



81245 München

Neubau: Sehr reizvolle 3-Zimmer-Gartenwohnung mit eleganter Ausstattung



1.080.000 €

Kaufpreis

76,14 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,14 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	31 m²
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
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	18
Primär-Energieträger	Strom



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

Mit einem optimierten und dabei raffinierten Grundriss über ca. 76 m² begeistert diese barrierefreie Wohnung. Eine in sich geschlossene Diele mit Garderobenmöglichkeit und Gäste-WC bildet einen angenehmen Empfang. Im Zentrum dieses Domizils steht ein Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Große Fensterfronten und der direkte Zugang zur Terrasse und dem kleinen, aber feinen Privatgarten (ca. 31 m²) mit Süd- und Ostausrichtung machen den Außenbereich zu einem erweiterten Wohnraum und bilden einen perfekten Rahmen zum Entspannen. Die Mastersuite zeigt sich als ruhiger, privater Rückzugsort vom Alltagsgeschehen. Das Schlafzimmer besitzt Gartenzugang und wird durch ein helles Bad en Suite mit samt Rainshower-Dusche ergänzt.

Hinzu kommt ein Homeoffice, das Stellflächen für Schreibtisch und Regale bietet. Zu dieser Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität.

Der Innenausbau schreitet zügig voran. Fertigstellung in Q1 2026.

Lage

Obermenzing und insbesondere die „Villenkolonie I“, der Standort des hier präsentierten Neubaus, 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 „Speisemeisterei“ 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.





