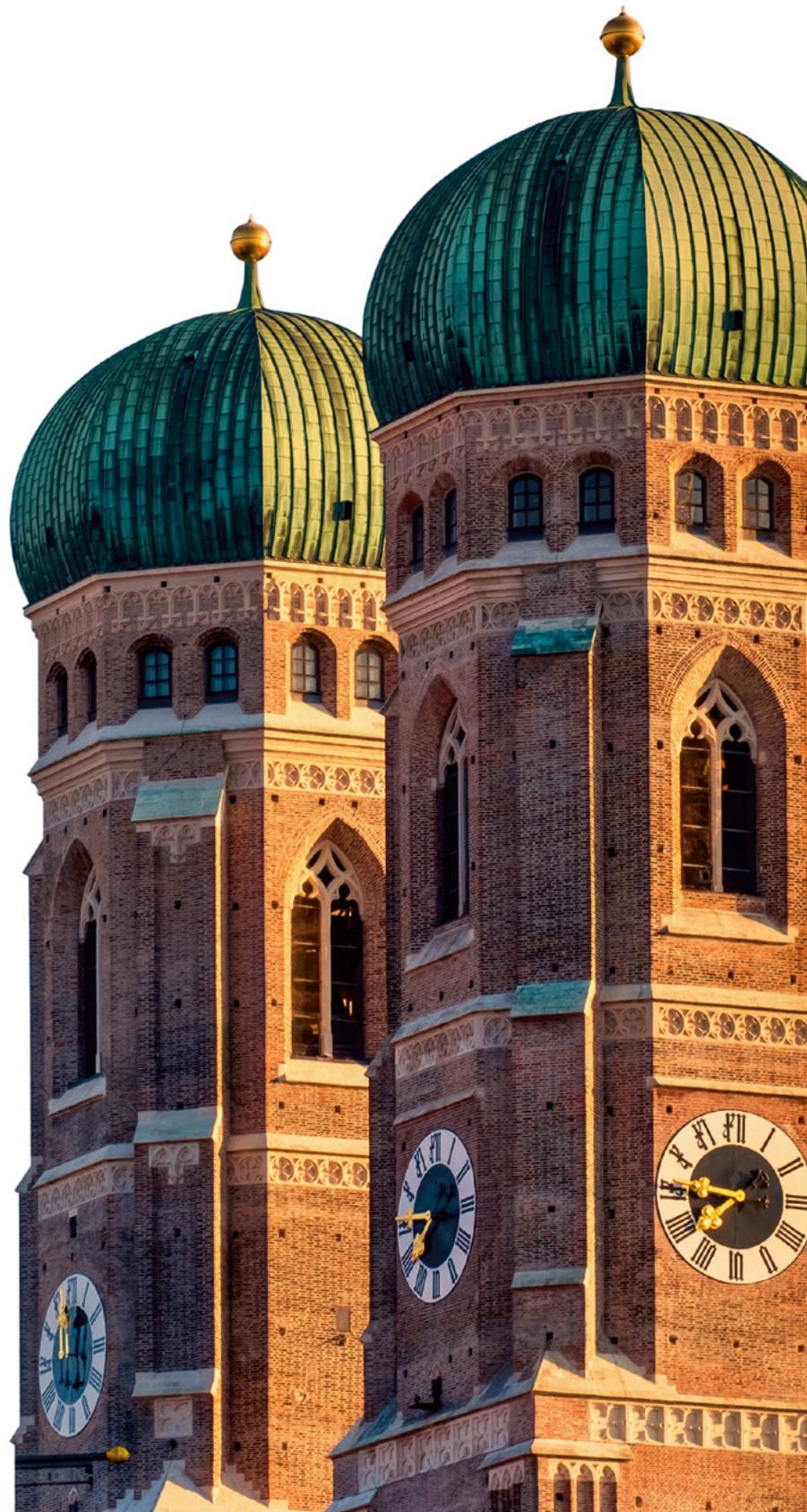
Aktuell leben hier etwa 1,5 Millionen Menschen, bis 2040 sollen es über 1,8 Millionen sein.

Die hervorragende Anbindung per Flugzeug, ÖPNV, Bahn und Straße verbindet München mit Europa und der Welt.

Die Stadt hat traumhafte Kultur- und Shopping-Angebote zu bieten. Gleichzeitig ist der Freizeitfaktor unvergleichlich: In kürzester Zeit raus aus der Stadt und ab ins wunderschöne Alpenvorland.



München.
Nicht Berlin.



