



81245 München

Neubau: Lichterfüllte 3-Zimmer-Wohnung mit Garten-Oase und Westausrichtung



1.180.000 €

Kaufpreis

82,5 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Dagmar Scheffer
Tel.: +49 89 15 94 55-18
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82,5 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	45 m ²
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

Allgemeine Infos

verfügbar ab Q1 2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.180.000 €
provisionspflichtig	X

Energieausweis

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



Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Befeuerung

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

Dieses charmante Domizil erstreckt sich über ca. 82 m² und begeistert durch seinen großzügigen Grundriss. Eine in sich geschlossene Diele mit Garderobenmöglichkeit und Gäste-Duschbad bildet einen freundlichen Empfang. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet ein Wohn-/Essbereich mit offener Küche; es wurde ein Anschluss für eine Kochinsel vorbereitet. Große Fensterfronten und der direkte Zugang zur Terrasse und dem ca. 45 m² großen Privatgarten mit Süd- und Westausrichtung machen den Außenbereich zu einem erweiterten Wohnraum und bilden einen perfekten Rahmen zum Entspannen. Das Masterschlafzimmer besitzt ebenfalls Gartenzugang und wird durch ein Bad en Suite mit einer geräumigen Walk-in-Dusche samt Rainshower, Waschtisch und WC ergänzt.

Hinzu kommt ein Arbeitszimmer, das Platz für einen Schreibtisch, Regale und Sideboard bietet. Blicke in den Garten schaffen eine inspirierende Arbeitsumgebung. 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 Neubaus, 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 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.

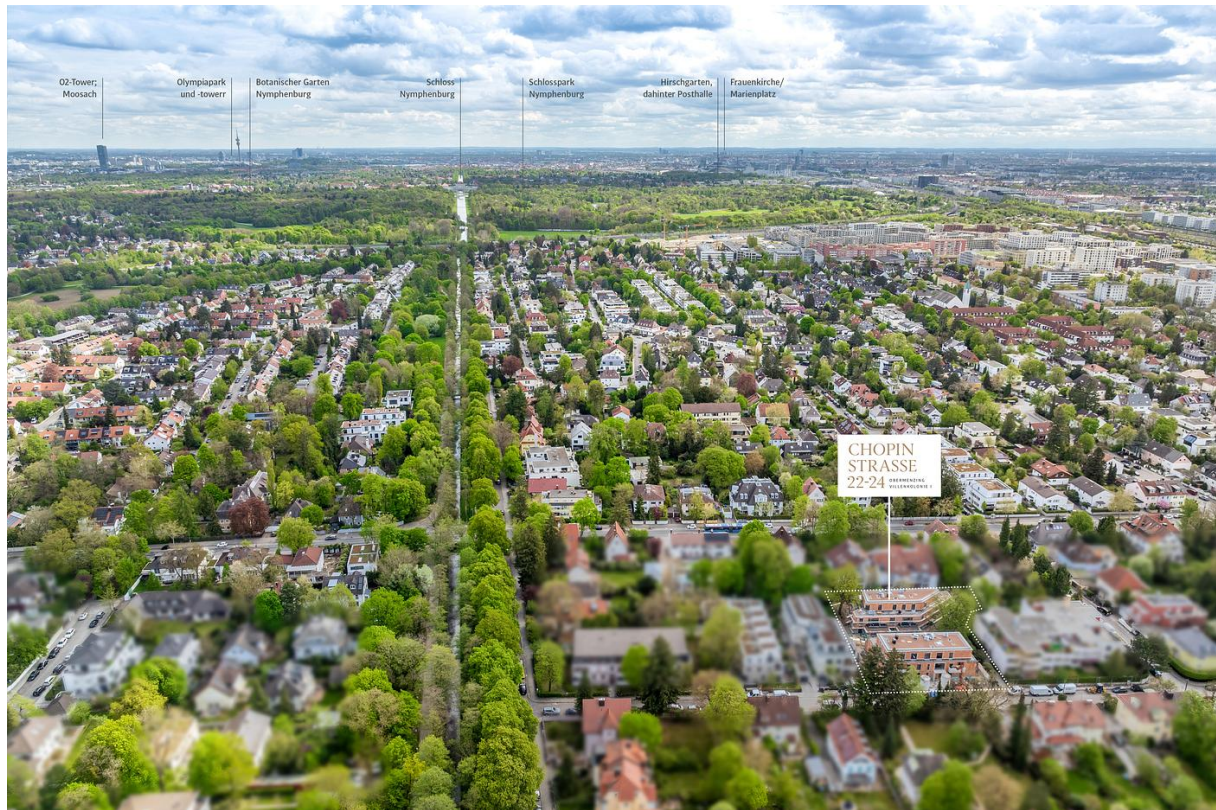
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











CHOPIN STRASSE 22-24 OBERMENZING VILLENKOLONIE I

WOHNUNG 8

3 Zimmer | Erdgeschoss
Wohnfläche 82,50 m²

Wohnfläche	
Dalle	6,34 m²
Bad 1	4,42 m²
Schlafen	14,38 m²
Wohnung/Wohnung/Essen	11,28 m²
Küche/Office	11,38 m²
Bad 2	4,27 m²
Terrasse (24,20 m² x 15)	7,25 m²
Gesamtsumme	82,50 m²
Privatgarten	45,00 m²



1m 2m 3m



Gesamtsystem (Bau)



Erdgeschoss

BERATUNG UND VERKauf
KIDG Immobilien GmbH
Potsdamerstraße 10
10585 Berlin
+49 30 15 54 55 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	6,00 m²
Keller Wflg. 16	8,20 m²



1 m 2 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.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.

BERATUNG UND VERKAUF
REIZEL Immobilien GmbH
Helmholtzstrasse 10
82175 München
+49 89 15 54 55 36



A horizontal number line with arrows at both ends. There are four major tick marks labeled 1m, 3m, and 5m. There are also two minor tick marks between each major tick mark, dividing each 2m interval into three 1m intervals. The line represents a distance of 5m.

BERATUNG UND VERKAUF
RIEDEL Immobilien GmbH
 Prinzengartenstraße 70
 80675 München
 +49 89 15 94 55 - 36