



81245 München

Neubau mit Wohlfühlambiente: Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse



890.000 €

Kaufpreis

62,94 m²

Wohnfläche

67,08 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	62,94 m²
Nutzfläche	67,08 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	890.000 €
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
Gäste-WC	✓

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

Außergewöhnliche Lichtfülle auf ca. 63 m² Wohnfläche: Dieses charmante Domizil befindet sich im 1. Obergeschoss eines exklusiven Neubau-Ensembles und vereint modernen Wohnkomfort mit einem intelligenten Grundriss. Eine Diele mit Garderobennische und Gäste-WC bildet den Auftakt zu dieser reizvollen Wohnung. Das Herzstück ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich, der sich dank des durchdachten, länglichen Grundrisses bestens möblieren lässt. Ergänzt wird das bildschöne Raumgefüge durch eine Dachterrasse mit Westausrichtung – ein stilvoller Rahmen für den Sundowner in der Abendsonne.

Ein ausgezeichnet geschnittenes Schlafzimmer bietet neben einem bodentiefen Fenster reichlich Stellflächen für Bett und Schrank. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Duschbad. 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.

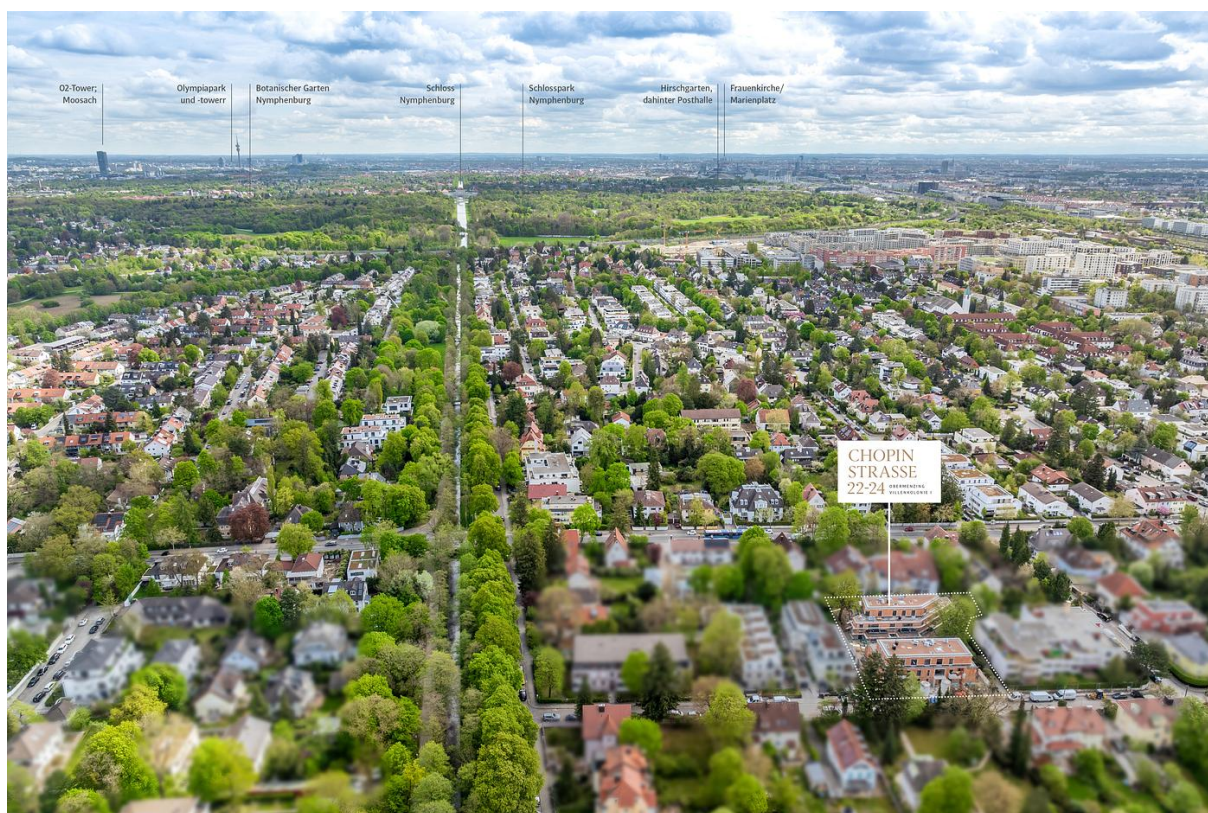
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.













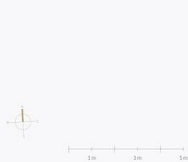
CHOPIN
STRASSE
22-24 OBERMENZING
VILLENKOLONIE I

WOHNUNG 14

2 Zimmer | Obergeschoss
Wohnfläche 62,94 m²

Baumweise nach Art 48 BayBO

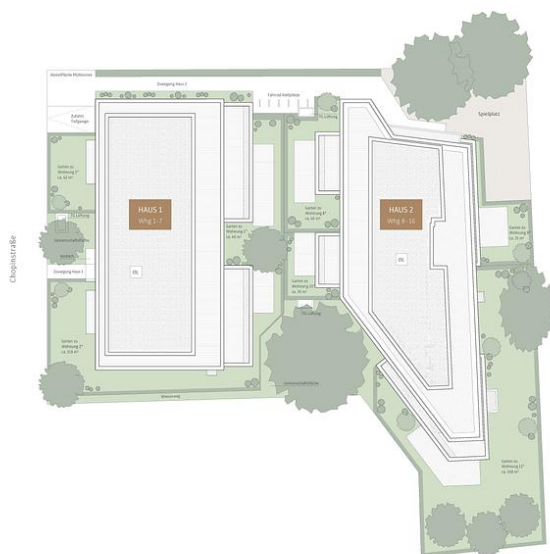
Wohnfläche	
Diele	5,23 m²
Flur	2,00 m²
WC	2,78 m²
Wohn-/Nutzungs/Essen	28,77 m²
Schlafzimmer	5,28 m²
Bad	5,40 m²
Terrasse (2,27 m² x 15)	4,24 m²
Gesamtwert	62,94 m²



Alle Informationen sind ohne Gewähr.
Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind ausschließlich für die allgemeine Information.
Es wird keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernommen. Die Angaben sind ohne Gewähr.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.

BERATUNG UND VERKAUF
KOLLEKTIV Immobilien GmbH
Präsidentenstraße 10
80375 München
+49 89 15 54 01 36

Seite 11 / 12



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	8,20 m²



0m 3m 5m

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind für die Orientierung und die Orientierung sind ohne Gewähr.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.

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