Ostpark

Marienplatz

Werksviertel

Michaeli-Gymnasium



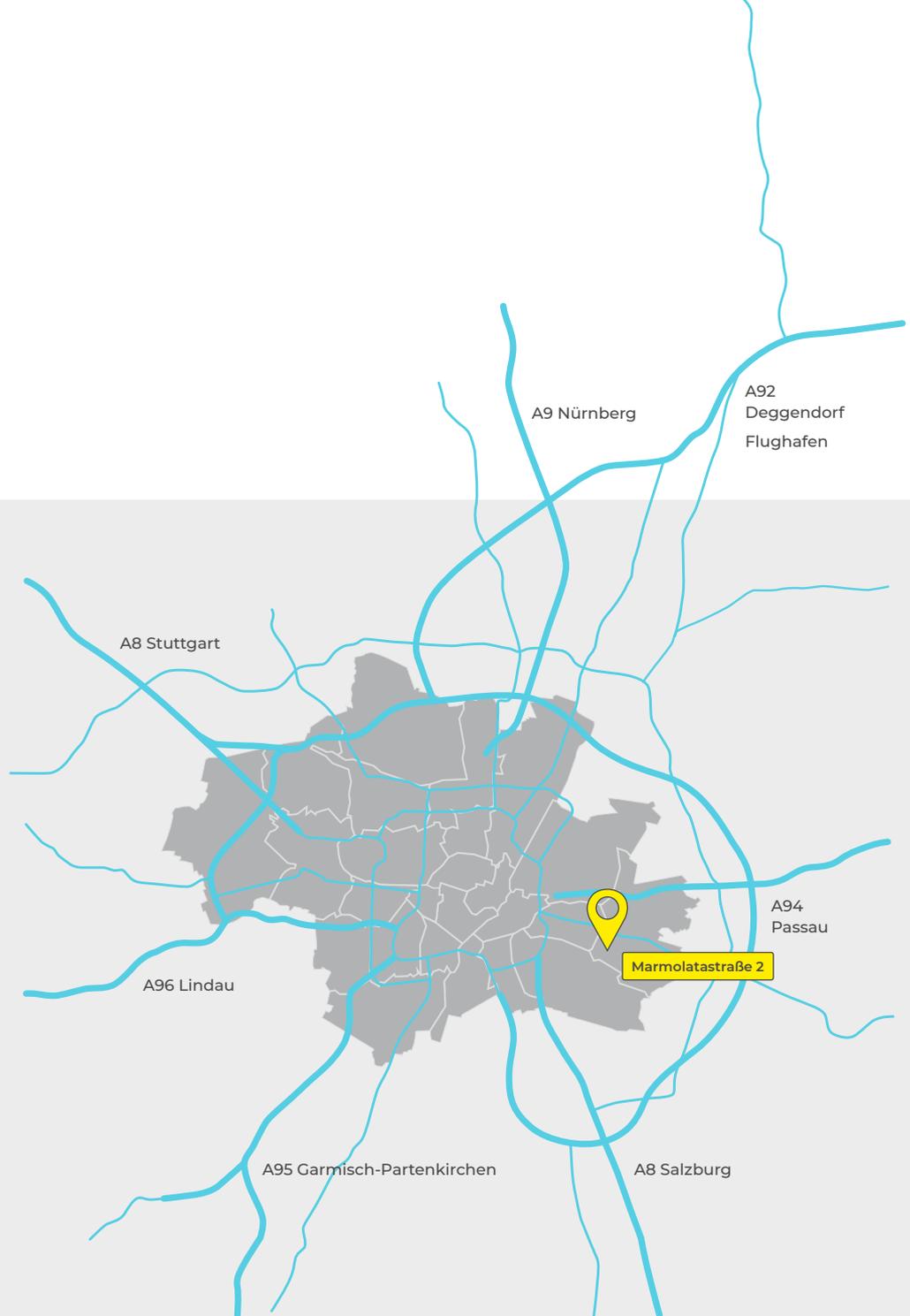
Marmolatastraße 2

Allianz Arena

Bogenhausen



Lage. Lage. Lage.



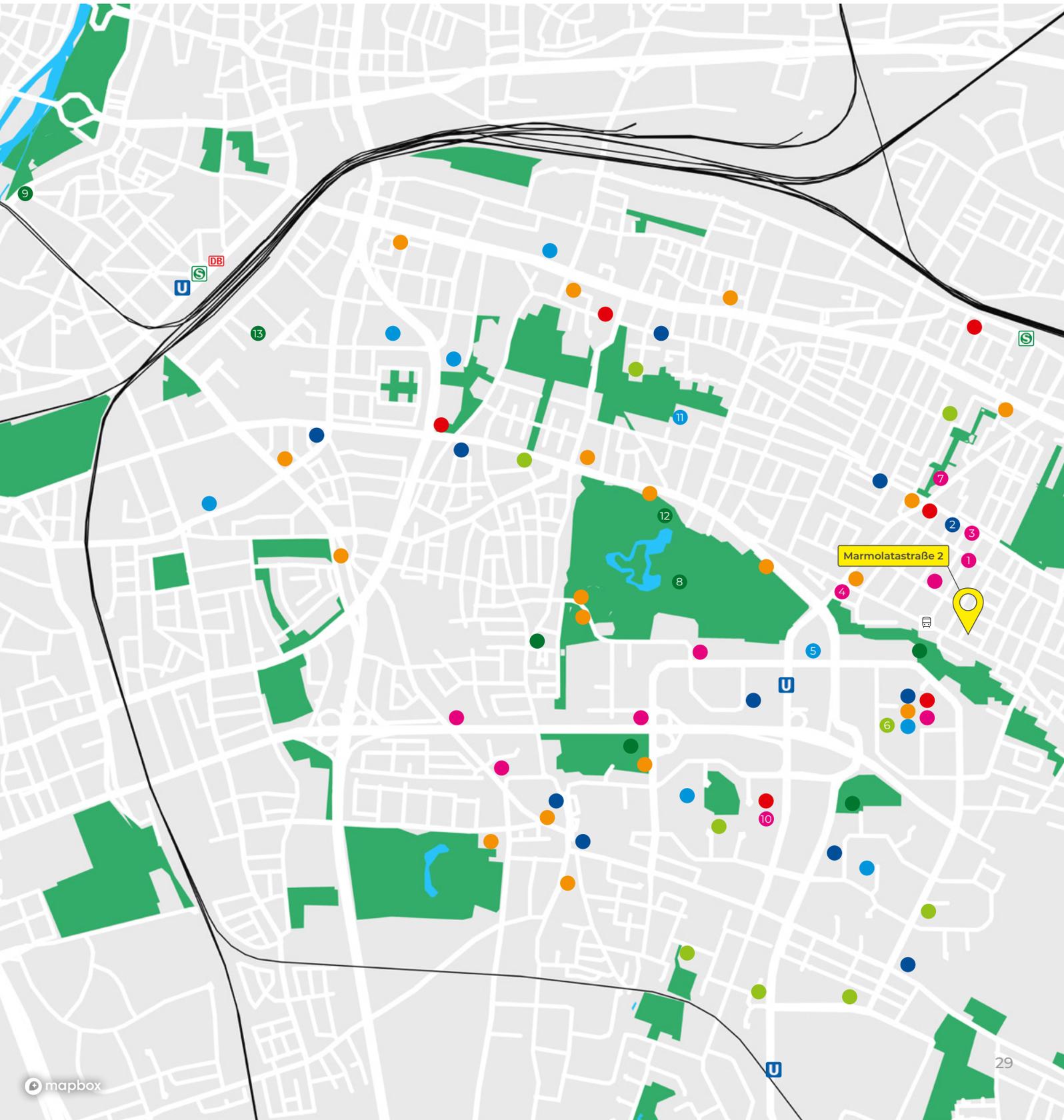
Zu Fuß		Min.	m
	Bergwaldstraße	4	300
	Getränkemarkt	7	500
	Allgemeinarzt	9	650
	Bäckerei	10	750
	Lidl	10	750

