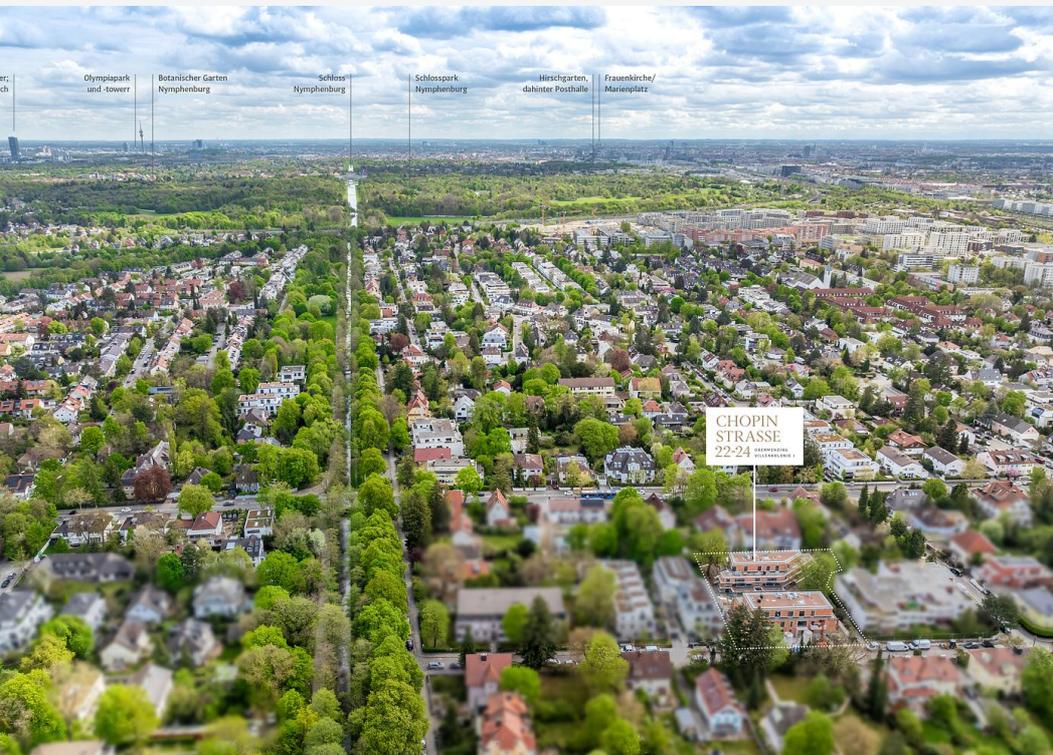




## 81245 München

# Neubau: Familiengerechte, lichterfüllte 3-Zimmer-Wohnung mit charmantem Westgarten



**1.080.000 €**

Kaufpreis

**76 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**80,95 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

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	76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	80,95 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	16 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1
Wohneinheiten	16

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.080.000 €
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
Gartennutzung	✓
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

Eine ebenso perfekte wie familiengerechte Gliederung von Wohnbereich und Schlaftrakt zeichnet diese attraktive Wohnung aus. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 76 m<sup>2</sup> und begeistern durch ihre optimale Süd-West-Ausrichtung. Eine in sich geschlossene Diele mit Garderobenmöglichkeit und Gäste-WC bildet einen angenehmen Empfang und unterteilt zugleich Wohnen und Schlafen. Das Herzstück dieses Zuhauses ist ein Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Große Fensterfronten und der direkte Zugang zur Terrasse und dem kleinen, aber feinen Privatgarten (ca. 16 m<sup>2</sup>) mit Süd- und Westausrichtung machen den Außenbereich zu einem erweiterten Wohnraum und bilden einen perfekten Rahmen zum Entspannen.

