



**81245 München**

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



**1.080.000 €**

Kaufpreis

**76,14 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

  
**RIEDEL**  
Werte leben.

### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,14 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	31 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

### 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

### Allgemeine Infos

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

**Zustand**

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben	
Gartennutzung	✓	
Gäste-WC	✓	

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

### Fahrstuhl

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

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### 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 m<sup>2</sup> 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-/Esbereich mit offener Küche. Große Fensterfronten und der direkte Zugang zur Terrasse und dem kleinen, aber feinen Privatgarten (ca. 31 m<sup>2</sup>) 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 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 „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 Blutenburger 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.





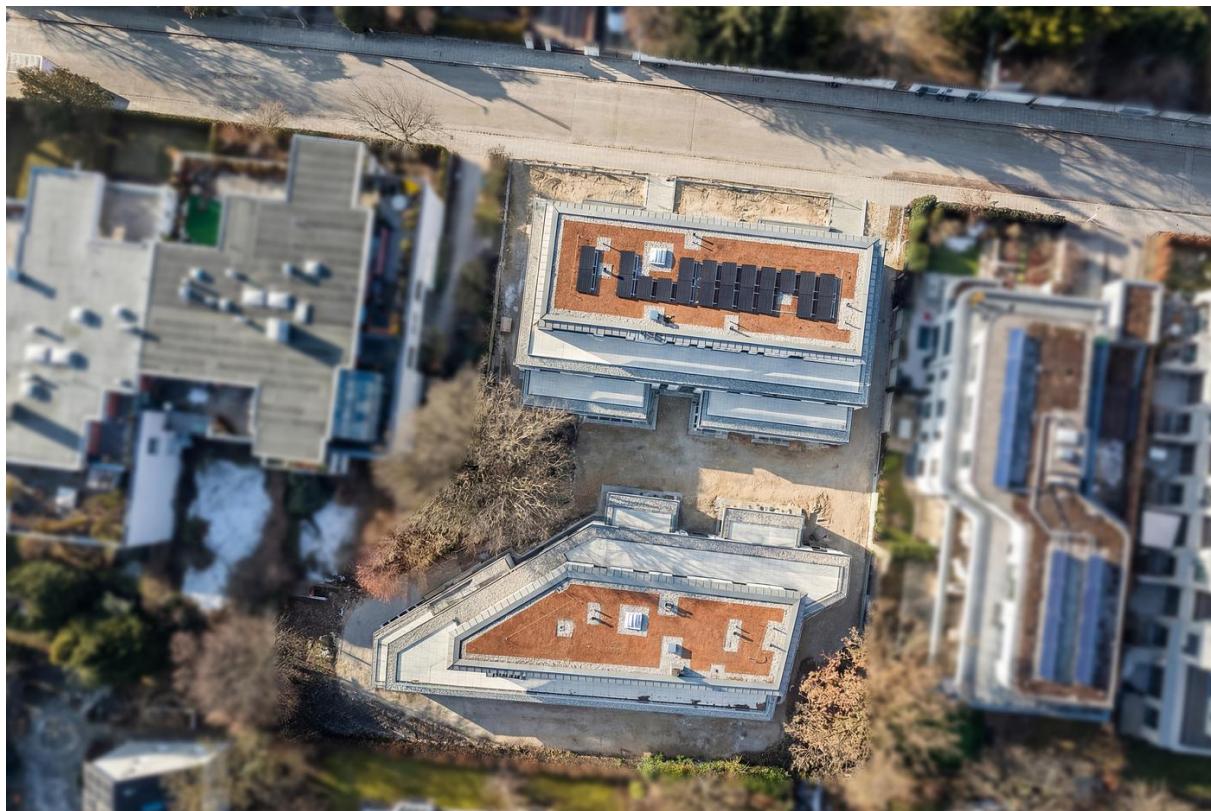
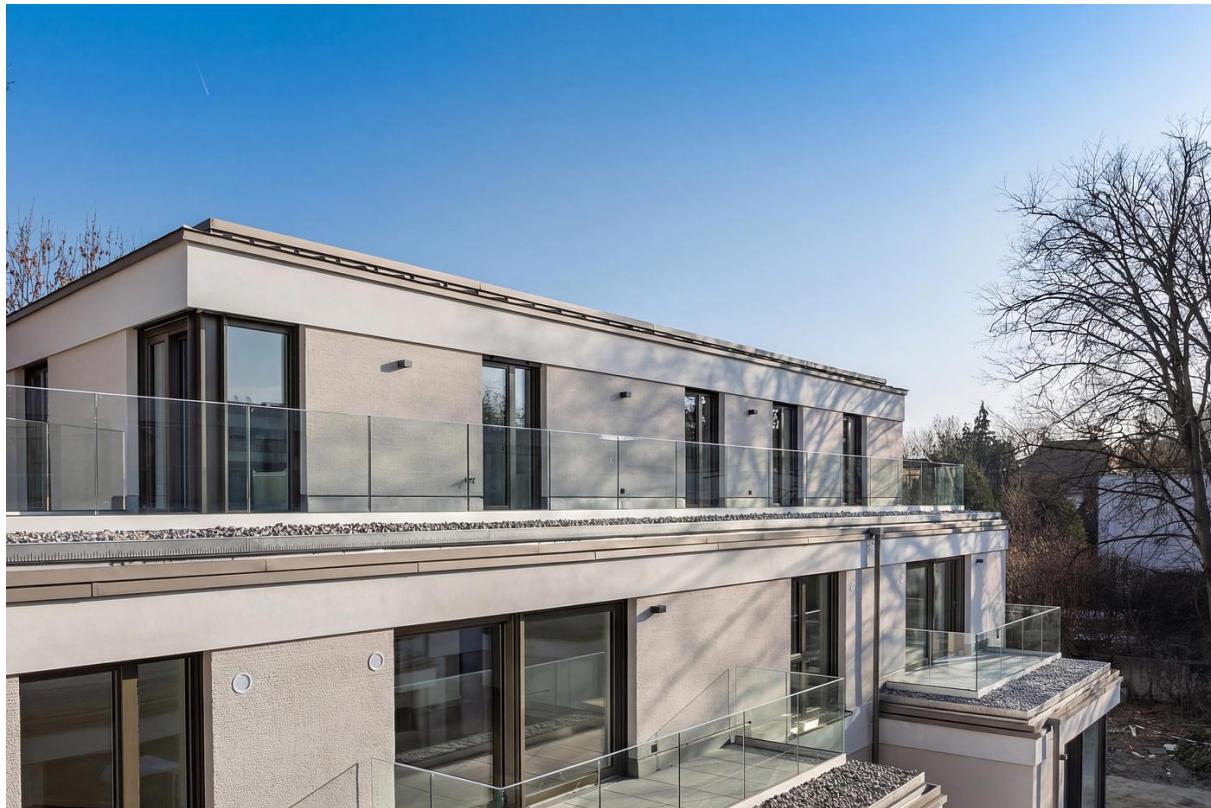


















