



81245 München

Neubau: Großzügige 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Hobbyraum und privatem Haus-im-Haus-Gefühl



2.290.000 €

Kaufpreis

162,3 m²

Wohnfläche

199,93 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	162,3 m ²
Nutzfläche	199,93 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	248 m ²
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.290.000 €
provisionspflichtig	X

Energieausweis

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



Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Befuerung

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

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

Ein intelligenter Grundriss und familiengerecht geschnittene Räume prägen dieses anspruchsvolle Objekt mit Haus-im-Haus-Charakter. Dank der perfekten Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen gewinnen die Räume von morgens bis abends viel Licht und Sonne. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 161 m². Eine Diele mit Garderobenmöglichkeit bildet einen freundlichen Empfang. Das Herzstück dieses Familiendomizils ist ein Wohn-/Essbereich mit offener Küche; auch Anschlüsse für eine Kochinsel werden vorbereitet. Atemberaubende Glasfronten geben den Blick nach Süden und Westen frei und stellen die Verbindung zu einer weitläufigen Sonnenterrasse her. Hinzu kommen drei flexibel nutzbare Schlafzimmer sowie zwei Bäder. Ein weitläufiger Privatgarten mit sonniger Terrasse rahmt die barrierefreie Wohnung an allen drei Seiten und bildet eine herrliche Outdoor-Oase zum Entspannen, Spielen, Grillen und Feiern.

Eine Treppe führt wohnungsintern in den großzügigen Hobbyraum, der durch ein großformatiges Fenster viel Helligkeit gewinnt. Ob Fitness, Heimkino oder Arbeiten: Diese wertvolle Fläche lässt sich ganz nach persönlicher Präferenz nutzen. 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 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.

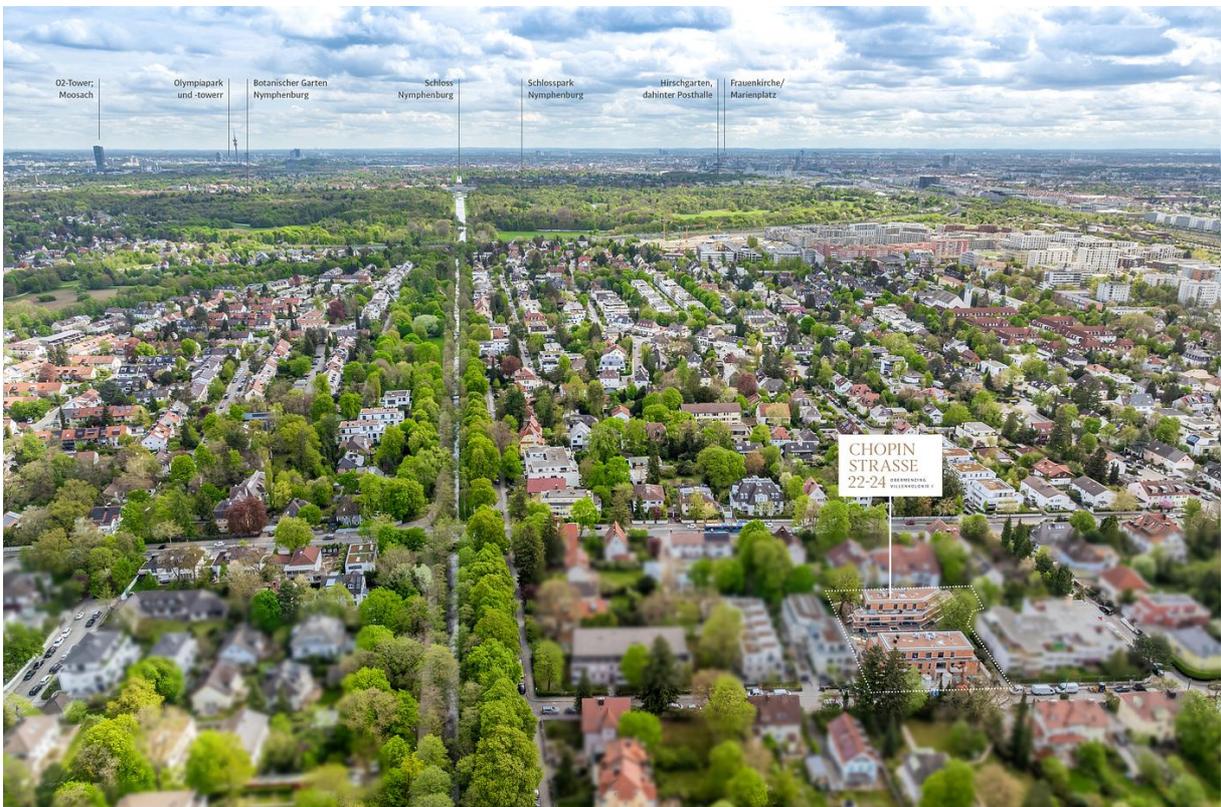
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.













Plan basiert auf dem Grundriss und ist als Orientierungshilfe anzusehen. Eine Bauteil- und Bauelementenliste sowie ein Bauteilverzeichnis sind Bestandteil der Baubeschreibung und können unter kontakt@immostar.de angefordert werden. Alle Angaben sind ohne Gewähr.

CHOPIN STRASSE
22-24 OBERMENZING
VILLENKOLONIE I

WOHNUNG 11

4 Zimmer | Erdgeschoss
Wohnfläche 162,30 m²

barrierefrei nach Art. 48 BayBO

Erdgeschoss	Wohnfläche
Diene	12,20 m ²
Kind 1	13,38 m ²
Duschbad	3,32 m ²
Kind 2	11,63 m ²
Bad	8,45 m ²
Schlafzimmer	18,87 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	52,66 m ²
Terrasse (20,40 m ² ca. 10)	10,20 m ²
Gesamtsumme (EG+UG)	162,30 m²

Untergeschoss	Wohnfläche
Hobby/Workraum	27,43 m ²
Gesamtsumme (EG+UG)	162,30 m²

Privatgarten	Wohnfläche
Privatgarten	248,00 m ²



1 m 3 m 5 m



Gebäudeansicht (West)



Erdgeschoss

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



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

Übersichtsplan
UNTERGESCHOSS



Flächen Keller, Hobbybereich	
Keller Wflg. 1	3,07 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	51,84 m²
Keller Wflg. 12	5,50 m²
Keller Wflg. 13	5,20 m²
Keller Wflg. 14	5,68 m²
Keller Wflg. 15	6,08 m²
Keller Wflg. 16	8,05 m²



Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.

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