Mit dem Fahrrad		Min.	km
	Werner-von-Siemens-Gymnasium	4	1,1
	Kindertagesstätte	4	1,1
	Rossmann + Edeka	5	1,1
	Ostpark	8	2
	Müller'sches Volksbad	22	6,5

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln		Min.	km
	Quiddestraße	5	1,3
	PEP Einkaufszentrum	14	2,4
	Neuperlach Süd (Siemens)	16	3,5
	Ostbahnhof	22	5
	Odeonsplatz	27	9

Mit dem Auto		Min.	km
	Michaeli-Gymnasium	6	2,5
	Trudering	7	2,8
	Michaelibad	8	2,2
	Werksviertel	14	4,8
	Flughafen	39	31

- Sport, Freizeit
- Kindertagesstätte, Kindergarten, Hort
- Schule
- Arzt
- Restaurant
- Apotheke
- Einkaufen





**Leben in der Gartenstadt
Trudering: Grün und begehrt**

In der Gartenstadt Trudering genießen selbst überzeugte Großstädter die besondere Atmosphäre aus Stadt und grünem Umland. Im Osten von München gelegen, bietet sich hier ein sympathischer Mix aus urbaner Lebensqualität, Freizeitvergnügen und Naturerleben. Mit dem Truderinger Wald, dem Buga-Park und dem Ostpark gibt es zusätzliche große Parkanlagen für naturnahe Freizeitgestaltung.

Traditionsbewusstsein und Familienfreundlichkeit werden in Trudering großgeschrieben. Hier findet man ein aktives Vereinsleben, mehrere freiwillige Feuerwehren, Burschenvereine und zahlreiche Sportanlagen. Daneben bietet sich ein breitgefächertes gastronomisches Angebot sowie eine Auswahl von zünftigen Biergärten.

Die Lage des Grundstücks in der Gartenstadt Trudering bietet eine hervorragende Infrastruktur, Gesundheitseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten mit sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs.

Hier findet man den guten Bäcker, den namhaften örtlichen Metzger und gut sortierten Obst- und Gemüseladen neben diversen Supermärkten. Auch das Einkaufszentrum PEP Neuperlach erreichen Sie in unter einer Viertelstunde mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