Hinzu kommen ein Schlafzimmer und ein weiterer attraktiver Raum, der sich ganz nach persönlichem Bedarf als Kinder- oder kombiniertes Arbeits-/Gästezimmer nutzen lässt. Ein Duschbad macht diese barrierefreie Wohnung mit Wohlfühlambiente perfekt. 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 „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.

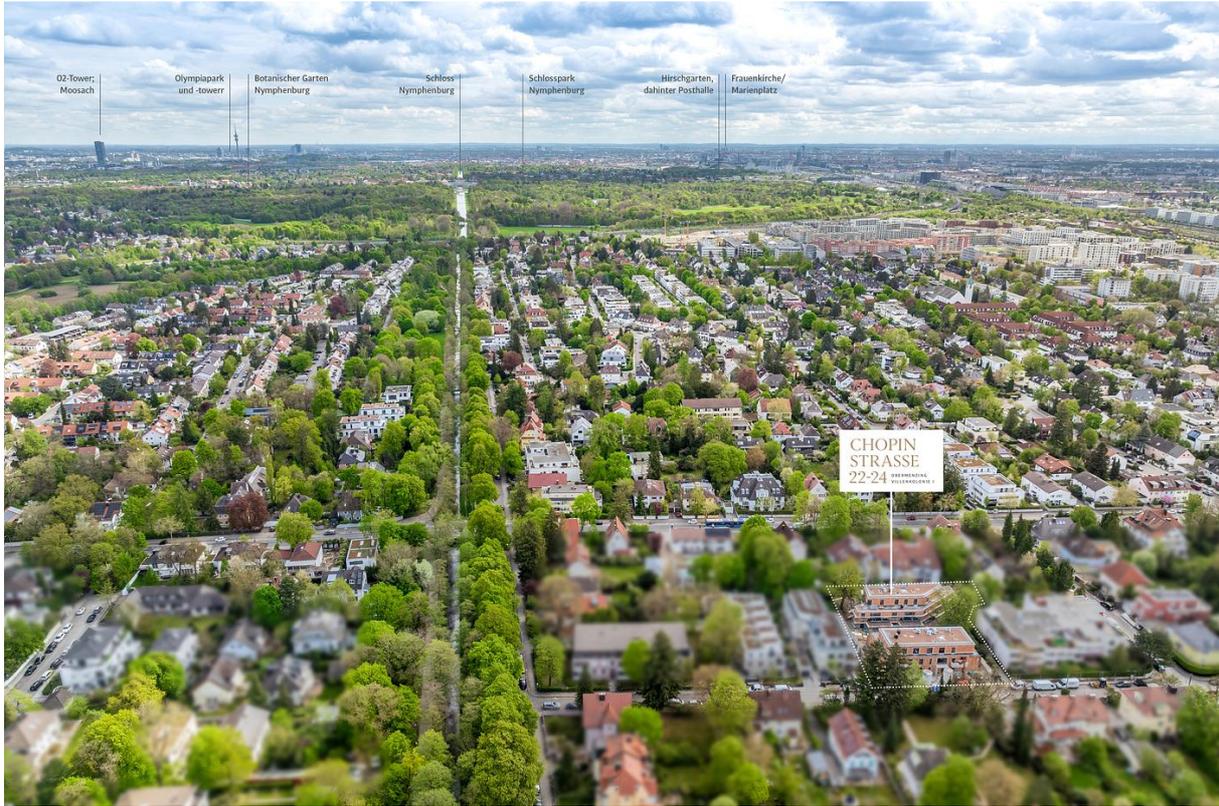
Ein hoher Freizeit- und Erholungswert trifft hier auf eine gewachsene Infrastruktur. Der Würmgürtel und das nahe Blütenburger Schloss entfalten zu jeder Jahreszeit ihren Charme. Zu Fuß oder per Rad gelangt man schnell zu einem rückwärtigen Eingang des Nymphenburger Schlossparks.

