



## 81245 München

# Neubau: Hochklassiges Penthouse mit Private Landing und atemberaubender Dachterrasse



**3.380.000 €**

Kaufpreis

**222,78 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**264,42 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	222,78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	264,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Q1 2026
--------------	---------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	3.380.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.01.2033
Baujahr (Haus)	2026
Endenergiebedarf	18
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Sauna	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Befuerung

Elektro	✓
---------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Geöltes Eichen-Landhaus-Dielenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen, weiße Sockelleisten
- Umlaufende Dachterrasse mit 126,73 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung, separat regulierbar per Raumthermostat
- Design-Sanitärausstattung von Laufen und Kaldewei sowie Grohe-Armaturen
- Feinsteinfliesen der Marke "Tiles by Pecasa" in verschiedenen Farbausführungen, Format 60 x 60 cm
- Weiße, stumpf einschlagende Innentüren mit Edelstahl-Beschlägen
- Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrisch gesteuerte Alu-Raffstores
- Schalterprogramm „Future Line“ in Mattweiß von Busch-Jaeger
- Netzwerkverkabelung (CAT7-Duplex)
- Dezentrale Wohnraumbelüftung
- Wasserenthärtungsanlage
- Grundwasser-Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage auf dem Dach von Haus 1
- Wohngesunde Ziegelbauweise von Erd- bis zum Dachgeschoss
- Extensive Gründächer
- Private Lift-Landing
- Optionaler Saunaanschluss
- PKW-Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, optional mit E-Ladestation
- Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage
- Kinderwagenraum im Untergeschoss
- Personenaufzug vom Unter- bis ins Dachgeschoss
- Energieeffizienzklasse A+



## Beschreibung

Den Traum vom Penthouse leben: Mit einer Wohnfläche von ca. 223 m<sup>2</sup> erstreckt sich dieses exklusive Penthouse über das gesamte Dachgeschoss des exklusiven Neubaus und bietet die Familienfreundlichkeit und Annehmlichkeiten eines Hauses auf einer einzigen, schwellenfreien Ebene. Ein Lift führt direkt in die Wohnung und sorgt damit für maximale Privatsphäre. Hervorzuheben ist die ausgezeichnete Gliederung von Wohnen und Schlafen.

Im Entree steht eine Garderobennische zur Verfügung; hier kommt auch der Lift an. Ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich begeistert mit seiner Großzügigkeit. Ideal gegliedert, schließt sich an dieses großzügige Raumgefüge die Küche mit anschließender Speisekammer an. Im separaten Schlaftrakt sind drei Schlafzimmer untergebracht, die sich um einen durch Schiebetüren unterteilbaren Flur anordnen. Das Masterschlafzimmer wird durch ein raffiniert geschnittenes Bad en Suite mit Wanne, Walk-in-Dusche, Doppel-Waschtisch und separater WC-Kabine ergänzt; auch ein Ankleideraum ist vorhanden. Optional lässt sich das Bad um einen Saunabereich vergrößern. Für jedes der beiden Kinderzimmer steht ein eigenes Duschbad zur Verfügung, hinzu kommt eine weitere Ankleide. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum macht das Penthouse perfekt.

Ein absolutes Highlight ist die ca. 83 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die das luxuriöse Domizil rundum rahmt. Alle Wohn- und Schlafräume besitzen Zugang zu diesem fantastischen Outdoor-Refugium. Mahlzeiten unter freiem Himmel, spielen, grillen und feiern: Die Dachterrasse lässt sich viele Monate im Jahr als Erweiterung des Wohnens nutzen und stellt ein großes Plus an Lebensqualität dar. Zu dem Penthouse gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität.

Der Rohbau ist bereits errichtet. Fertigstellung in Q1 2026.

## Lage

Obermenzing und insbesondere die „Villenkolonie I“, der Standort des hier präsentierten Neubaus-Projekts, zählen zu den gesuchtesten Wohnlagen Münchens. Die „Villenkolonie I“ entstand ab 1892 nach Plänen so bedeutender Architekten wie Richard Riemerschmid, Bernhard Borst und August Exter im südlichen Obermenzing und Pasing. Der Neubau liegt im Herzen dieser noblen, historischen Villensiedlung, nur wenige Schritte vom Pasing-Nymphenburg-Kanal entfernt. Diese Spitzenlage wird durch die herrlich grüne Umgebung mit gepflegter Bausubstanz, großen Gärten und altem Baumbestand geprägt.