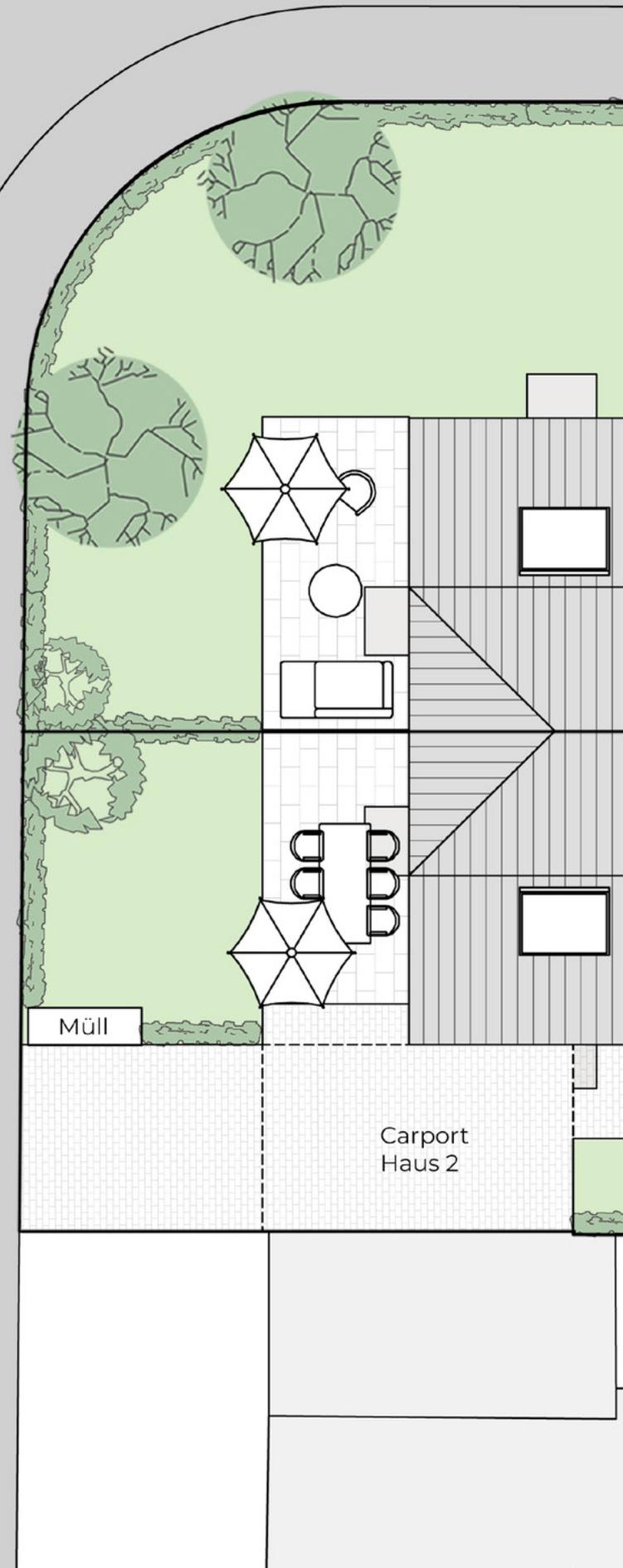
Für Familien ist vor allem die Nähe zu Betreuungsmöglichkeiten aller Art ein besonderer Vorteil. Kindergarten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend. Die Bushaltestelle ist gerade mal 250 m entfernt. Die S4 Geltendorf-Ebersberg und die S6 Tutzing-Zorneding halten in Trudering, die U2 verbindet Trudering, Moosfeld und Messstadt-Riem mit der Innenstadt und dem Münchner Norden.

Über die nahegelegene A 99 gelangt man schnell auf alle weiterführenden Autobahnen und somit in die Alpen oder das Fünf-Seen-Land.

Lageplan

Hermann-Schaller-Straße

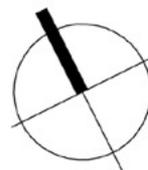
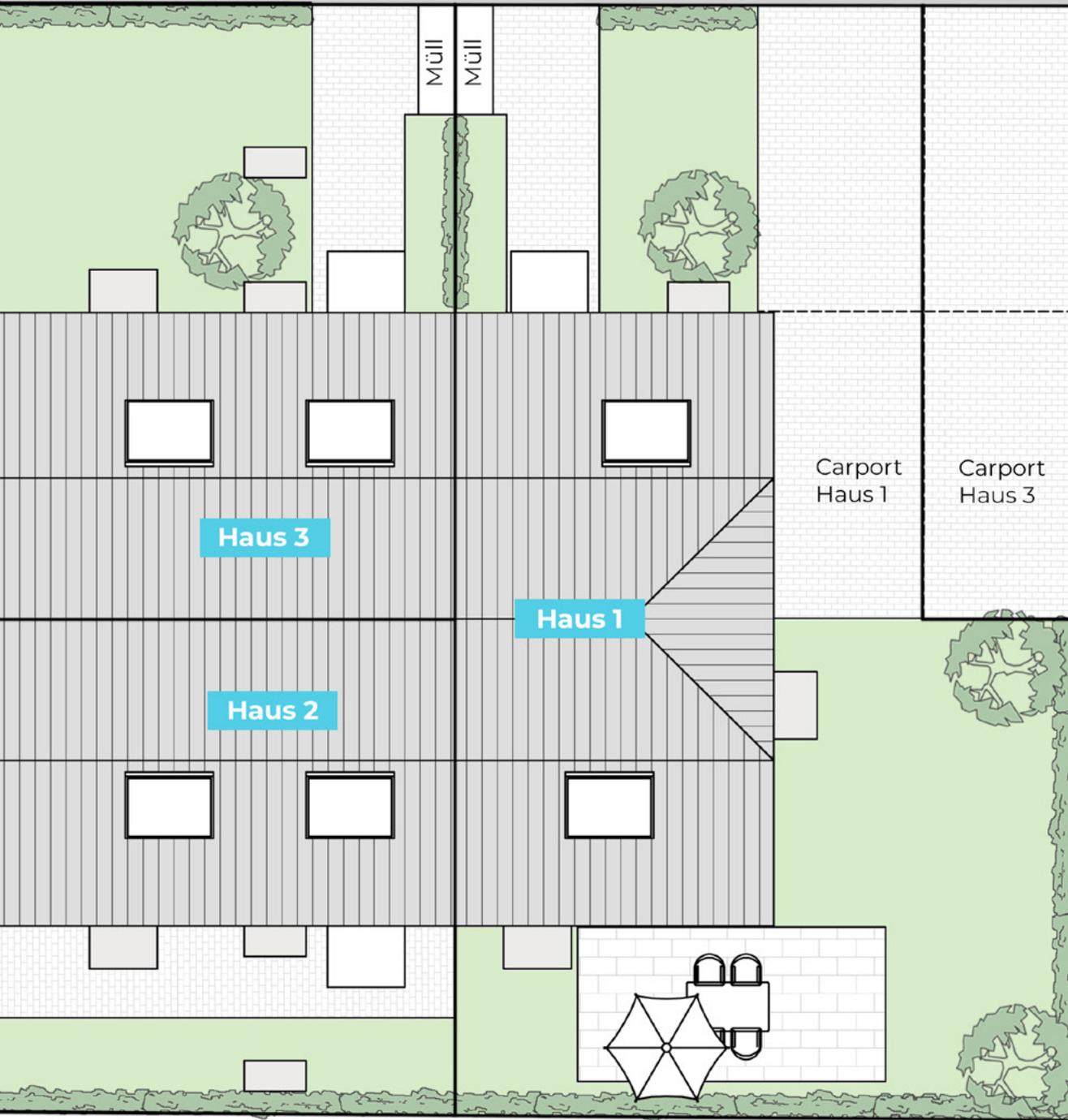