## 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.













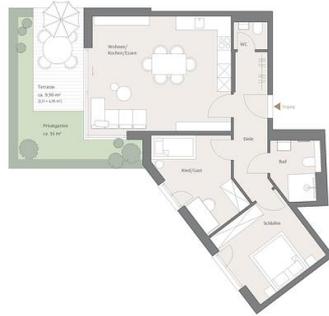


**CHOPIN  
STRASSE**  
22-24 OBBERMENZING  
VILLENKOLONIE I

**WOHNUNG 10**

3 Zimmer | Erdgeschoss  
Wohnfläche 76,00 m<sup>2</sup>

bauweise nach Art 48 BayBO



Wohnfläche	
Diele	0,07 m <sup>2</sup>
WC	3,79 m <sup>2</sup>
Wohn-/Küchen/Essb.	30,28 m <sup>2</sup>
Kind./Gast.	11,08 m <sup>2</sup>
Schlafz.	13,24 m <sup>2</sup>
Bad	5,22 m <sup>2</sup>
Terrasse (3,00 m <sup>2</sup> bis 15)	4,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>76,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Privatgarten</b>	<b>35,00 m<sup>2</sup></b>



**BERATUNG UND VERKauf**  
RSCG Immobilien GmbH  
Prinzengartenstraße 70  
80335 München  
+49 89 15 54 51 35

Alle Angaben sind ohne Gewähr.  
Wir an Angebot sind für einen 3D-Druck und 3D-Modellierung geeignet. Die Abbildung ist eine schematische Darstellung.  
Die Abbildung ist eine schematische Darstellung. Die Abbildung ist eine schematische Darstellung.  
Die Abbildung ist eine schematische Darstellung. Die Abbildung ist eine schematische Darstellung.  
Die Abbildung ist eine schematische Darstellung. Die Abbildung ist eine schematische Darstellung.  
Die Abbildung ist eine schematische Darstellung. Die Abbildung ist eine schematische Darstellung.



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

Übersichtsplan  
**UNTERGESCHOSS**



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	55,84 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



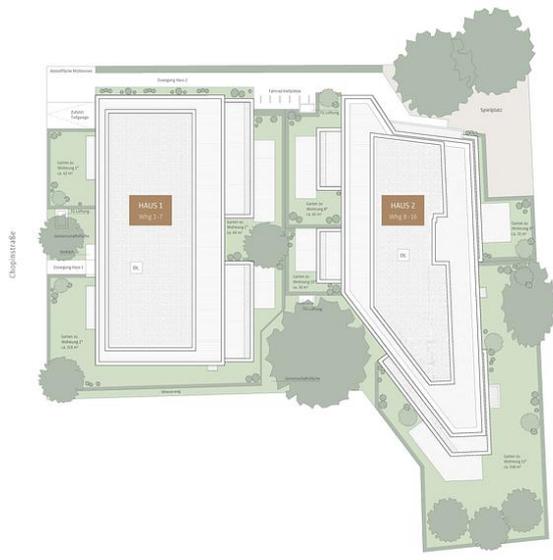
Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.  
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Lage der Maßangaben ist gegen die übliche Form nicht zu verstehen.  
Die Flächenangaben sind ohne Gewähr. Die Flächenangaben sind ohne Gewähr. Die Flächenangaben sind ohne Gewähr.  
Die Flächenangaben sind ohne Gewähr. Die Flächenangaben sind ohne Gewähr. Die Flächenangaben sind ohne Gewähr.  
Die Flächenangaben sind ohne Gewähr. Die Flächenangaben sind ohne Gewähr. Die Flächenangaben sind ohne Gewähr.

**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 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	55,84 m²
Keller Wng. 12	5,50 m²
Keller Wng. 13	5,20 m²
Keller Wng. 14	5,40 m²
Keller Wng. 15	6,06 m²
Keller Wng. 16	8,05 m²



Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.  
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Lage und die Maßangaben 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. Die Angaben sind ohne Gewähr.  
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.

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