



81245 München

Neubau: Klar geschnittene 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse und zauberhaftem Süd-West-Privatgarten



880.000 €

Kaufpreis

61,98 m²

Wohnfläche

65,26 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Dagmar Scheffer
Tel.: +49 89 15 94 55-18
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61,98 m²
Nutzfläche	65,26 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	42 m²
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	880.000 €
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
Gartennutzung	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Geöltes Eichen-Landhaus-Dielenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen, weiße Sockelleisten
- 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
- 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

Auf ca. 62 m² Wohnfläche präsentiert sich ein ideales Domizil für Singles oder Paare. Die separate Diele bietet eine Garderobenmöglichkeit. Im Zentrum der Wohnung steht ein einladender Wohn-/Essbereich. Dank des quasi quadratischen Schnitts lässt sich dieses Raumgefüge bestens möblieren. Der Wohn-/Essbereich wird durch eine geschützte West-Terrasse ergänzt, die viele Monate im Jahr ein hinreißendes Outdoor-Refugium bildet. Der anschließende private ca. 42 m² große Süd-West-Garten stellt dank seiner sonnigen Ausrichtung ein großes Plus an Lebensqualität dar.

Das intelligente, barrierefreie Raumkonzept wird durch ein Schlafzimmer ergänzt, das reichlich Stellflächen für Bett und Aufbewahrungsmöbel bietet und durch die Gartenausrichtung überzeugt. Komplettiert wird dieses ideal geschnittene Domizil durch ein exklusiv gestaltetes Duschbad mit Fenster. Zu dieser Wohnung 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 Neubau-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 „Speisemeisteri“ 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 Blumenburger 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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

