



81245 München

Neubau: Exquisites Penthouse über ca. 196 m² mit privatem Liftzugang und fantastischer Dachterrasse



2.980.000 €

Kaufpreis

195,98 m²

Wohnfläche

259,35 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	195,98 m ²
Nutzfläche	259,35 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.980.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

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



Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befuerung

Elektro ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Geöltes Eichen-Landhaus-Dielenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen, weiße Sockelleisten
- Umlaufende Dachterrasse mit 126,73 m²
- 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
- Private Lift-Landing
- 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

Über allem schweben: Dieses hochklassige Penthouse erstreckt sich mit einer Wohnfläche von ca. 196 m² über das gesamte Dachgeschoss eines exklusiven Neubaus und vermittelt ein angenehmes Haus-im-Haus-Gefühl. Ein Lift führt direkt in die Wohnung und sorgt damit für maximale Privatsphäre. Hervorzuheben ist das ausgezeichnete Raumkonzept, das den Wohn-/Essbereich und den Schlaftrakt ideal gliedert.

Die Räumlichkeiten vermitteln die Familienfreundlichkeit und Annehmlichkeiten eines Hauses auf einer einzigen, schwellenfreien Ebene. In der Diele ist Platz für eine Garderobe vorhanden; hier kommt auch der Lift an. Der große Wohn-/Essbereich begeistert durch Fensterfronten nach Osten, Süden und Westen – so entsteht selbst bei bewölktem Himmel ein lichtdurchflutetes Ambiente. In der offenen Küche wird ein Anschluss für eine Kochinsel vorbereitet. In einem separaten Schlaftrakt ist die Mastersuite untergebracht, die aus einem Schlafzimmer und einem raffiniert geschnittenen Bad en Suite mit Wanne, Walk-in-Dusche, Doppel-Waschtisch und separater WC-Nische besteht. Ein weiterer attraktiver Raum bietet sich ganz nach persönlichem Bedarf als Kinderzimmer oder kombiniertes Arbeits-/Gästezimmer an. Ein zusätzliches Duschbad rundet das Penthouse ab.

Relaxen unter freiem Himmel: Die ca. 126 m² große Dachterrasse ist ein absolutes Highlight und rahmt das Penthouse nach Osten, Süden und Westen. So entsteht viele Monate im Jahr ein spektakuläres Outdoor-Paradies, das viel Sonne erhält und zu Mahlzeiten unter freiem Himmel, zum Spielen, Grillen und Feiern einlädt. Zu dem Penthouse 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.



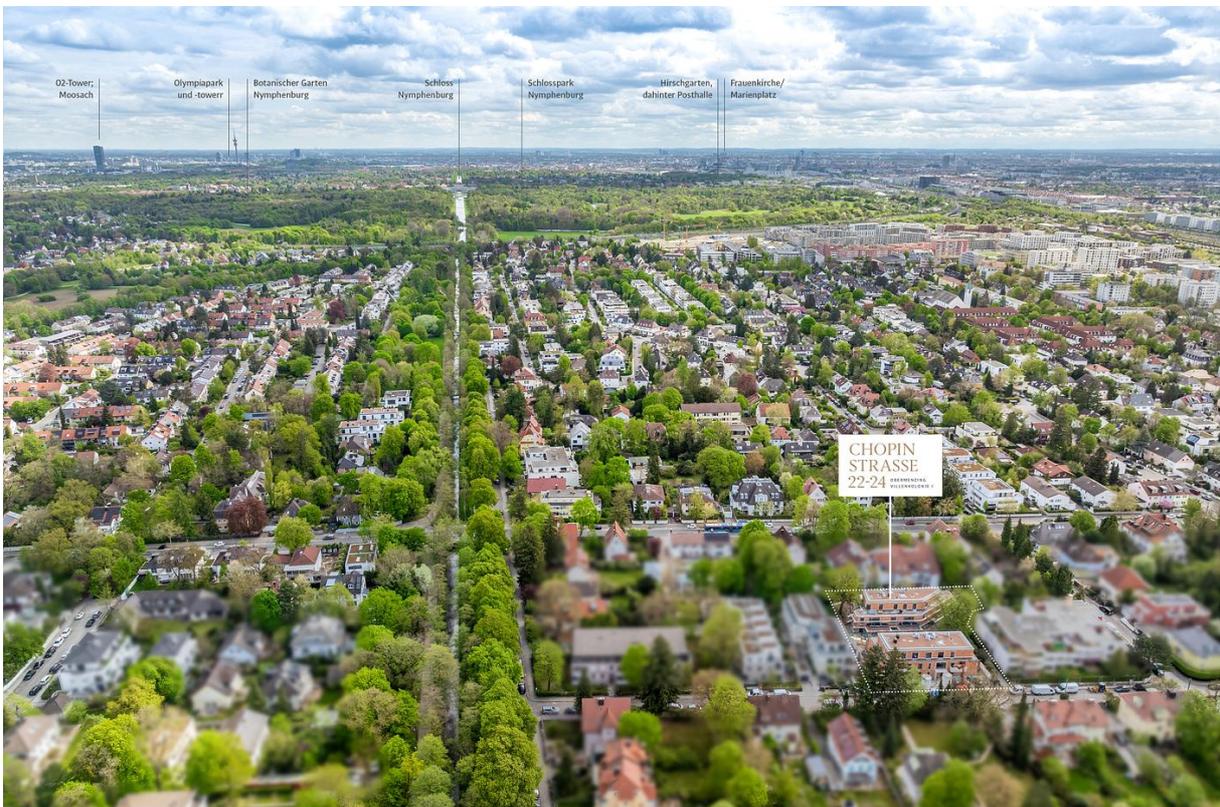
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

