



81245 München

Neubau mit Wohlfühlambiente: Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse



890.000 €

Kaufpreis

62,94 m²

Wohnfläche

67,08 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 62,94 m ² |
| Nutzfläche | 67,08 m ² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |
| Wohneinheiten | 16 |

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis | 890.000 € |
| 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 |
| 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

Außergewöhnliche Lichtfülle auf ca. 63 m² Wohnfläche: Dieses charmante Domizil befindet sich im 1. Obergeschoss eines exklusiven Neubau-Ensembles und vereint modernen Wohnkomfort mit einem intelligenten Grundriss. Eine Diele mit Garderobennische und Gäste-WC bildet den Auftakt zu dieser reizvollen Wohnung. Das Herzstück ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich, der sich dank des durchdachten, länglichen Grundrisses bestens möblieren lässt. Ergänzt wird das bildschöne Raumgefüge durch eine Dachterrasse mit Westausrichtung – ein stilvoller Rahmen für den Sundowner in der Abendsonne.

Ein ausgezeichnet geschnittenes Schlafzimmer bietet neben einem bodentiefen Fenster reichlich Stellflächen für Bett und Schrank. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Duschbad. 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 idylischem 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.

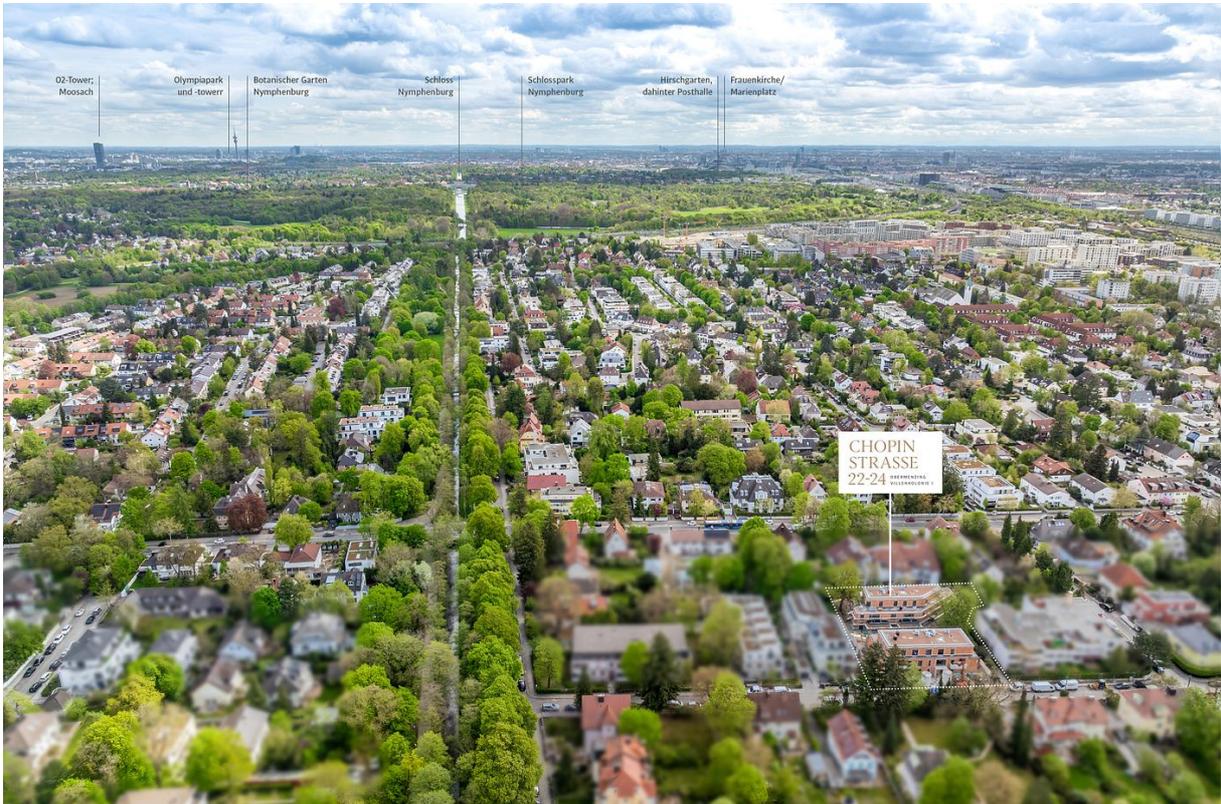
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.













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

WOHNUNG 14

2 Zimmer | Obergeschoss
Wohnfläche 62,94 m²

bauweise nach Art 48 BayBO



| Wohnfläche | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Diele | 5,23 m ² |
| Für | 2,69 m ² |
| WC | 2,78 m ² |
| Wohn-/Nahrung/Essen | 28,77 m ² |
| Schlafen | 5,58 m ² |
| Bad | 5,49 m ² |
| Terrasse (2,27 m ² je 1%) | 4,34 m ² |
| Gesamtsumme | 62,94 m² |

Sollkubenschnitt (Dreh)



BERATUNG UND VERKauf

REIZ, Immobilien-Gesetz
Prinzengartenstraße 70
80375 München
+49 89 15 54 55 35

Alle Angaben sind ohne Gewähr.
Wir an Angebot sind in Absicht der Darstellung sind ohne Gewähr. Die tatsächlichen
Verhältnisse sind nach der Art 48 BayBO zu beurteilen. Die Angaben sind ohne Gewähr.
Wohnung und Grundstück sind nach der Art 48 BayBO zu beurteilen.



**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 | 51,84 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 |



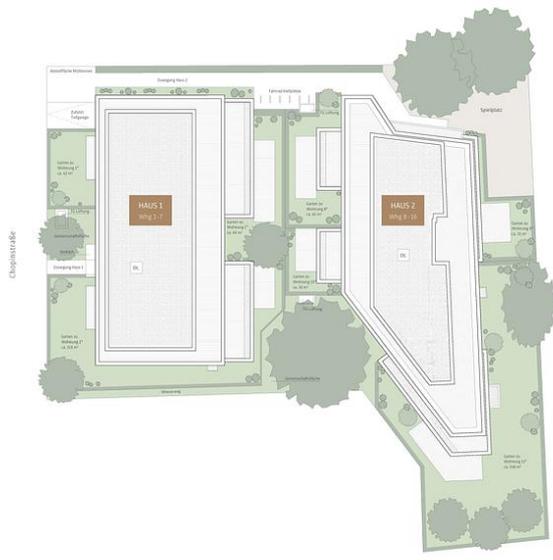
Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nicht verbindlich und dienen nur zur Orientierung.
Die 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
**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 | 5,68 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
Friedrichsenerstraße 10
82115 München
+49 89 15 54 55 36