Maßstab 1:100

Im Original-Exposé maßstabsgetreu.
Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem
Druck auf einem privaten Drucker hängt
der Maßstab von der Darstellungsgröße
des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten
Lineal kannst Du dem Plan Circa-Maße
entnehmen.



Marmolatastraße



Wohnflächen

Haus 1

Wohnfläche	ca. 135,9 m ²
Wohn-/Nutzfläche	ca. 166,8 m ²
Grundstücksfläche	ca. 156 m ²

Erdgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Garderobe	4,7	4,6
Wohnen/Essen/Kochen	32,8	32,4
Terrasse	12,6	6,3
EG gesamt	50,1	43,3

Obergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Homeoffice	6,9	6,8
Bad	4,7	4,6
Flur	2,9	2,8
Kind 1	13,3	13,0
Kind 2	10,0	9,8
OG gesamt	37,8	37,0

Dachgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Bad	14,7	9,4
Schlafen	23,2	17,9
DG gesamt	37,9	27,3

Untergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Technik	10,6	
Hobby	21,4	21,1
Flur	5,9	4,2
WC	3,1	3,0
UG gesamt	41,0	28,3

Die Wohn-/Nutzfläche wurde auf Basis von Rohbaumaßen ermittelt.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf der Grundlage der Rohbaumaße abzüglich 1,5 cm Putzabzug.

Auf die Wohnfläche werden, sofern vorhanden, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume, Flure, Abstellräume und WCs im Untergeschoss voll sowie Terrassen und Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0 - 2,0 m jeweils zu 50% angerechnet.

Rundungsbedingte Differenzen in den Summen möglich.

Haus 2	
Wohnfläche	ca. 144,4 m ²
Wohn-/Nutzfläche	ca. 175,2 m ²
Grundstücksfläche	ca. 136 m ²

Erdgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Garderobe	4,3	4,2
Wohnen/Essen/Kochen	35,0	34,5
Terrasse	10,1	5,1
EG gesamt	49,4	43,8

Obergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Homeoffice	8,3	8,1
Bad	5,3	5,2
Flur	3,6	3,5
Kind 1	11,7	11,5
Kind 2	11,7	11,5
OG gesamt	40,6	39,8

Dachgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Bad	13,1	9,5
Homeoffice	8,5	5,6
Schlafen	19,9	14,7
DG gesamt	41,5	29,8

Untergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Abstellraum	5,3	5,2
Technik	10,4	
Hobby	19,6	19,3
Flur	5,9	4,2
WC	2,5	2,4
UG gesamt	43,7	31,1

Haus 3	
Wohnfläche	ca. 147,7 m ²
Wohn-/Nutzfläche	ca. 179,1 m ²
Grundstücksfläche	ca. 190 m ²

Erdgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Garderobe	4,3	4,2
Wohnen/Essen/Kochen	37,4	37,0
Terrasse	11,6	5,8
EG gesamt	53,3	47,0

Obergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Homeoffice	8,3	8,1
Bad	5,3	5,2
Flur	3,6	3,5
Kind 1	11,7	11,5
Kind 2	11,7	11,5
OG gesamt	40,6	39,8

Dachgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Bad	13,1	9,5
Homeoffice	8,5	5,6
Schlafen	19,9	14,7
DG gesamt	41,5	29,8

Untergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Abstellraum	5,3	5,2
Technik	10,4	
Hobby	19,6	19,3
Flur	5,9	4,2
WC	2,5	2,4
UG gesamt	43,7	31,1

Erdgeschoss



Haus1 – EG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Garderobe	4,7	4,6
Wohnen/Essen/Kochen	32,8	32,4
Terrasse	12,6	6,3
EG gesamt	50,1	43,3

Haus2 – EG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Garderobe	4,3	4,2
Wohnen/Essen/Kochen	35,0	34,5
Terrasse	10,1	5,1
EG gesamt	49,4	43,8

Haus3 – EG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Garderobe	4,3	4,2
Wohnen/Essen/Kochen	37,4	37,0
Terrasse	11,6	5,8
EG gesamt	53,3	47,0

