

81245 München

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



Kaufpreis
1.680.000 €

Wohnfläche
118,09 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Dagmar Scheffer
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	131,64 m²
Wohnfläche	118,09 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.680.000 €
-----------	-------------

Ausstattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	RESERVIERT

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	18
Primär-Energieträger	Strom

Objekt-Titel

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

Lage-Beschreibung

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.

.....
Online-ID:
LYUGMTWQ
.....

Objekt-Nr.:
ETW 3503.06
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

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.

Ausstattungs-Beschreibung

- 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 Pecos" 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+

Objektbeschreibung

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.

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.

Impressionen



