



**81245 München**

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



**1.680.000 €**

Kaufpreis

**118,09 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**131,64 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	118,09 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	131,64 m <sup>2</sup>
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

### 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
- 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 m<sup>2</sup>, 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 Neubaus-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.

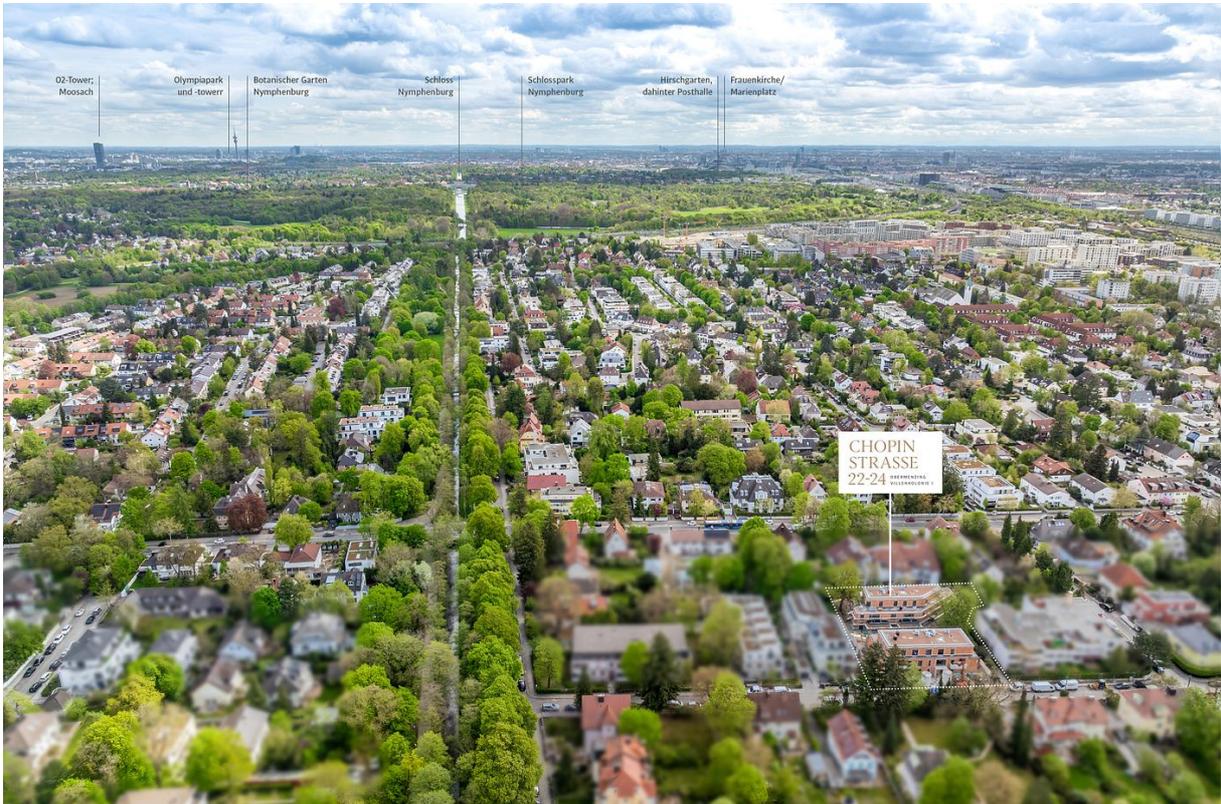
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.













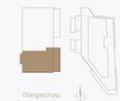
**CHOPIN  
STRASSE**  
22-24 OBERMENZING  
VILLENKOLONIE I

**WOHNUNG 6**

4 Zimmer | Obergeschoss  
Wohnfläche 118,09 m<sup>2</sup>



	Wohnfläche
Küche	3,69 m <sup>2</sup>
Bad 1	6,27 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,97 m <sup>2</sup>
Etzle	2,85 m <sup>2</sup>
Erkern	22,92 m <sup>2</sup>
Für	3,25 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,09 m <sup>2</sup>
Kind 2	16,69 m <sup>2</sup>
Wohnen/Esszimmer	29,87 m <sup>2</sup>
Balkon (6,55 m <sup>2</sup> zu 1/2)	3,28 m <sup>2</sup>
Terrasse (20,34 m <sup>2</sup> zu 1/2)	10,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtkommune</b>	<b>118,09 m<sup>2</sup></b>



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  
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 <sup>2</sup>
Keller Wflg. 2	5,08 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 3	4,98 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 4 (bereits verkauft)	4,80 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 5	4,73 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 6	4,98 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 7	9,04 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 8	5,37 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 9	5,65 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 10	5,38 m <sup>2</sup>
Hobbybereich Wflg. 11	51,84 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 12	5,50 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 13	5,20 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 14	5,68 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 15	6,08 m <sup>2</sup>
Keller Wflg. 16	8,05 m <sup>2</sup>



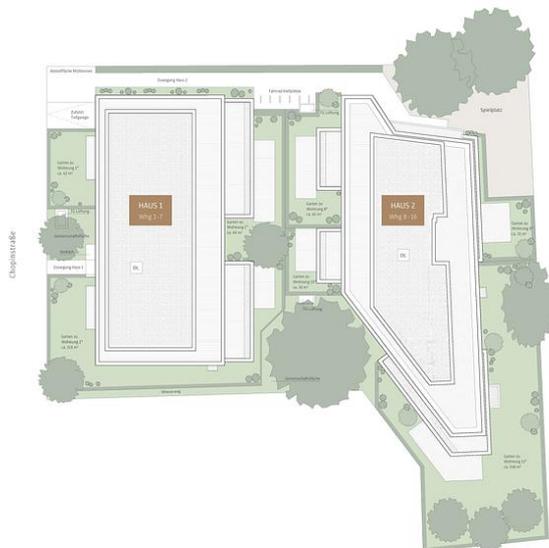
Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.  
Alle Angaben sind unverbindlich. Sie dienen nur als Orientierungshilfe. Für die endgültigen Maßangaben sind die Baupläne maßgebend. Änderungen sind vorbehalten.  
Die Zeichnung ist ein Entwurf. Die Ausführung ist vom Auftraggeber zu bestätigen. Die Ausführung ist vom Auftraggeber zu bestätigen.  
Messung und Kontrolle erfolgt nach den üblichen Regeln der Vermessung.

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



Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.  
Alle Angaben sind Richtwerte. Die Lage von Gebäuden, Anlagen und anderen Vorrichtungen  
im Eigentum der Auftraggeber können durch Änderungen, Auflagen und Vorarbeiten  
verändert werden. Die nicht verbindlichen Angaben sind keine verbindliche Zusicherung.  
Messung und Kontrolle erfolgt nach den geltenden Regeln der Technik.

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