



81245 München

Neubau: Sehr attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und hochwertiger Ausstattung



1.640.000 €

Kaufpreis

112,44 m²

Wohnfläche

124,74 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112,44 m ²
Nutzfläche	124,74 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.640.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

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



Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befuerung

Elektro ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

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

Dieses Objekt befindet sich im 1. Obergeschoss eines exklusiven Neubaus und erstreckt sich über ca. 112 m². Moderner Wohnkomfort vereint sich mit einem smarten Grundriss zu einem Domizil, das flexible Nutzungsoptionen eröffnet. Das Herzstück ist ein ideal geschnittener Wohn-/Essbereich, an den sich eine halboffen gestaltete Küche anschließt; es wird ein Anschluss für eine Kochtheke vorbereitet. Eine Schiebetür führt auf die großzügige Terrasse, die viel Platz für eine Essgruppe und Sonnenliegen bietet. Bei Bedarf lässt sich im Wohn-/Essbereich auch ein Homeoffice unterbringen. Das Schlafzimmer besitzt ebenfalls Terrassenzugang sowie reichlich Stellflächen; ein Duschbad ist mit einer bodengleichen Rainshower-Dusche ausgestattet.

Hinzu kommt eine Kinder- bzw. Gästesuite, die aus einem Schlafzimmer samt anschließendem Duschbad besteht. Dieser Bereich ist räumlich vom Wohn-/Essbereich getrennt, so dass am Abend keine Störungen entstehen. 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 idylischem 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.

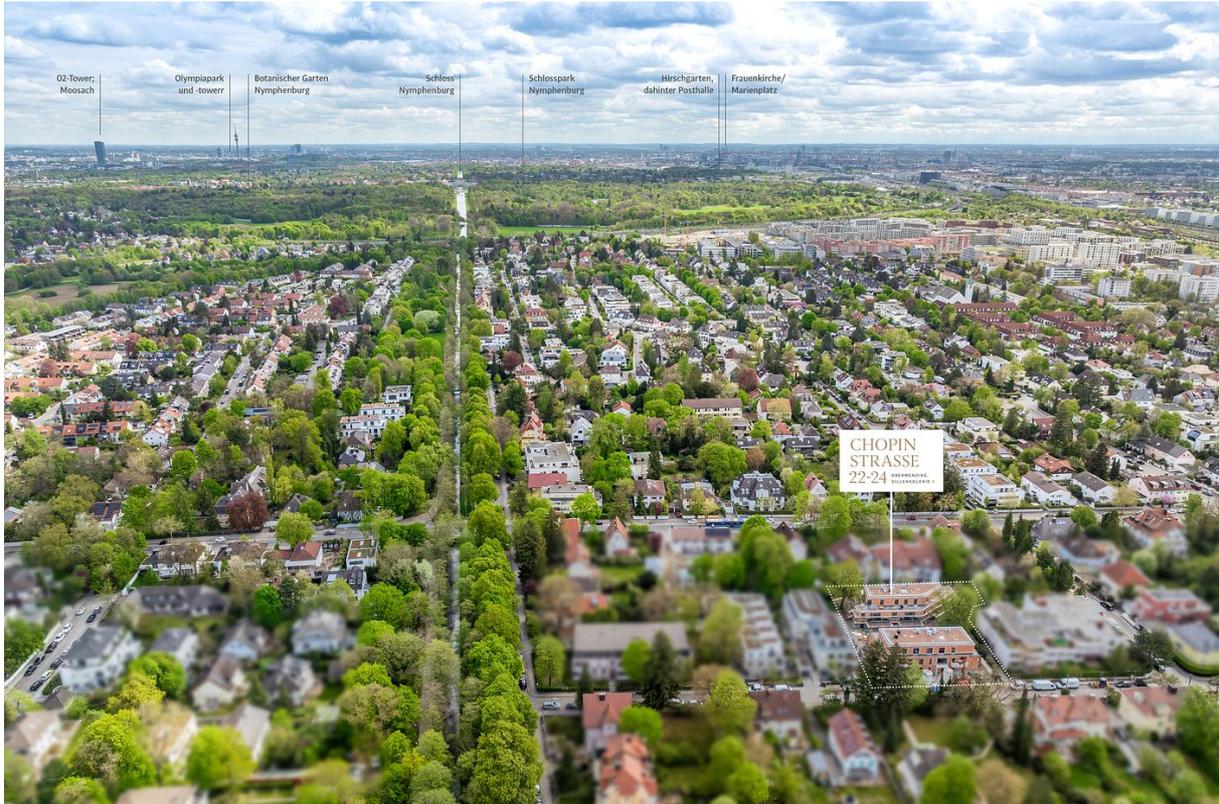












CHOPIN STRASSE
22-24 OBERMENZING
VILLENKOLONIE I

WOHNUNG 5

3 Zimmer | Obergeschoss
Wohnfläche 112,44 m²



Wohnfläche

Ankleide/Schlafzimmer	21,00 m ²
Bad 1	5,90 m ²
Bad 2	4,57 m ²
Diele	9,03 m ²
Klingel/Eingang	11,50 m ²
Küche	10,22 m ²
Wohn-/Esszimmer	23,44 m ²
Terrasse (ca. 20,70 m ²)	11,28 m ²

Gesamtsumme 112,44 m²

Gebäudezustand (DIN25180)



BERATUNG UND VERKauf
BICOL Immobilien GmbH
Petersburgerstraße 70
80333 München
+49 89 15 54 55 35



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

Übersichtsplan
UNTERGESCHOSS



Flächen Keller, Hobbybereich

Keller Wflg. 1	3,07 m ²
Keller Wflg. 2	5,08 m ²
Keller Wflg. 3	4,98 m ²
Keller Wflg. 4 (bereits verkauft)	4,80 m ²
Keller Wflg. 5	4,73 m ²
Keller Wflg. 6	4,98 m ²
Keller Wflg. 7	9,04 m ²
Keller Wflg. 8	5,37 m ²
Keller Wflg. 9	5,65 m ²
Keller Wflg. 10	5,38 m ²
Hobbybereich Wflg. 11	51,84 m ²
Keller Wflg. 12	5,50 m ²
Keller Wflg. 13	5,20 m ²
Keller Wflg. 14	5,60 m ²
Keller Wflg. 15	6,08 m ²
Keller Wflg. 16	8,05 m ²



Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind unverbindlich. Das Exposé stellt Informationen in Bezug auf die aktuelle Planlage dar.
Im Zuge der Fortführung der Planung können sich Änderungen ergeben. Maßgaben sind nur die in den Zeichnungen
angegebenen und die in der Lage der Baugruben. Die nicht festgelegten Bereiche sind keine verbindliche Darstellung.
Messung und Fortbauzeichnung sind auch über nicht festgelegte Bereiche.

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

