



**ATTRAKTIV UND MODERN  
WOHNEN IN ESSEN-  
RÜTTENSCHIED.**



# Hochwertige Wohnungen in Rüttensthal

Verteilt auf zwei Gebäude mit viergeschossiger Bauweise sowie mit zusätzlichem Staffelgeschoss finden Sie unsere 46 hochwertigen und barrierearmen Wohnungen in der Müller-Breslau-Straße 28–30 im Essener Stadtteil Rüttensthal.

Die klar strukturierten Grundrisse der 2- bis 3-Raum-Wohnungen variieren zwischen 50 und 103 Quadratmetern und sprechen sowohl Singles als auch Paare aller Altersgruppen

sowie Familien an. Alle Wohnräume sind mit Echtholz-Parkettböden und Fußbodenheizung ausgestattet. Wände und Decken sind bereits mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Zur zeitlosen, gehobenen Ausstattung gehören zudem elektrische Rollläden an den Fenstern, geflieste Bäder mit bodengleicher Dusche und Handtuchheizkörper sowie eine Video-Gegensprechanlage. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine Terrasse mit Gartenanteil. Alle Wohnun-

gen in den Obergeschossen haben Balkone und die Wohnungen im Staffelgeschoss besitzen großzügige Dachterrassen. Ein Aufzug ermöglicht den stufenlosen Zugang zu allen Wohnungen und Kellerräumen. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, so dass immer ein freier Parkplatz für Sie bereitsteht. Energetisch entsprechen die Wohnungen dem KfW 70-Standard.

# Leben im Essener In-Viertel

Eine der begehrtesten Lagen von Essen ist der Stadtteil Rüttenscheid. Sehr zentral gelegen und mit der beliebten „Rüttenscheider Straße“ hat sich der Stadtteil zu einem In-Viertel entwickelt. Rüttenscheid bietet zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Restaurants, Boutiquen und Cafés. Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten finden Sie ebenfalls vor Ort. Sie können alle Vorteile einer Großstadt genießen und ebenso eine ausgewogene Mischung aus Kultur- und Freizeitangeboten sowie viele Grünanlagen in direkter Umgebung nutzen.

Der Standort ist sehr gut an das innerörtliche und überregionale ÖPNV-Netz angebunden. Über eine Busverbindung, die nur 100 Meter von den neuen Wohnungen entfernt ist, sind die Essener Innenstadt und der Hauptbahnhof gut zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe der Süd-Bahnhof und der Anschluss an die Autobahn A52, wodurch eine sehr gute Anbindung an die Stadt Düsseldorf und den Flughafen gewährleistet ist.

Sollten Sie die Erholung im Grünen suchen, erwartet Sie innerhalb des Grugaparks eine grüne Idylle. Der Park dient jedoch nicht nur der Naherholung, auch als Spiel- und Sportstätte sowie als Ort für Konzerte und Veranstaltungen ist dieser, inmitten von Rüttenscheid, eine bekannte Location. Auch der nahe gelegene Baldeneysee bietet Raum für gemütliche Spaziergänge oder für sportliche Aktivitäten.



Beispiel 2-Raum-Wohnung mit 50 m<sup>2</sup>



Beispiel 3-Raum-Wohnung mit 94 m<sup>2</sup>



Beispiel 3-Raum-Wohnung mit 103 m<sup>2</sup>

## Ihre Pluspunkte

- 46 Mietwohnungen
- 2- bis 3-Raum-Wohnungen mit Größen von 50 bis 103 m<sup>2</sup>
- Moderne und stilvolle Ausstattung mit Echtholz-Parkettböden und Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden, weiß gestrichener Raufasertapezierung, Video-Gegensprechanlage sowie Balkon, Terrasse oder Dachterrasse
- Hochwertig ausgestattete Bäder mit großen Spiegelflächen und bodentiefen, gefliesten Duschen sowie Handtuchheizkörpern
- Barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage in jedem Gebäude
- Privater Kellerraum zu jeder Wohnung
- Tiefgaragenstellplätze
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW 70-Standard
- Serviceleistung für unsere Kunden: Reparaturservice, Treppenhausreinigung, Grünflächenmanagement mit Winterdienst sowie Multimediaversorgung
- Attraktive und zentrale Lage mit optimaler Verkehrsanbindung

## WOHNEN, WO DAS HERZ SCHLÄGT.

Unsere Devise steht für unser größtes Anliegen: Alle Mieter sollen sich bei uns wohlfühlen. Als eines der führenden Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen bewirtschaftet VIVAWEST mehr als 120.000 Wohnungen in rund 100 Kommunen an Rhein und Ruhr und gibt etwa 300.000 Menschen ein Zuhause. Unsere Immobilien-Dienstleistungsunternehmen erbringen Serviceleistungen rund um das Wohnen und gewährleisten so Sicherheit und Wohnqualität für unsere Kunden – vom Grünflächenmanagement über Handwerksdienstleistungen, Multimediaversorgung bis hin zu Mess- und Abrechnungsdiensten. Im Rahmen eines nachhaltigen Geschäftsmodells verbindet VIVAWEST ökonomische Effizienz mit ökologischer und sozialer Verantwortung für Kunden, Mitarbeiter und die Region und entwickelt qualitätsvolle Lebensräume für breite Schichten der Bevölkerung.



**Vivawest Wohnen GmbH**  
Kundencenter Ruhr Mitte  
Johanniskirchstr. 76  
45329 Essen  
Telefon: 0201 36404-11000  
mieten@vivawest.de  
www.vivawest.de