**CHOPIN  
STRASSE  
22-24**  
OBERRINGING  
VILLENKOLONIE I

**WOHNUNG 9**

3 Zimmer | Erdgeschoss  
Wohnfläche 76,14 m<sup>2</sup>

Barrierefrei nach Art 48 BayBO

**Wohnfläche**

Diele	8,20 m <sup>2</sup>
WC	2,68 m <sup>2</sup>
Bal	6,66 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,37 m <sup>2</sup>
Home Office	7,08 m <sup>2</sup>
Wohn-/Küchen/Essen	20,84 m <sup>2</sup>
Terrasse (12,30 m <sup>2</sup> x 5,10)	6,25 m <sup>2</sup>

**Gesamtausmaße**  
76,14 m<sup>2</sup>

**Private Gärten**  
21,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudenachst (Weg)**

**Erdgeschoss**

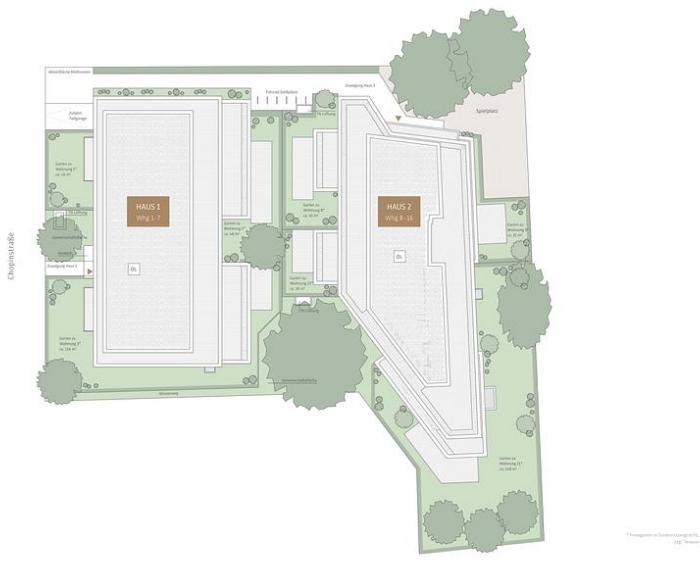
1 m   2 m   3 m   5 m

Die Übersichtsplanung ist unvollständig.  
Alle im Eigentum und Anteilende, Erbgenome und Beziehungen sowie gegen die aktuelle Planung abweichen  
Möglichkeiten der Nutzung und Nutzungsausweitung sind nicht berücksichtigt. Die aktuelle Nutzung ist nicht bestätigt.  
Gebäudenachst und Ausmaße, die durch Bebauungspläne, Entwürfe und Förderanträge erlangt werden.  
Befüllung und Ausmaße sind nicht mit dem tatsächlichen Zustand übereinstimmen.



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

Übersichtsplan  
**GRUNDSTÜCK  
HAUS 1 UND 2**



Flächen-Keller, Hobbyanlagen	
Keller Whg 1	5,07 m <sup>2</sup>
Keller Whg 2	5,08 m <sup>2</sup>
Keller Whg 3	4,98 m <sup>2</sup>
Keller Whg 4 (bereits verkauft)	4,80 m <sup>2</sup>
Keller Whg 5	4,71 m <sup>2</sup>
Keller Whg 6	4,98 m <sup>2</sup>
Keller Whg 7	5,04 m <sup>2</sup>
Keller Whg 8	5,37 m <sup>2</sup>
Keller Whg 9	5,61 m <sup>2</sup>
Keller Whg 10	5,38 m <sup>2</sup>
Hobbyanlagen Whg 11	54,84 m <sup>2</sup>
Keller Whg 12	5,50 m <sup>2</sup>
Keller Whg 13	5,50 m <sup>2</sup>
Keller Whg 14	5,64 m <sup>2</sup>
Keller Whg 15	6,00 m <sup>2</sup>
Keller Whg 16	8,05 m <sup>2</sup>



BERATUNG UND VERKAUF  
**RIEDEL Immobilien GmbH**  
 Pfeilgasse 20a/20c  
 80333 München  
 +49 89 52 94 57 36



CHOPIN  
STRASSE  
22-24 OBERMENZING  
VILLENKOLONIE

## Übersichtsplan **UNTERGESCHOSS**