Die Lage ist ausgesprochen familienfreundlich. In kurzer Gehentfernung befindet sich die Grundschule an der Oselstraße. Auch die beliebte Trattoria „Speisemeisterei“ mit idyllischem Gastgarten liegt nur wenige Schritte entfernt. Im nahen Ortszentrum von Pasing ist die komplette Infrastruktur mit allen Annehmlichkeiten einer autarken Kleinstadt vorhanden: die Pasing Arcaden mit über 100 Geschäften, der historische Pasinger Viktualienmarkt, Post, Banken und viele Einrichtungen mehr. Auch an der Verdistrasse findet man vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Ein hoher Freizeit- und Erholungswert trifft hier auf eine gewachsene Infrastruktur. Der Würmgürtel und das nahe Blütenburger Schloss entfalten zu jeder Jahreszeit ihren Charme. Zu Fuß oder per Rad gelangt man schnell zu einem rückwärtigen Eingang des Nymphenburger Schlossparks.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.



Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

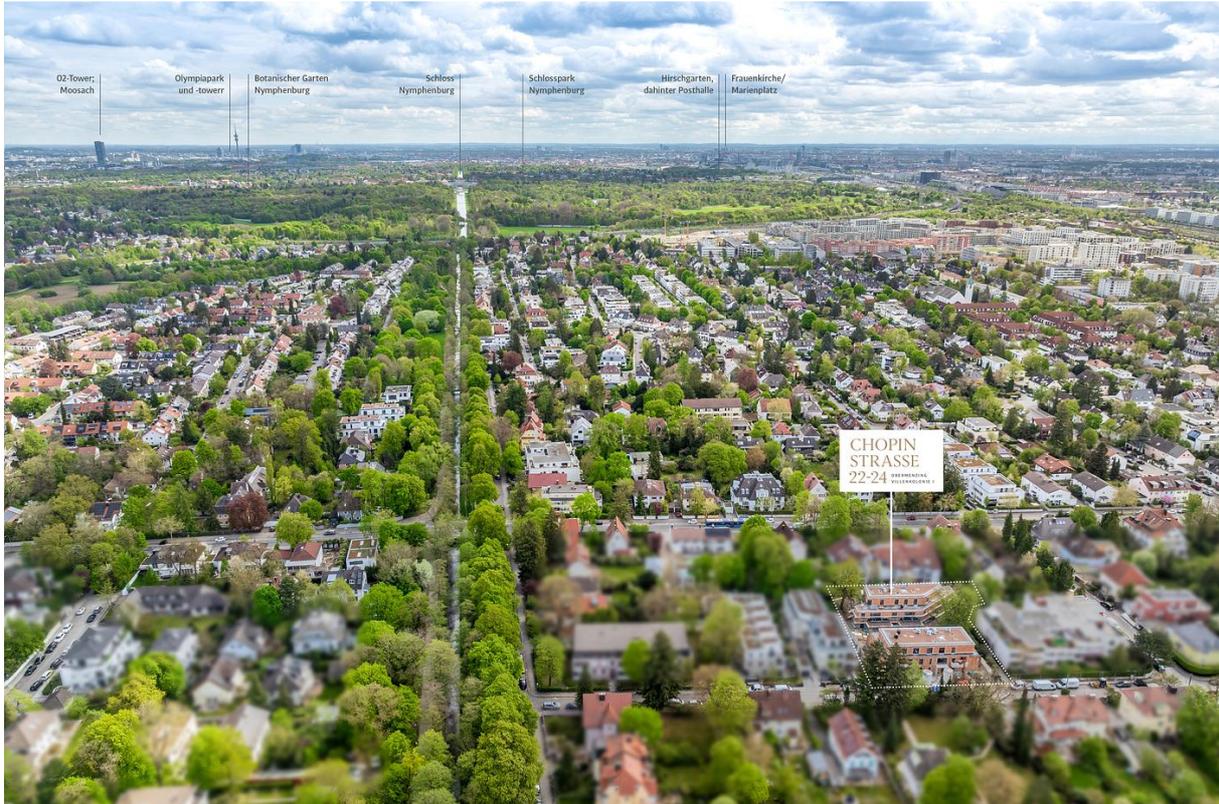












**CHOPIN STRASSE 22-24**  
OBERMENZING VILLENKOLONIE I

**WOHNUNG 7**  
4 Zimmer | Dachgeschoss  
Wohnfläche 222,78 m<sup>2</sup>

	Wohnfläche
Ankloster (Schlafzimmer)	8,79 m <sup>2</sup>
Ankloster (Duschbad)	6,39 m <sup>2</sup>
Diele	8,67 m <sup>2</sup>
Duschbad	5,73 m <sup>2</sup>
Floer 1	4,54 m <sup>2</sup>
Floer 2	4,59 m <sup>2</sup>
Gartenbo	3,43 m <sup>2</sup>
Gartenbad	5,73 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,84 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,62 m <sup>2</sup>
Manierbad	15,47 m <sup>2</sup>
Spaße (Spitinal, auf Kundenwunsch)	6,69 m <sup>2</sup>
Schlafes	15,05 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,29 m <sup>2</sup>
Küche	13,64 m <sup>2</sup>
Wohnung/Eszen	48,45 m <sup>2</sup>
Terrasse (33,26 m <sup>2</sup> auf 10)	43,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>222,78 m<sup>2</sup></b>



**BERATUNG UND VERKAUF**  
REDEL, Immobilien GmbH  
Pöhlgenmensestraße 10  
80315 München  
+49 89 15 54 15 36



**CHOPIN  
STRASSE  
22-24** OBERMENZING  
VILLENKOLONIE I

Übersichtsplan  