Maßstab 1 : 100

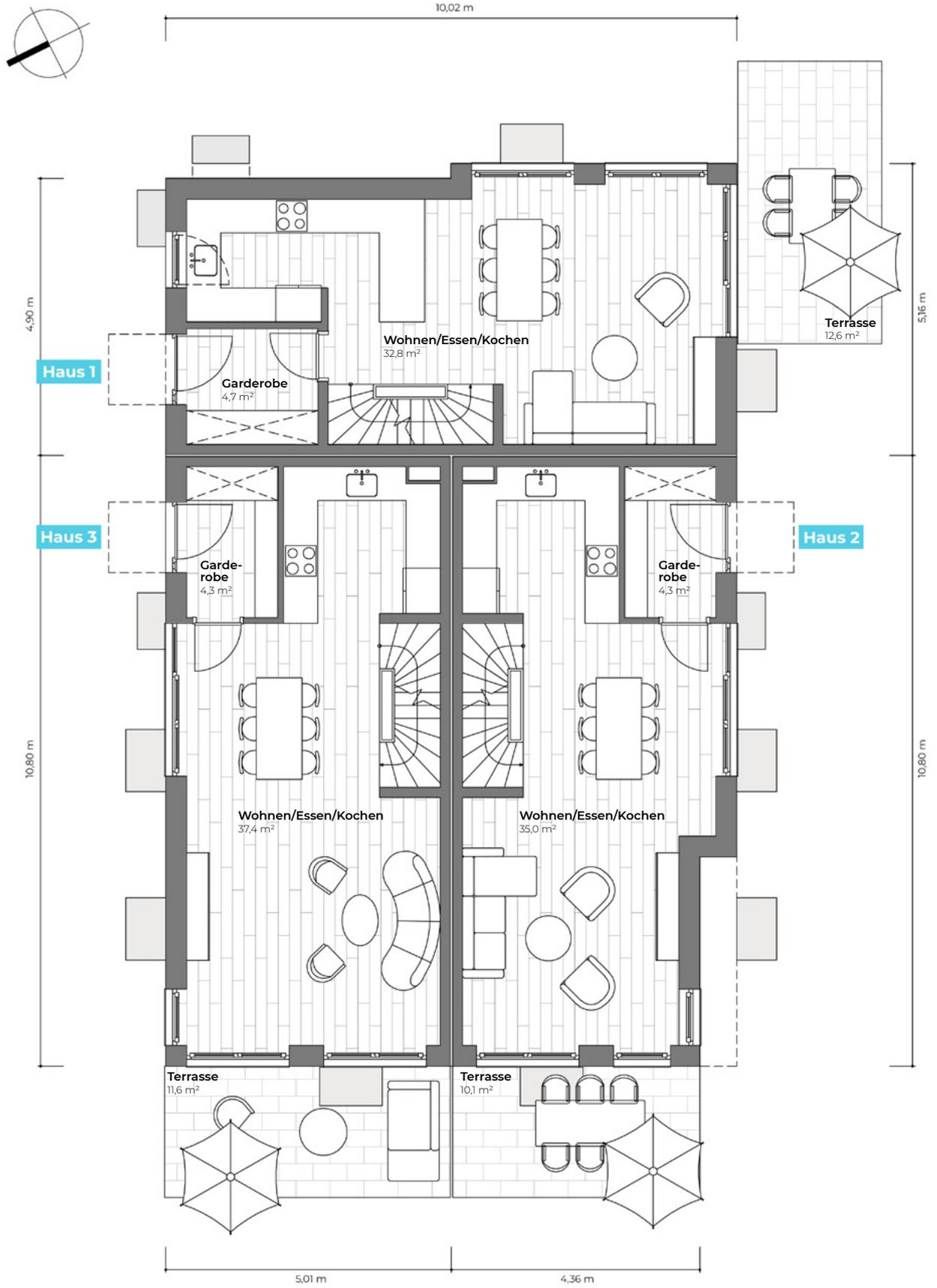
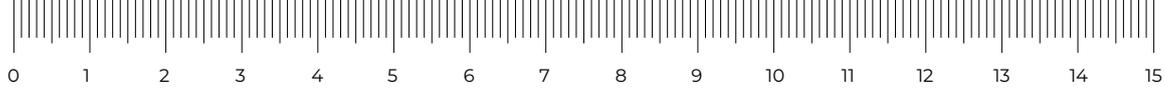
Im Original-Exposé maßstabsgetreu.
Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal kannst Du dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Die Wohn-/Nutzfläche wurde auf Basis von Rohbaumaßen ermittelt.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf der Grundlage der Rohbaumaße abzüglich 1,5 cm Putzabzug.

Auf die Wohnfläche werden, sofern vorhanden, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume, Flure, Abstellräume und WCs im Untergeschoss voll sowie Terrassen und Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0 - 2,0 m jeweils zu 50% angerechnet.

Rundungsbedingte Differenzen in den Summen möglich.



Obergeschoss



Haus1 – OG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Homeoffice	6,9	6,8
Bad	4,7	4,6
Flur	2,9	2,8
Kind 1	13,3	13,0
Kind 2	10,0	9,8
OG gesamt	37,8	37,0

Haus 3 – OG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Homeoffice	8,3	8,1
Bad	5,3	5,2
Flur	3,6	3,5
Kind 1	11,7	11,5
Kind 2	11,7	11,5
OG gesamt	40,6	39,8

Haus 2 – OG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Homeoffice	8,3	8,1
Bad	5,3	5,2
Flur	3,6	3,5
Kind 1	11,7	11,5
Kind 2	11,7	11,5
OG gesamt	40,6	39,8

Maßstab 1:100

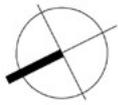
Im Original-Exposé maßstabsgetreu.
Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal kannst Du dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Die Wohn-/Nutzfläche wurde auf Basis von Rohbaumaßen ermittelt.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf der Grundlage der Rohbaumaße abzüglich 1,5 cm Putzabzug.

