

Bei VIVAWEST die Sonnenstrahlen auf dem eigenen Balkon genießen.



IHR ANSPRECHPARTNER

Manuel Röhrig

Johanniskirchstr. 76

45329 Essen

Telefon: 0201 36404-26509

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller
- rollstuhl-geeignet

IHR OBJEKT

Müller-Breslau-Straße 28a

45130 Essen

Zimmer 2

Wohnfläche ca. 82 m²

Geschoss 4 von 4

Bezugsfrei ab 01.04.2026

Kaltmiete 1.088,00 €

+ Nebenkosten 232,00 €

inkl. Heizkosten 94,00 €

Gesamtmiete 1.414,00 €

Kaution 3.264 €

Expose-Nr. 1843-14-M



ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m²*a)

OBJEKTBESCHREIBUNG

Attraktiv und modern wohnen in Essen-Rüttenscheid

Energieeffiziente Bauweise nach KfW 70-Standard

Tiefgarage und Aufzugsanlagen

Staffelgeschoss

Dachterrasse

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger WhatsApp auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1843-14-M“ in WhatsApp an 01515 3831499. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

LAGE

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.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Moderne und stilvolle Ausstattung mit Echtholz-Parkettböden und Fußbodenheizung
- Maler- und Tapezierarbeiten inbegriffen (Raufasertapete)
- Hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad mit großer Spiegelfläche, Badewanne und bodentiefer Dusche sowie Handtuchheizkörper
- dreifach isoliertverglaste Fenster
- Elektrische Rollläden
- Video-Gegensprechanlage
- Dachterrasse
- Privater Kellerraum
- Waschkeller mit Waschmaschinenanschluss
- Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes möglich
- Übernahme der Einbauküche in Abstimmung mit dem Vermieter erwünscht

SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

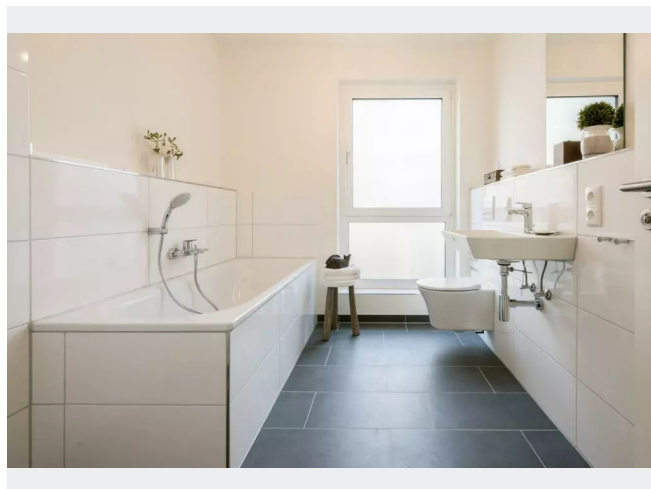
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter www.vivawest.de/vermietungsversprechen finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

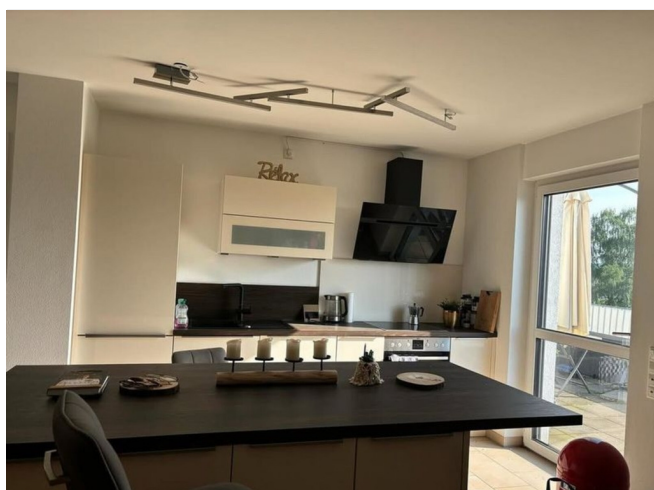
BILDER



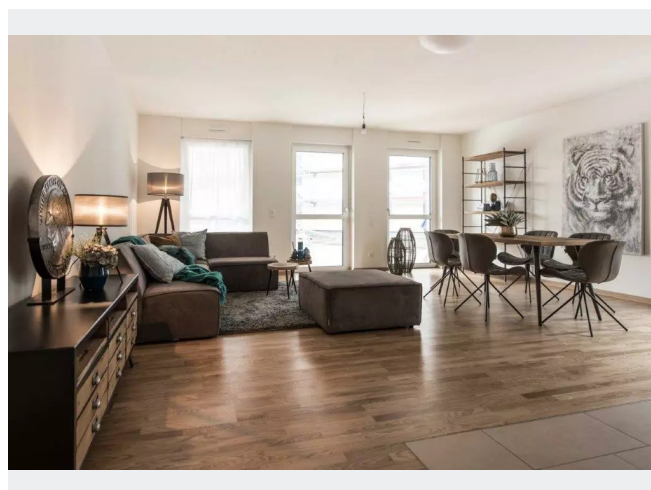
Vorderansicht



Bad (Beispiel)



Küche



Wohn-Ess-Bereich (Beispiel)



Rückansicht



Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Bildung

Sport- und Tanzinternat Essen	116 m
ZwergenReich Parc Dunant	119 m
Helmholtz-Gymnasium Essen	272 m
Maria-Wächtler-Gymnasium Abzweig Isenbergstraße	285 m
Bertha-von-Suttner-Realschule	342 m
... und 35 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

Shell	196 m
Shell	196 m
VitalKi Spirit & Stones	326 m
Milchbar Bertha-von-Suttner-Realschule	342 m
Melody Wellness Studio	413 m
... und 226 weitere	

Gesundheit und Soziales

Maria Cizauskas	170 m
Andrea Pühler	219 m
Dr. med. Stefan P. Müller	482 m
Fusspflege-Grewing	493 m
Herr Dr. Joachim M. Stengel	494 m
... und 118 weitere	

Auto und Verkehr

Car Wash	194 m
Shell	196 m
Shell	196 m
pitstop.de Essen	296 m
Autohaus Kufen Süd	355 m
... und 43 weitere	

Einkaufen

Shell	196 m
Shell	196 m
Shell Café	217 m
Fressnapf Essen-Süd XXL	487 m
Bäckerei & Konditorei Holtkamp	492 m
... und 41 weitere	

Sonstiges

Shell	196 m
Post Briefkasten	213 m
Post Briefkasten	362 m
Post Briefkasten	533 m
Post Briefkasten	563 m
... und 27 weitere	