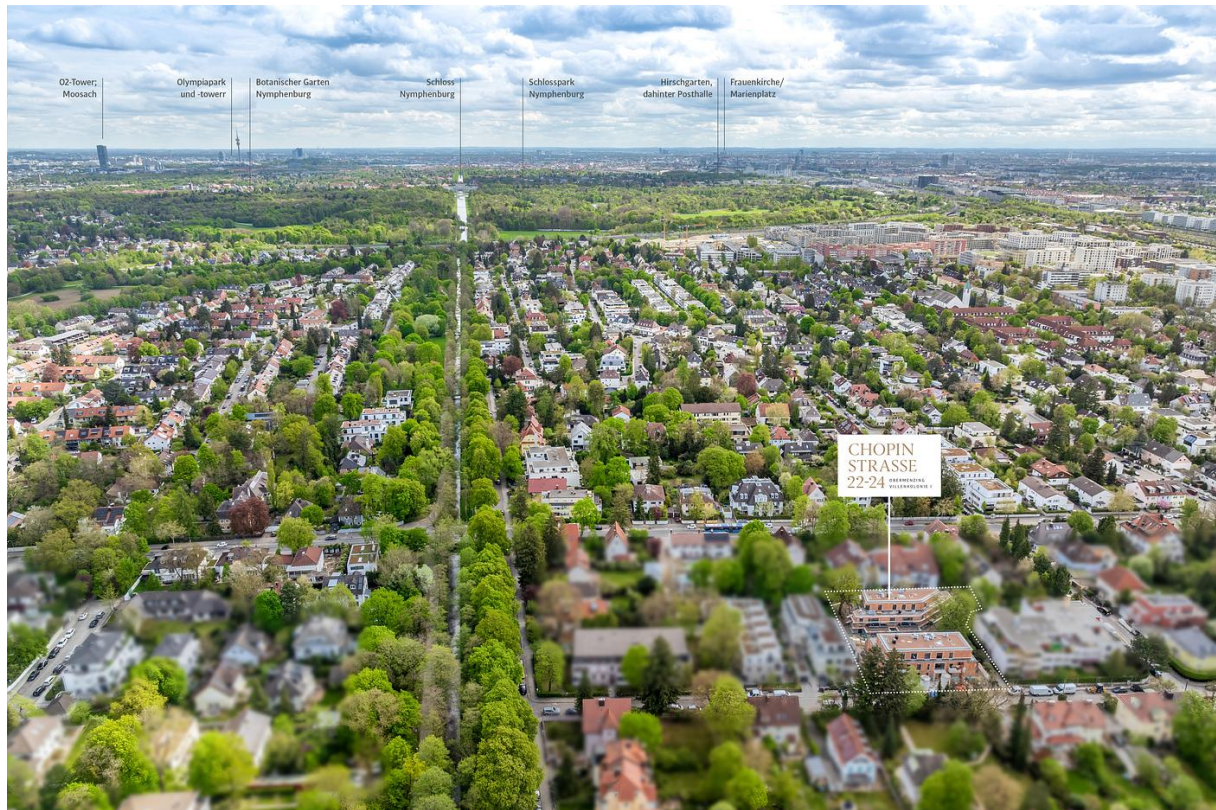












CHOPIN STRASSE 22-24 OBERMENZING VILLENKOLONIE I

WOHNUNG 1

2 Zimmer | Erdgeschoss
Wohnfläche 61,98 m²

Bauweise nach Art 48 BayBO

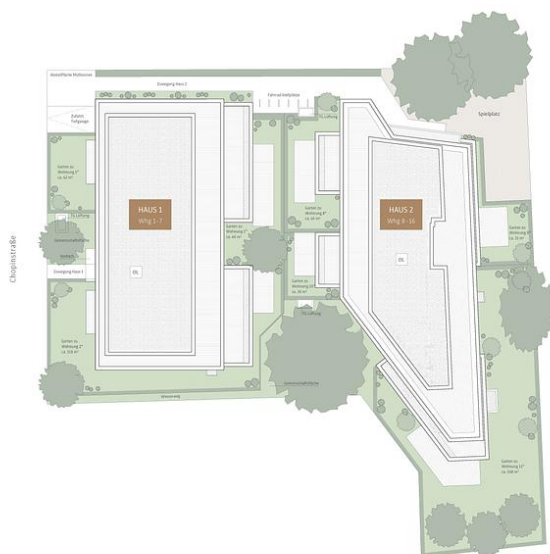
Wohnfläche	
Bau	754 m²
Bau	30,00 m²
Schlaf	15,40 m²
Wohnung/Erk/Balkon	21,00 m²
Terrasse (3,55 m² x 15)	5,28 m²
Gesamtwohnfläche	61,98 m²
Privatgarten	42,00 m²



1m 2m 3m 4m



BERATUNG UND VERKAUF
KIDCO Immobilien GmbH
Petersburgerstraße 10
10117 Berlin
+49 30 15 54 55 - 30



1 Flurgesamter Grundstücksplan
22. Februar

CHOPIN STRASSE 22-24

OBERMENZING
VILLENKOLONIE I

Übersichtsplan GRUNDSTÜCK HAUS 1 UND 2

Flächen Keller, Hobbybereich	
Keller Wng 1	5,07 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	5,60 m²
Keller Wng 15	6,00 m²
Keller Wng 16	8,05 m²



1m 2m 5m

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern.
Im Zuge der Fertigstellung können sich Änderungen ergeben. Maßstab ist nur ein Orientierungshilfe.
Grundstück und Keller sind nicht verbindlich. Die Angaben sind nur eine Orientierungshilfe.
Maßstab und Flächenangaben sind nicht verbindlich.

BERATUNG UND VERKAUF
REIZEL Immobilien GmbH
Helmholtzstraße 10
82175 München
+49 89 15 54 15 36



CHOPIN STRASSE 22-24

OBERMENZING
VILLENKOLONIE I

Übersichtsplan UNTERGESCHOSS

Flächen Keller, Hobbybereich	
Keller Wflg. 1	5,07 m²
Keller Wflg. 2	5,08 m²
Keller Wflg. 3	4,98 m²
Keller Wflg. 4 (bereits verkauft)	4,80 m²
Keller Wflg. 5	4,73 m²
Keller Wflg. 6	4,98 m²
Keller Wflg. 7	9,04 m²
Keller Wflg. 8	5,37 m²
Keller Wflg. 9	5,65 m²
Keller Wflg. 10	5,38 m²
Hobbybereich Wflg. 11	54,84 m²
Keller Wflg. 12	5,50 m²
Keller Wflg. 13	5,20 m²
Keller Wflg. 14	5,60 m²
Keller Wflg. 15	6,08 m²
Keller Wflg. 16	8,25 m²



1 m 2 m 5 m

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern.

BERATUNG UND VERKAUF
REIZEL Immobilien GmbH
Helmholtzstrasse 10
82175 München
+49 89 15 54 15 36