Auf die Wohnfläche werden, sofern vorhanden, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume, Flure, Abstellräume und WCs im Untergeschoss voll sowie Terrassen und Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0 - 2,0 m jeweils zu 50% angerechnet.

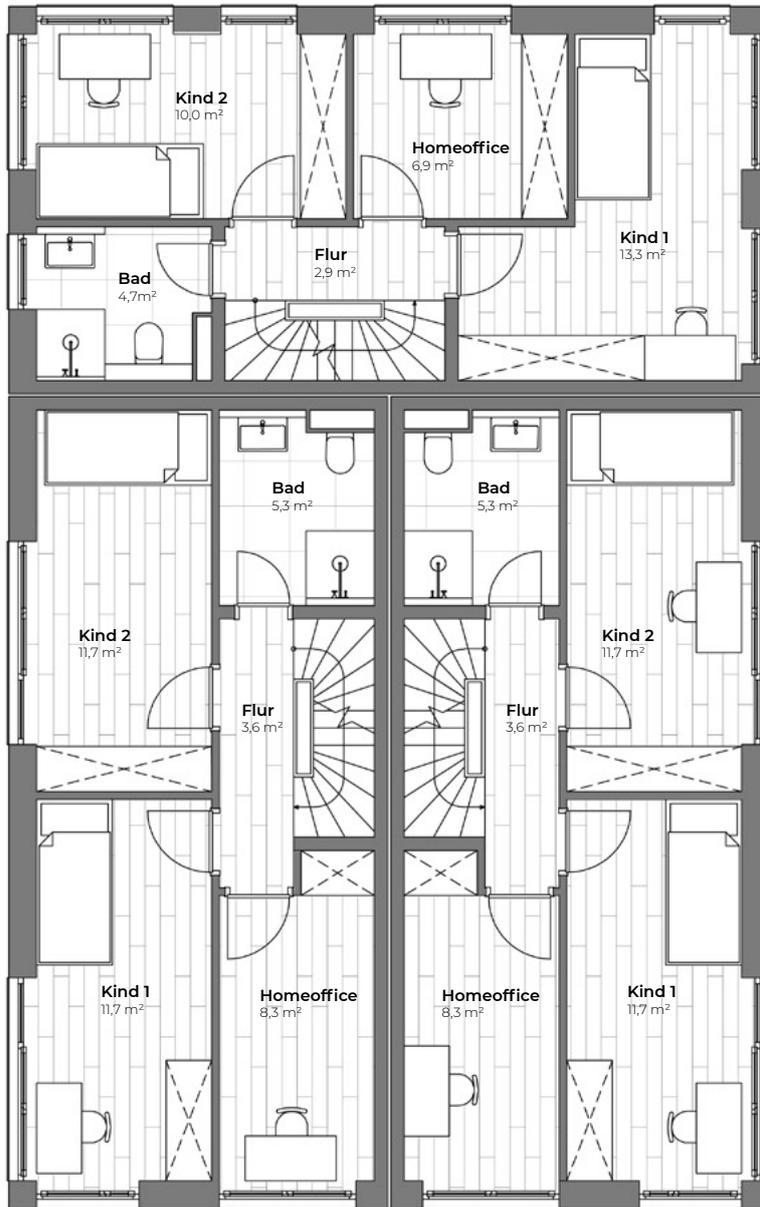
Rundungsbedingte Differenzen in den Summen möglich.



Haus 1

Haus 3

Haus 2



Dachgeschoss



Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

Haus1 – DG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Bad	14,7	9,4
Schlafen	23,2	17,9
DG gesamt	37,9	27,3

Haus 3 – DG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Bad	13,1	9,5
Homeoffice	8,5	5,6
Schlafen	19,9	14,7
DG gesamt	41,5	29,8

Haus 2 – DG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Bad	13,1	9,5
Homeoffice	8,5	5,6
Schlafen	19,9	14,7
DG gesamt	41,5	29,8

Maßstab 1:100

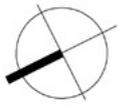
Im Original-Exposé maßstabsgetreu.
Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal kannst Du dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Die Wohn-/Nutzfläche wurde auf Basis von Rohbaumaßen ermittelt.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf der Grundlage der Rohbaumaße abzüglich 1,5 cm Putzabzug.

Auf die Wohnfläche werden, sofern vorhanden, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume, Flure, Abstellräume und WCs im Untergeschoss voll sowie Terrassen und Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0 - 2,0 m jeweils zu 50% angerechnet.