**UNTERGESCHOSS**



**Flächen Keller, Hobbybereich**

Keller Wflg. 1	3,07 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 2	5,08 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 3	4,98 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 4 (bereits verkauft)	4,80 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 5	4,73 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 6	4,98 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 7	9,04 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 8	5,37 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 9	5,65 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 10	5,38 m <sup>2</sup>
Hobbybereich Wflg. 11	54,84 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 12	5,50 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 13	5,20 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 14	5,60 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 15	6,08 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 16	8,05 m <sup>2</sup>



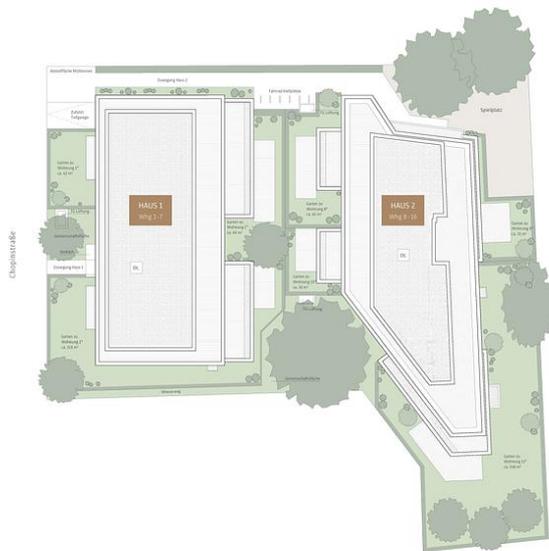
Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.  
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.  
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.  
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.  
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.

**BERATUNG UND VERKAUF**  
REISEL Immobilien GmbH  
Hochmengenstraße 10  
82115 München  
+49 89 15 54 55 36



**CHOPIN  
STRASSE**  
22-24 OBERMENZING  
VILLENKOLONIE I

Übersichtsplan  
**GRUNDSTÜCK  
HAUS 1 UND 2**



Flächen Keller, Hobbybereich	
Keller Wng. 1	3,07 m²
Keller Wng. 2	5,08 m²
Keller Wng. 3	4,98 m²
Keller Wng. 4 (bereits verkauft)	4,80 m²
Keller Wng. 5	4,73 m²
Keller Wng. 6	4,98 m²
Keller Wng. 7	9,04 m²
Keller Wng. 8	5,37 m²
Keller Wng. 9	5,65 m²
Keller Wng. 10	5,38 m²
Hobbybereich Wng. 11	54,84 m²
Keller Wng. 12	5,50 m²
Keller Wng. 13	5,20 m²
Keller Wng. 14	5,68 m²
Keller Wng. 15	6,08 m²
Keller Wng. 16	8,05 m²



Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.  
Alle Angaben sind unverbindlich. Das Exposé stellt Informationen in Bezug auf die aktuelle Projektphase  
im Eigenen Verantwortungsbereich bereit und ist nicht verbindlich. Maßgaben sind nur die hierin enthaltenen  
Grundstücksmessungen und Abstände. Die nicht verbindlichen Angaben dienen nur zur Orientierung. Die  
Wartung und Instandhaltung sind nicht vertragsgemäß.

**BERATUNG UND VERKAUF**  
REISEL Immobilien GmbH  
Hochmensestraße 10  
82115 München  
+49 89 15 54 55 36