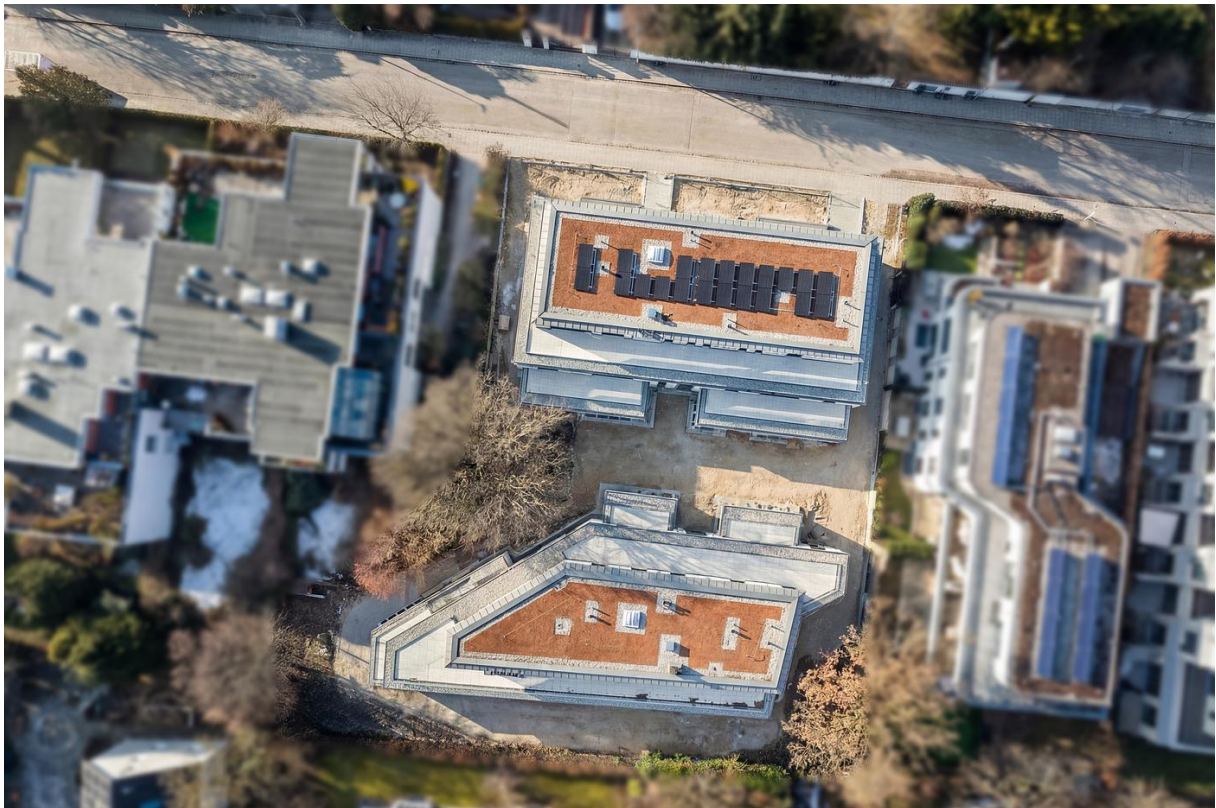


















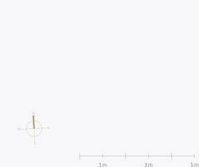
CHOPIN STRASSE 22-24 OBERRHENZING VILLENKOLONIE I

WOHNUNG 9

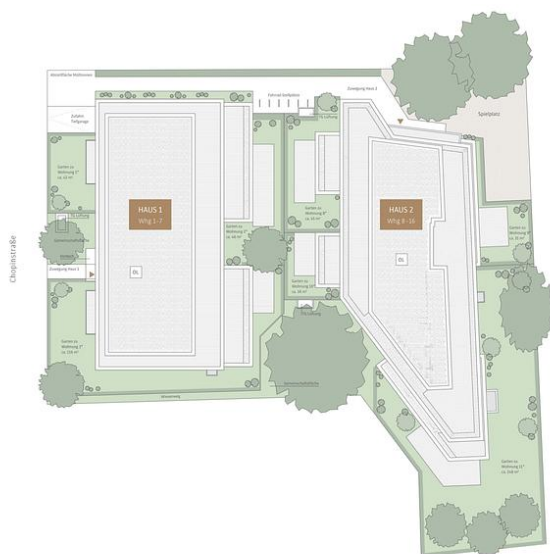
3 Zimmer | Erdgeschoss
Wohnfläche 76,14 m²

Baumreihe nach Art 48 BayBO

Wohnfläche	
Küche	8,20 m²
WC	2,68 m²
Bad	6,64 m²
Schlafen	16,37 m²
Home Office	7,88 m²
Wohn-/Wohnung/Essen	28,24 m²
Terrasse (2,20 m x 15)	6,25 m²
Gesamtsumme	76,14 m²
Privatgarten	21,00 m²



BERATUNG UND VERKAUF
BIC24 Immobilien GmbH
Prinzengartenstraße 10
80375 München
+49 89 15 54 55 36



CHOPIN STRASSE 22-24

OBERMENZING
VILLENKOLONIE I

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	5,58 m²
Keller Wng 13	5,20 m²
Keller Wng 14	5,40 m²
Keller Wng 15	6,00 m²
Keller Wng 16	8,05 m²



0m 3m 5m

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nur als Orientierungshilfe zu verstehen und stellen keine verbindliche Zusicherung dar. Die Flächenangaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nur als Orientierungshilfe zu verstehen und stellen keine verbindliche Zusicherung dar.

BERATUNG UND VERKAUF
REISEL Immobilien GmbH
Helmholtzstraße 19
82175 München
+49 89 15 54 55 36



CHOPIN STRASSE 22-24

OBERMENZING
VILLENKOLONIE I

Übersichtsplan UNTERGESCHOSS

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	6,08 m²
Keller Wng 16	8,05 m²



1 m 2 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 Fertigstellung kann es zu Änderungen kommen. Maßstab ist nicht maßstabsgerecht.
Grundriss und Lageplan sind nur zur Orientierung und nicht zur verbindlichen Grundlage für die Realisierung.
Maßstab und Flächenangaben sind nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern.

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