



81245 München

Neubau: Idealer Grundriss und Westausrichtung:
Exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Dachterrasse



1.090.000 €

Kaufpreis

76,01 m²

Wohnfläche

80,77 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,01 m ²
Nutzfläche	80,77 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.090.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

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



Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Befuerung

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

Diese bildschöne Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines hochklassigen Neubaus und erstreckt sich über ca. 77 m². Ein intelligenter Grundriss und moderner Wohnkomfort vereinen sich zu einem Domizil, das ganz nach persönlicher Situation flexible Nutzungsoptionen eröffnet. Eine Diele mit Platz für einen Garderobenschrank bildet einen angenehmen Eingangsbereich. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet ein ideal geschnittener Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Eine Schiebetür führt auf die Dachterrasse mit Westausrichtung, die sich mit einer Essgruppe möblieren und in den Sommermonaten wie ein „Zimmer im Freien“ nutzen lässt. Das Schlafzimmer weist ebenfalls nach Westen und bietet reichlich Stellflächen für Bett und Aufbewahrungsmöbel. Ein benachbartes Duschbad ist mit einer bodengleichen Rainshower-Dusche ausgestattet.

Hinzu kommt ein weiterer lichterfüllter Raum, der sich ganz nach Bedarf als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. 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 „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 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.

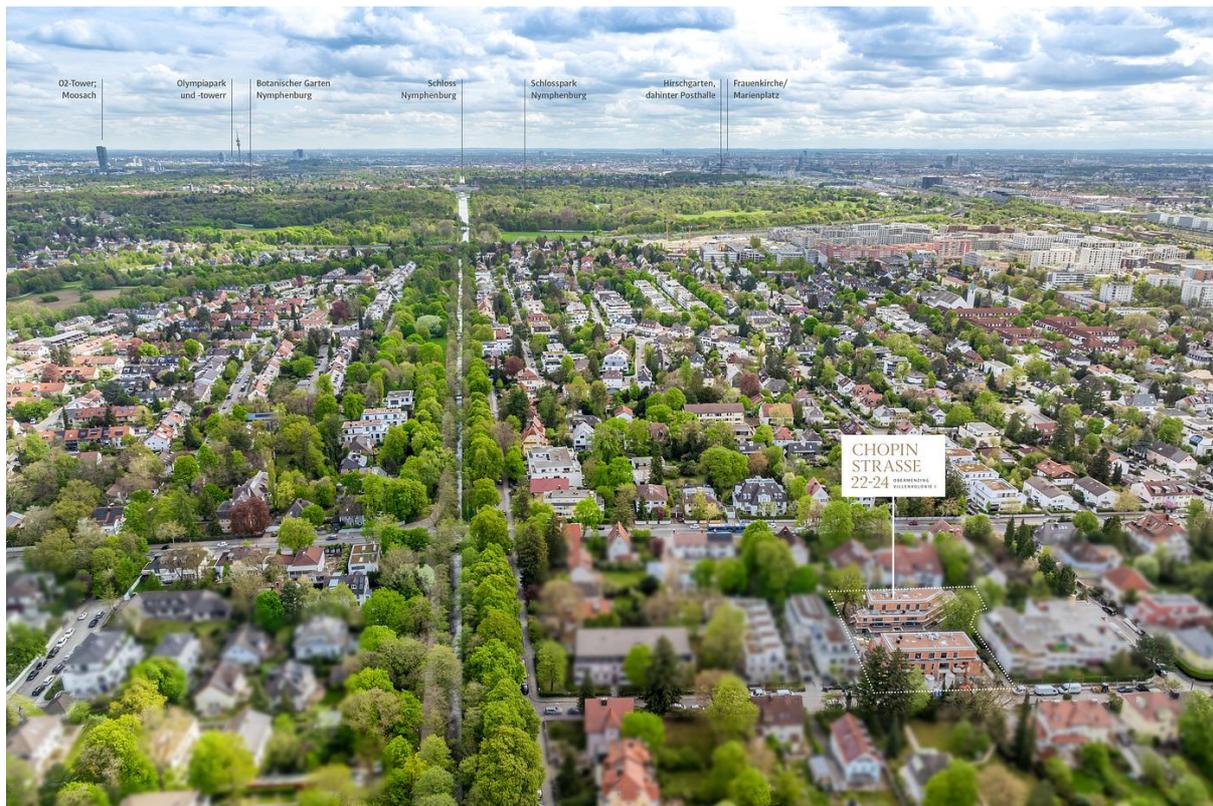
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