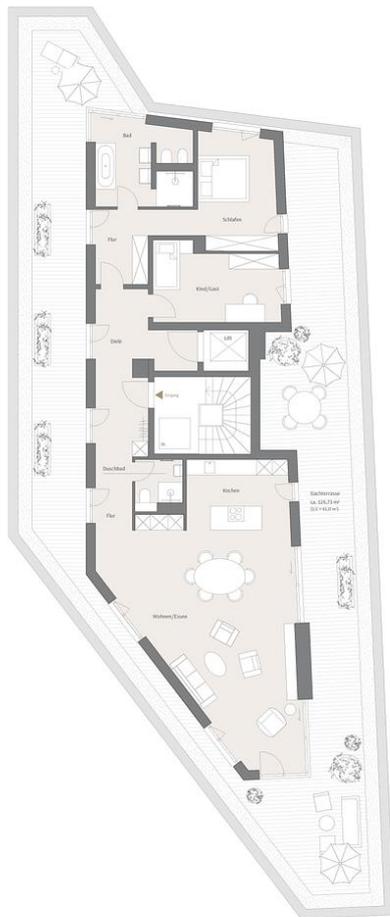
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











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

WOHNUNG 16

3 Zimmer | Dachgeschoss
Wohnfläche 195,98 m²

	Wohnfläche
Stufe	15,09 m ²
Flur	7,99 m ²
Bad	11,55 m ²
Schlafen	13,81 m ²
Kind/Gast	14,13 m ²
Flur	4,19 m ²
Duschbad	3,44 m ²
Küche	10,97 m ²
Wohnen/Essen	51,07 m ²
Terrasse (2,26/7 m ² zu 11)	61,37 m ²
Gesamtkomme	195,98 m²



Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung. Die Angaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung. Die Angaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung. Die Angaben sind ohne Gewähr.

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



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

Übersichtsplan
UNTERGESCHOSS



Flächen Keller, Hobbybereich

Keller Wflg. 1	3,07 m ²
Keller Wflg. 2	5,08 m ²
Keller Wflg. 3	4,98 m ²
Keller Wflg. 4 (bereits verkauft)	4,80 m ²
Keller Wflg. 5	4,73 m ²
Keller Wflg. 6	4,98 m ²
Keller Wflg. 7	9,04 m ²
Keller Wflg. 8	5,37 m ²
Keller Wflg. 9	5,65 m ²
Keller Wflg. 10	5,38 m ²
Hobbybereich Wflg. 11	55,84 m ²
Keller Wflg. 12	5,50 m ²
Keller Wflg. 13	5,20 m ²
Keller Wflg. 14	5,68 m ²
Keller Wflg. 15	6,08 m ²
Keller Wflg. 16	8,05 m ²



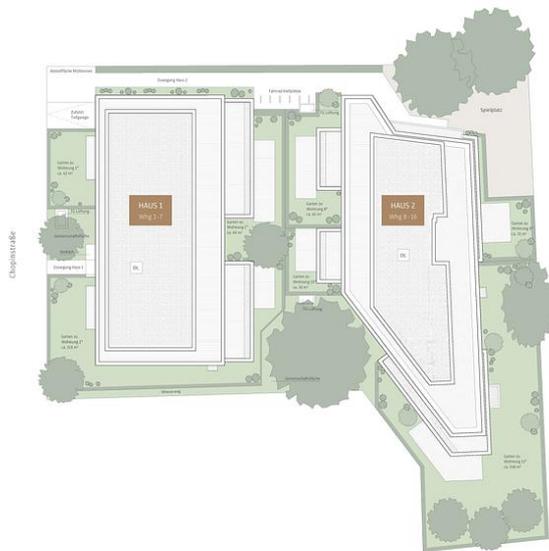
Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.

BERATUNG UND VERKAUF
REISEL Immobilien GmbH
Hildegardenerstraße 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 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



Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind unverbindlich. Die Lage und die Maßangaben sind nur zur Orientierung.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Angaben sind ohne Gewähr.

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