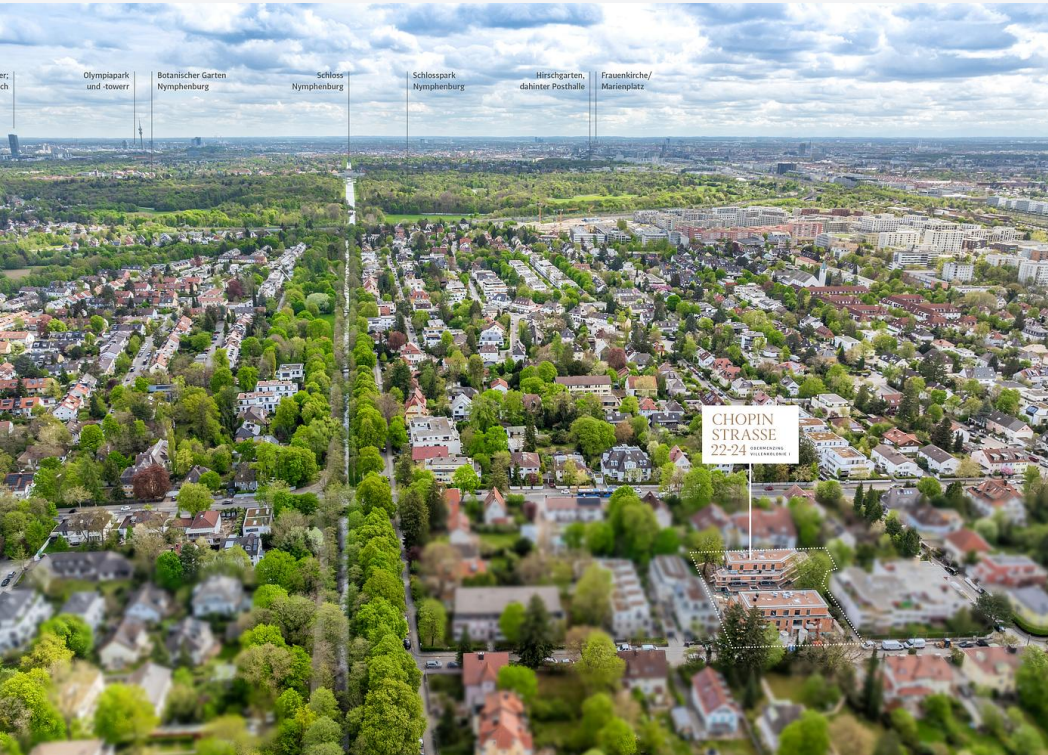




81245 München

Neubau: Familiengerechte, lichterfüllte 3-Zimmer-Wohnung mit charmantem Westgarten



1.080.000 €

Kaufpreis

76 m²

Wohnfläche

80,95 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	76 m ²
Nutzfläche	80,95 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	16 m ²
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.080.000 €
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	✓
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

Eine ebenso perfekte wie familiengerechte Gliederung von Wohnbereich und Schlaftrakt zeichnet diese attraktive Wohnung aus. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 76 m² und begeistern durch ihre optimale Süd-West-Ausrichtung. Eine in sich geschlossene Diele mit Garderobenmöglichkeit und Gäste-WC bildet einen angenehmen Empfang und unterteilt zugleich Wohnen und Schlafen. Das Herzstück dieses Zuhauses ist ein Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Große Fensterfronten und der direkte Zugang zur Terrasse und dem kleinen, aber feinen Privatgarten (ca. 16 m²) mit Süd- und Westausrichtung machen den Außenbereich zu einem erweiterten Wohnraum und bilden einen perfekten Rahmen zum Entspannen.

Hinzu kommen ein Schlafzimmer und ein weiterer attraktiver Raum, der sich ganz nach persönlichem Bedarf als Kinder- oder kombiniertes Arbeits-/Gästezimmer nutzen lässt. Ein Duschbad macht diese barrierefreie Wohnung mit Wohlfühlambiente perfekt. 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.