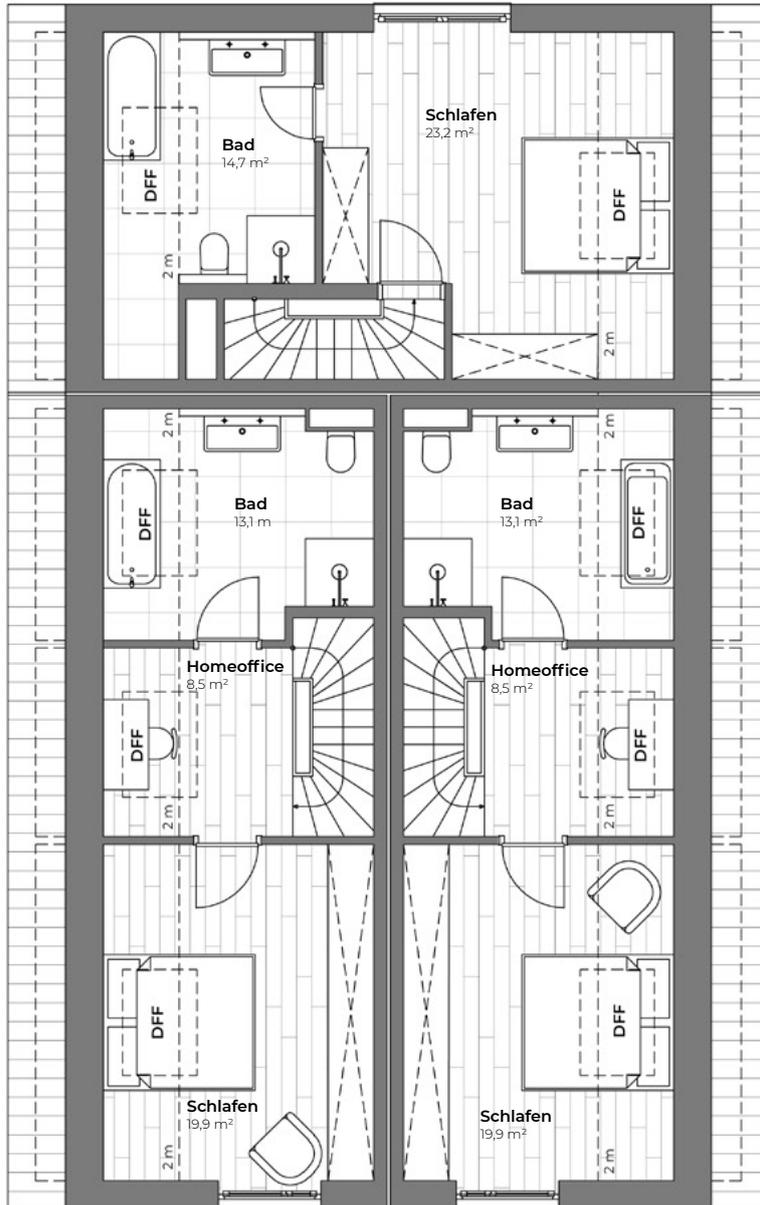
Rundungsbedingte Differenzen in den Summen möglich.



Haus 1

Haus 3

Haus 2



Untergeschoss



Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. auf preispflichtige Sonderausstattung.

Haus1 – UG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Technik	10,6	
Hobby	21,4	21,1
Flur	5,9	4,2
WC	3,1	3,0
UG gesamt	41,0	28,3

Haus3 – UG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Abstellraum	5,3	5,2
Technik	10,4	
Hobby	19,6	19,3
Flur	5,9	4,2
WC	2,5	2,4
UG gesamt	43,7	31,1

Haus2 – UG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m ²	ca. Wohnfläche m ²
Abstellraum	5,3	5,2
Technik	10,4	
Hobby	19,6	19,3
Flur	5,9	4,2
WC	2,5	2,4
UG gesamt	43,7	31,1

Maßstab 1:100

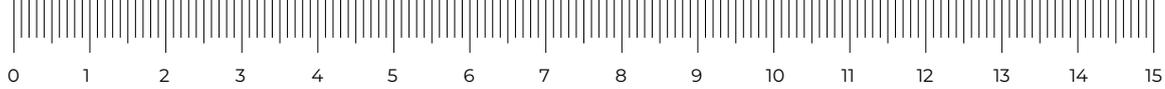
Im Original-Exposé maßstabsgetreu.
Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal kannst Du dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Die Wohn-/Nutzfläche wurde auf Basis von Rohbaumaßen ermittelt.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf der Grundlage der Rohbaumaße abzüglich 1,5 cm Putzabzug.

Auf die Wohnfläche werden, sofern vorhanden, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume, Flure, Abstellräume und WCs im Untergeschoss voll sowie Terrassen und Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0 - 2,0 m jeweils zu 50% angerechnet.

Rundungsbedingte Differenzen in den Summen möglich.







Unverbindliche Illustration – enthält ggf. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

Bildnachweis

Schwarzplan (Seite U2)

© OpenStreetMap openstreetmap.org/copyright (CC By-SA)

München Panorama (Seite 24)

© Michael Fleischmann - stock.adobe.com

Vier Surfer (Seite 24)

© allessuper_1979 - stock.adobe.com

Olympic Park Munich (Seite 24)

© fabio - stock.adobe.com

Frauenkirche (Seite 25)

© Rockafox - stock.adobe.com

Ostpark (Seite 26-27)

© Michael Eichhammer - stock.adobe.com

Mikrolagenkarte (Seite 31)

© Mapbox, © OpenStreetMap openstreetmap.org/copyright

Angabenvorbehalt

Der Inhalt dieses Exposé entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposé wird keine Haftung übernommen.

Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Dies gilt insbesondere für die dargestellte Freiflächen- und Außengestaltung, Ausstattung und Einrichtungsgegenstände sowie die Möbel- und Sanitärausstattung in den Grundrissen.

Die maßgebliche Beschaffenheit des Vertragsgegenstands richtet sich ausschließlich nach dem notariellen Kauf- und Werkvertrag. Für Abbildungen und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.

Stand: August 2024 (0202.0-v1)

**ANSPRUCHSVOLL WOHNEN,
ZEITGEMÄSS LEBEN.**

Eisbach Homes GmbH
Pilotstraße 4
80538 München

T 089 6931 464-00
info@eisbach-homes.de

Geschäftsführer
Michael Fürstenberg
Christoph Dammert

Sitz der Gesellschaft
München

Handelsregister
HRB 257729
Amtsgericht München

eisbach-homes.de