

81245 München

Erstbezug: Familientraum: Ideal gegliederte 4-Zimmer-Wohnung mit Privatgarten



Kaufpreis  
**1.980.000 €**

Wohnfläche  
**139,79 m²**

Zimmer  
**4**

Ihr Ansprechpartner  
**RIEDEL Immobilien GmbH**

Dominik Schaffner  
+49 89 159455-0  
anfragen@riedel-than.de

Flächen & Zimmer

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Nutzfläche          | 144,74 m² |
| Wohnfläche          | 139,79 m² |
| Zimmer              | 4         |
| Gartenfläche        | 116 m²    |
| Balkone / Terrassen | 1         |
| Terrassen           | 1         |
| Badezimmer          | 2         |
| Schlafzimmer        | 3         |
| Stellplätze         | 1         |
| Wohneinheiten       | 16        |

Preise & Kosten

|           |             |
|-----------|-------------|
| Kaufpreis | 1.980.000 € |
|-----------|-------------|

Ausstattung

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Gäste-WC               | ja                 |
| Fahrstuhl              | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung             | Elektro            |
| unterkellert           | JA                 |
| Gartennutzung          | ja                 |
| Stellplatzart          | Tief-Garage        |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN        |

Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2026      |
| Zustand | Erstbezug |

Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Baujahr (Haus)       | 2023        |
| Wertklasse           | A_PLUS      |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 18          |
| Primär-Energieträger | Strom       |

Objekt-Titel

Erstbezug: Familientraum: Ideal gegliederte 4-Zimmer-Wohnung mit Privatgarten

Lage-Beschreibung

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.

Online-ID:  
GQTGQYUF

Objekt-Nr.:  
ETW 3503.03



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Lage ist ausgesprochen familienfreundlich. In kurzer Gehentfernung befindet sich die Grundschule an der Oselstraße. Auch die beliebte Trattoria „Speisemeisterlei“ 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.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- 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 Pecos" 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+

## Objektbeschreibung

---

Diese Wohnung bietet alles, was ein perfektes Familiendomizil ausmacht: einen durchdachten, ideal geschnittenen Grundriss über ca. 140 m<sup>2</sup>, eine in sich geschlossene Mastersuite, zwei Kinderzimmer mit eigenem Kinderbad und einen sonnigen Privatgarten, der viel Platz zum Spielen, Entspannen, Grillen und Feiern bietet.

Die Räume ordnen sich harmonisch um eine zentrale Diele an, die eine Garderobenmöglichkeit umfasst und ein großzügiges Wohngefühl vermittelt. Im Zentrum steht ein bildschöner Wohn-/Essbereich mit offener Küche, der alle drei Funktionen harmonisch vereint. Eine anschließende Terrasse lädt zu Mahlzeiten unter freiem Himmel ein. Das Masterschlafzimmer wird durch ein helles Bad en Suite mit Wanne, Dusche, Doppel-Waschtisch und WC ergänzt. Zwei gleichwertige Kinderzimmer teilen sich ein helles Duschbad mit zwei Waschbecken und WC. Komplettiert wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer. Der Privatgarten rahmt die barrierefreie Wohnung an allen drei Seiten und bildet ein wunderbares Outdoor-Refugium. Zu dieser Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität.

Die Neubau-Wohnungen in der Chopinstraße sind bereits bezugsfertig und können vor Ort besichtigt werden. Unsere stilvoll eingerichtete Musterwohnung vermittelt zudem einen Eindruck vom Wohngefühl.



## sonstige Angaben

---

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

## Impressionen

---