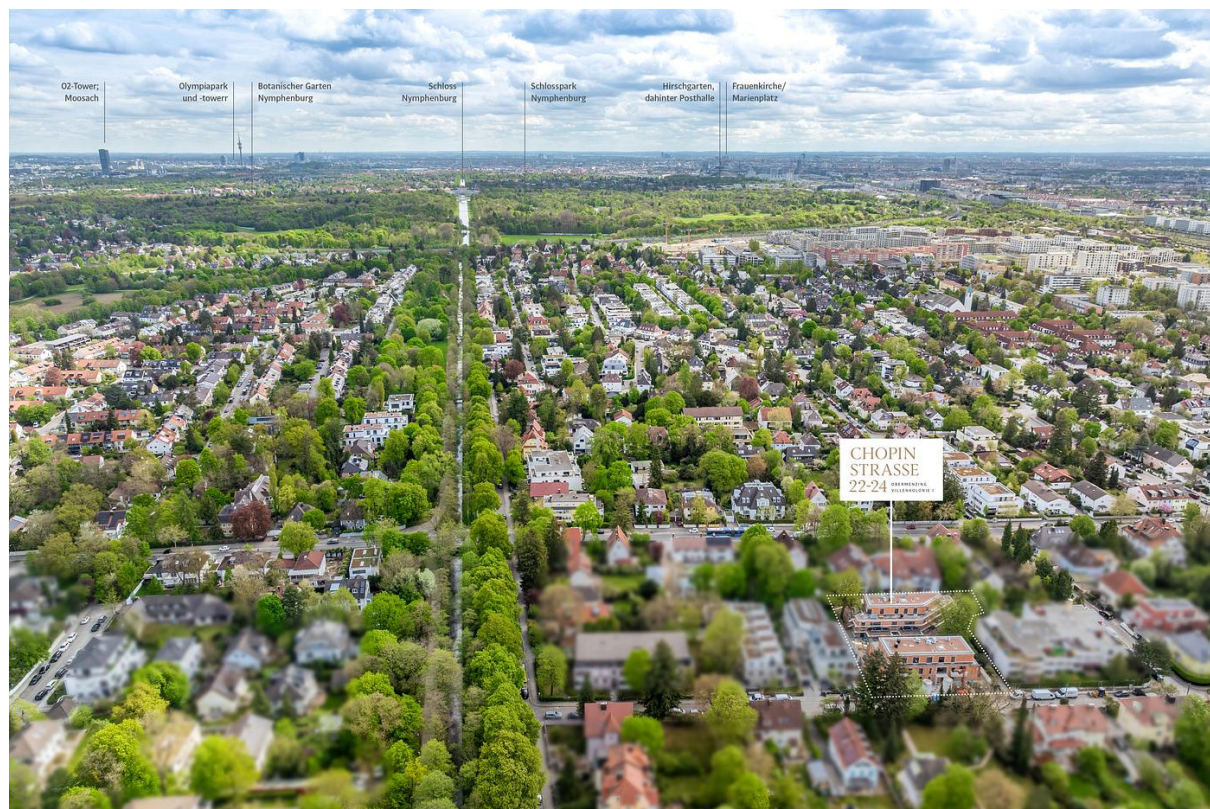
Ein hoher Freizeit- und Erholungswert trifft hier auf eine gewachsene Infrastruktur. Der Würmgürtel und das nahe Blumenburger Schloss entfalten zu jeder Jahreszeit ihren Charme. Zu Fuß oder per Rad gelangt man schnell zu einem rückwärtigen Eingang des Nymphenburger Schlossparks.

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.















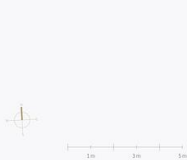
CHOPIN
STRASSE
22-24 OBERMENZING
VILLENKOLONIE I

WOHNUNG 10

3 Zimmer | Erdgeschoss
Wohnfläche 76,00 m²

Baumweise nach Art 48 BayBO

Wohnfläche	
Diele	9,07 m²
WC	3,78 m²
Wohnung/Wohnung/Essen	30,38 m²
Küche/Küche	11,68 m²
Schlafzimmer	13,34 m²
Bad	5,22 m²
Terrasse (3,00 m² x 1)	4,95 m²
Gesamtsumme	
76,00 m²	
Privatgarten	
35,00 m²	



BERATUNG UND VERKAUF
BICOL Immobilien GmbH
Prinzengartenstraße 10
80375 München
+49 89 15 54 01 36



CHOPIN STRASSE 22-24

OBERMENZING
VILLENKOLONIE I

Übersichtsplan UNTERGESCHOSS

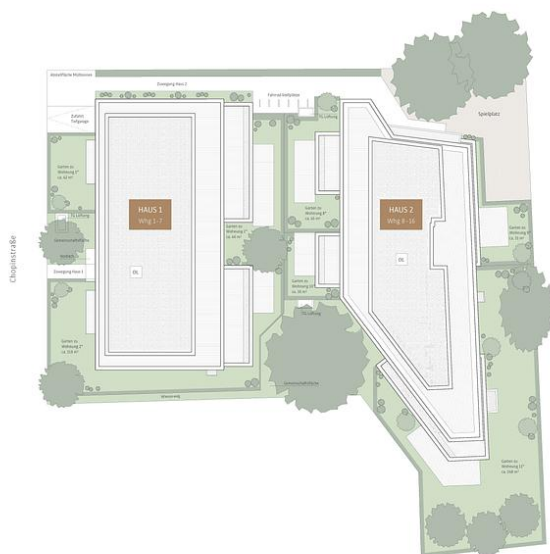
Flächen Keller, Hobbybereich	
Keller Wflg. 1	5,07 m²
Keller Wflg. 2	5,08 m²
Keller Wflg. 3	4,98 m²
Keller Wflg. 4 (bereits verkauft)	4,80 m²
Keller Wflg. 5	4,73 m²
Keller Wflg. 6	4,98 m²
Keller Wflg. 7	9,04 m²
Keller Wflg. 8	5,37 m²
Keller Wflg. 9	5,65 m²
Keller Wflg. 10	5,38 m²
Hobbybereich Wflg. 11	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



0 m 3 m 5 m

Alle Flächenangaben sind eine Schätzung.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern.
Im Zuge der Kaufverhandlung können sich Änderungen ergeben. Maßgebend sind nur die hier beschriebenen
Grundrisse und Beschreibungen. Die nicht beschriebenen Angaben sind keine verbindliche Beschreibung.
Messung und Flächenberechnung sind nach besten Wissen vorzunehmen.

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



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



0 m 3 m 5 m

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern.
Im Zuge der Kaufverhandlung können sich Änderungen ergeben. Maßgebend sind nur die letztendlichen
Grundrisspläne und Abschnitte. Die sind verbindlich. Der Käufer wird hiermit auf die Möglichkeit
Hinzuweisen und kann sich selbst über die Lage und den Umfang des Grundstückes informieren.

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