



81245 München

Neubau: Toplage in der Villenkolonie I: Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse



1.680.000 €

Kaufpreis

118,09 m²

Wohnfläche

131,64 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	118,09 m ²
Nutzfläche	131,64 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.680.000 €
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

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

Ein durchdachter, ideal geschnittener Grundriss über ca. 118 m², eine in sich geschlossene Mastersuite, zwei Kinderzimmer mit eigenem Kinderbad, eine weitläufige Terrasse und ein charmanter Westbalkon machen diese Wohnung im 1. Obergeschoss eines hochwertigen Neubaus zu einem perfekten Familiendomizil.

Eine Diele mit Garderobennische und praktischer Abstellkammer bildet den Empfang. Im Zentrum steht ein bildschöner Wohn-/Essbereich mit offener Küche, der alle drei Funktionen harmonisch vereint. Es wird ein Anschluss für eine Kochtheke vorbereitet. Eine anschließende Terrasse lädt zu Mahlzeiten unter freiem Himmel ein. Es ist reichlich Platz für eine Essgruppe und Loungemöbel vorhanden. Das Masterschlafzimmer wird durch ein helles Bad en Suite mit Wanne ergänzt. Zwei gleichwertige Kinderzimmer teilen sich ein helles Duschbad mit anschließendem Balkon. So entsteht eine einladende Familienwohnung mit großem Gemeinschaftsbereich und privaten Rückzugsmöglichkeiten. 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 6

4 Zimmer | Obergeschoss
Wohnfläche 118,09 m²

Wohnfläche	
Küche	3,60 m²
Bad 1	6,27 m²
Bad 2	6,97 m²
Diele	2,85 m²
Flur	22,90 m²
Kloz	3,25 m²
Kloz 1	14,09 m²
Kloz 2	16,69 m²
Wohn-/Esszimmer	29,87 m²
Balkon (5,55 m² zu 1/2)	3,18 m²
Terrasse (20,54 m² zu 1/2)	10,27 m²
Gesamtsumme	118,09 m²



0m 2m 3m 5m



Alle Informationen sind eine Übersicht.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern.
Im Zuge der Fertigstellung können sich Änderungen ergeben. Maßstab ist nur ein Orientierungshilfe.
Die Zeichnungen sind nicht verbindlich. Die Zeichnungen sind nur eine Orientierungshilfe.
Wohnung und Kaufvertrag sind nicht verbindlich.

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



CHOPIN STRASSE 22-24

OBERMENZING
VILLENKOLONIE I

Übersichtsplan UNTERGESCHOSS

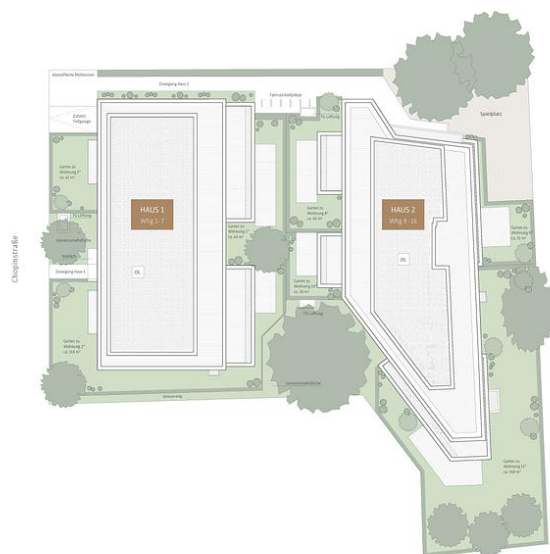
Flächen Keller, Hobbybereich	
Keller Wflg. 1	5,07 m²
Keller Wflg. 2	5,08 m²
Keller Wflg. 3	4,98 m²
Keller Wflg. 4 (bereits verkauft)	4,80 m²
Keller Wflg. 5	4,73 m²
Keller Wflg. 6	4,98 m²
Keller Wflg. 7	9,04 m²
Keller Wflg. 8	5,37 m²
Keller Wflg. 9	5,65 m²
Keller Wflg. 10	5,38 m²
Hobbybereich Wflg. 11	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	8,05 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 Fertigstellung kann es zu Änderungen kommen. Alle Angaben sind ohne Gewähr.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.
Abweichung und Flächenabweichung sind nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern.

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



Übersichtsplan

GRUNDSTÜCK HAUS 1 UND 2

CHOPIN STRASSE 22-24

OBERMENZING
VILLENKOLONIE I

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



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind für die Orientierung und die Orientierung sind ohne Gewähr.
Die Angaben sind für die Orientierung und die Orientierung sind ohne Gewähr.
Die Angaben sind für die Orientierung und die Orientierung sind ohne Gewähr.

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