



81245 München

Neubau: Traumlage in der Villenkolonie I: 2-Zimmer-Neubauwohnung mit hochwertiger Ausstattung und Balkon



950.000 €

Kaufpreis

64,69 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64,69 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	950.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

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



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

Dieses ideale Domizil für Singles oder Paare befindet sich im 1. Obergeschoss eines hochklassigen Neubau-Ensembles und erstreckt sich über ca. 65 m² Wohnfläche. Die separate Diele bietet eine Garderobenmöglichkeit sowie ein Gäste-WC. Im Zentrum der Wohnung steht ein einladender Wohn-/Essbereich mit offener Küche; es wurde ein Anschluss für eine Kochtheke vorbereitet. Dank des länglichen Schnitts lässt sich dieses Raumgefüge bestens möblieren.

Das intelligente Raumkonzept wird durch ein Schlafzimmer mit optimaler Ostausrichtung ergänzt, das reichlich Stellflächen für Bett und Aufbewahrungsmöbel bietet; auch ein kompaktes Homeoffice ließe sich hier unterbringen. Ergänzt wird das Schlafzimmer durch ein helles Duschbad. Vor dem Schlafzimmer und dem Bad verläuft ein Balkon, der einen charmanten Freiraum eröffnet. 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 13

2 Zimmer | Obergeschoss
Wohnfläche 64,69 m²

Wohnfläche	
Fläche	181 m²
WC	2,99 m²
Schlafzimmer	16,87 m²
Bad	5,91 m²
Wohnung/Wohnung/Essen	28,22 m²
Balkon (3,24 m² zu V3)	3,27 m²
Gesamtsumme	64,69 m²



1 m 2 m 3 m



BERATUNG UND VERKAUF
BIC24 Immobilien GmbH
Prinzengartenstraße 10
80375 München
+49 89 15 54 01 36



CHOPIN STRASSE 22-24

OBERMENZING
VILLENKOLONIE I

Übersichtsplan UNTERGESCHOSS

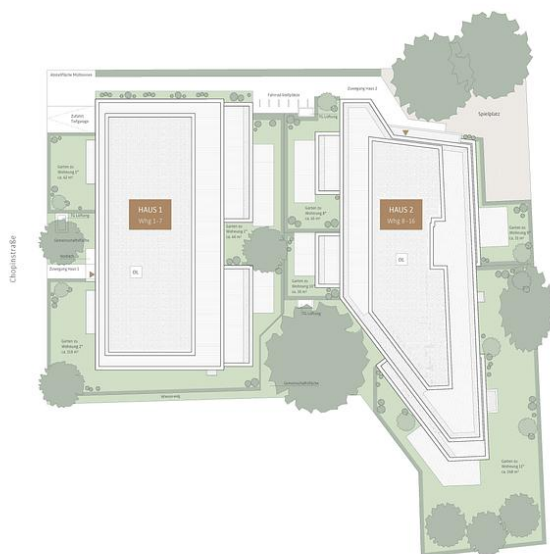
Flächen Keller, Hobbybereich	
Keller Wflg. 1	5,07 m²
Keller Wflg. 2	5,08 m²
Keller Wflg. 3	4,98 m²
Keller Wflg. 4 (bereits verkauft)	4,80 m²
Keller Wflg. 5	4,73 m²
Keller Wflg. 6	4,98 m²
Keller Wflg. 7	9,04 m²
Keller Wflg. 8	5,37 m²
Keller Wflg. 9	5,65 m²
Keller Wflg. 10	5,38 m²
Hobbybereich Wflg. 11	54,84 m²
Keller Wflg. 12	5,50 m²
Keller Wflg. 13	5,20 m²
Keller Wflg. 14	5,60 m²
Keller Wflg. 15	6,00 m²
Keller Wflg. 16	8,20 m²



1 m 2 m 5 m

Alle Flächenangaben sind eine Schätzung.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.
Im Falle der Ausführung ist der Vertrag zu lesen. Alle 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. Die Angaben sind ohne Gewähr.

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



CHOPIN
STRASSE
22-24 OBERMENZING
VILLENKOLONIE I

Übersichtsplan

GRUNDSTÜCK
HAUS 1 UND 2

	Flächen Keller, Hallenbereich
Keller Wkg 1	5,07 m²
Keller Wkg 2	5,08 m²
Keller Wkg 3	4,98 m²
Keller Wkg 4 (Dennis veräußert)	4,80 m²
Keller Wkg 5	4,77 m²
Keller Wkg 6	6,88 m²
Keller Wkg 7	9,04 m²
Keller Wkg 8	5,37 m²
Keller Wkg 9	5,65 m²
Keller Wkg 10	5,38 m²
Hallenbereich Wkg 11	34,84 m²
Keller Wkg 12	5,50 m²
Keller Wkg 13	5,10 m²
Keller Wkg 14	5,44 m²
Keller Wkg 15	6,06 m²
Keller Wkg 16	8,85 m²



BERATUNG UND VERKAUF
RIEDEL Immobilien GmbH
Prinzengartenstraße 70
80675 München
+49 89 15 94 55 - 36