CHOPIN STRASSE
22-24 OBERMENZING
VILLENKOLONIE I

WOHNUNG 12

3 Zimmer | Obergeschoss
Wohnfläche 76,01 m²



Wohnfläche	
Tafel	5,38 m ²
Für	4,42 m ²
WC	2,84 m ²
Wohn-/Nahrung/Essen	28,56 m ²
King/Bed	18,57 m ²
Schlafen	14,28 m ²
Bad	4,42 m ²
Terrasse (5,52 m ² je 1/2)	4,76 m ²
Gesamtsumme	76,01 m²



Alle Informationen sind ohne Gewähr.
Alle in Angebot und Bildmaterial dargestellten Oberflächen sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.

BERATUNG UND VERKEHR
BICOL Immobilien GmbH
Petersburgerstraße 70
80337 München
+49 89 15 54 55 35



**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	55,84 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



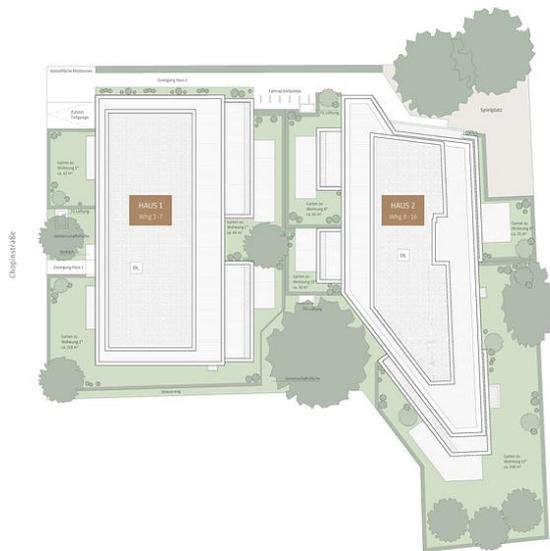
Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind unverbindlich. Sie gelten nur für die beschriebenen Angaben. Für die Ausführung sind die entsprechenden Fachleistungen zu erheben. Die Ausführung ist von der jeweiligen Baugenehmigung abhängig. Die Ausführung ist von der jeweiligen Baugenehmigung abhängig. Die Ausführung ist von der jeweiligen Baugenehmigung abhängig.

BERATUNG UND VERKAUF
REISEL Immobilien GmbH
Friedrichsenerstraße 10
82115 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	3,07 m ²
Keller Wng. 2	5,08 m ²
Keller Wng. 3	4,98 m ²
Keller Wng. 4 (bereits verkauft)	4,80 m ²
Keller Wng. 5	4,73 m ²
Keller Wng. 6	4,98 m ²
Keller Wng. 7	9,04 m ²
Keller Wng. 8	5,37 m ²
Keller Wng. 9	5,65 m ²
Keller Wng. 10	5,38 m ²
Hobbybereich Wng. 11	54,84 m ²
Keller Wng. 12	5,50 m ²
Keller Wng. 13	5,20 m ²
Keller Wng. 14	5,68 m ²
Keller Wng. 15	6,06 m ²
Keller Wng. 16	8,05 m ²



Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind Richtwerte. Die Lage und die Maßangaben sind ohne Gewähr. Für die Ausführung der Arbeiten sind die entsprechenden Fachregeln zu beachten. Die Ausführung der Arbeiten ist von der Ausführung der Zeichnung abhängig. Die Ausführung der Arbeiten ist von der Ausführung der Zeichnung abhängig.

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