

Preisgedämpft wohnen - Lebensqualität genießen



IHR ANSPRECHPARTNER

Maren Zenz

Taubenstr. 47

47443 Moers

Telefon: 02841 5097-27026

VIVAWEST Wohnen GmbH

Nordsternplatz 1

45889 Gelsenkirchen

www.vivawest.de

AUSSTATTUNG

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

IHR OBJEKT

Worringer Straße 28

40211 Düsseldorf

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 95 m²

Geschoss 7 von 7

Bezugsfrei ab 31.08.2025

Kaltmiete 1.086,06 €

+ Nebenkosten 251,00 €

inkl. Heizkosten 157,00 €

Gesamtmiete 1.494,06 €

Kaution 3.258 €

Expose-Nr. 1959-350-M



ENERGIEAUSWEIS

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

OBJEKTBESCHREIBUNG

An der Worringer Straße ist das neue VIVAWEST-Quartier „La Roche“ mit einem vielfältigen Wohnungsangebot entstanden, vom 1,5- bis zur 4,5 Zimmer-Wohnung mit Wohnungsgrößen zwischen 32 m² und 117 m².

Einen ersten Überblick über das Neubauprojekt können Sie sich unter <https://vivawest-la-roche.de/> verschaffen. Hier haben Sie auch die Möglichkeit bereits eine entsprechende Vorauswahl zu treffen.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei dem inserierten Mietobjekt um eine preisgedämpfte Wohnung handelt, bei welcher wir zwingend vorgegebene Einkommensobergrenzen je Haushalt berücksichtigen müssen. Diese richten sich nach Art des Einkommens, sowie der Anzahl der Personen. Bei Fragen beraten wir Sie gerne.

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 auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1959-350-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an *VVWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

LAGE

Das VIVAWEST-Quartier liegt weniger als 1 Kilometer nordöstlich des Düsseldorfer Hauptbahnhofs im Stadtbezirk Mitte. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt sind Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs ausreichend vorhanden. Im Umkreis von 1 km sind zahlreiche Grund- und weiterführende Schulen zu finden. Nur wenige Meter vom Standort entfernt befindet sich die S- und Stadtbahnhaltestelle Düsseldorf-Wehrhahn. Von hier aus ist über die S-Bahnlinien 1, 6 und 11 u.a. der Düsseldorfer Hauptbahnhof in etwa 2 Minuten Fahrzeit zu erreichen oder der Flughafen in 10 Minuten.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Alle Wohnräume sind mit modernen Design-Vinyl-Böden und einer Fußbodenheizung oder einem Flachheizkörper ausgestattet. Die Bäder erhalten einen zeitlosen Fliesenboden. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen, die Decken teilweise ebenfalls. Neben elektrisch betriebenen Rollläden bietet eine Video- oder Gegensprechanlage weiteren Wohnkomfort und Sicherheit. In den Bädern befindet sich eine bodengleich geflieste Dusche und teilweise eine zusätzliche Badewanne. Die Wohnungen sind mit einer Terrasse, Loggia oder teilweise Dachterrasse ausgestattet. Ein Aufzug in jedem Haus ermöglicht einen stufenlosen Zugang zu allen Wohnungen und Kellerräumen. Die Objekte werden über Fernwärme beheizt und entsprechen der energetischen Bauweise nach KfW 55.

SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

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

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

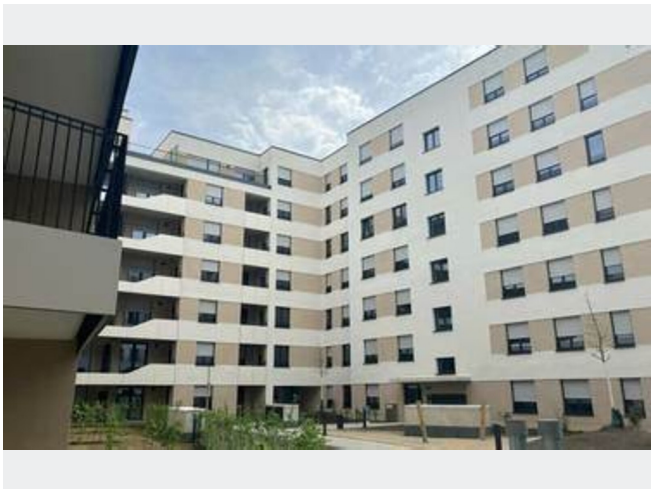
- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

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!

Ein Energieausweis befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt noch in Erstellung und wird nachgereicht, sobald dieser vorliegt.

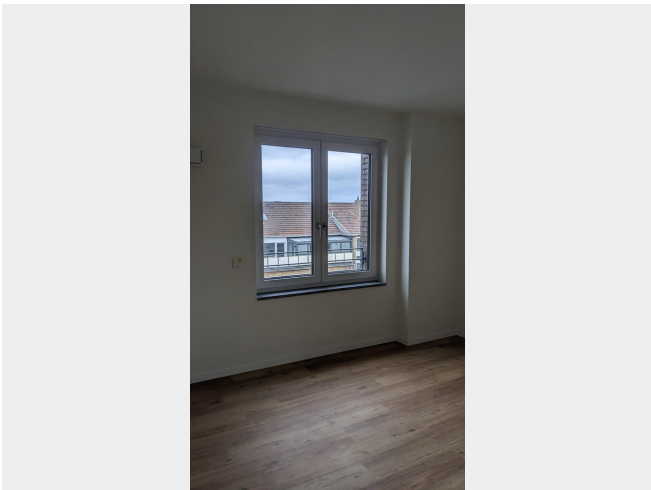
BILDER



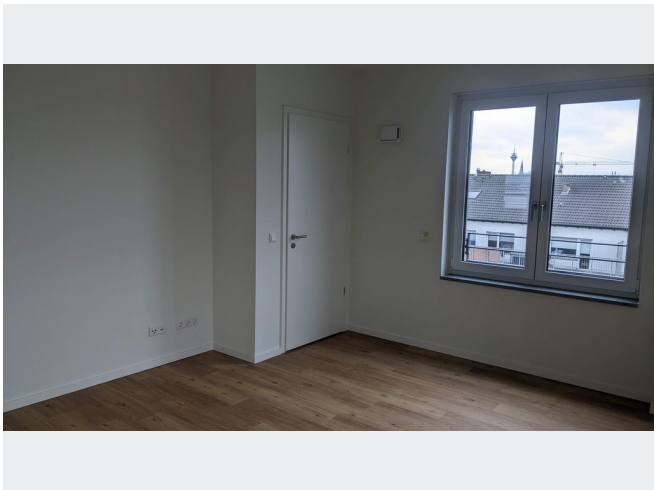
Worringer

Schnellübersicht zum Verhältnis steuerpflichtiges Bruttoeinkommen vs. Einkommensgrenze (§ 13 Abs. 1 WFGG NRW) (nur relevant für Abkommensfälle)		
Personenkreis/ Einkommensgrenze in EUR	städtische Eigenumsförderung oder Mietpreisbindung	Kategorie
	60%	
	Euro	
Alleinstehende		
20.420,00	52.000,00	A
	43.089,47	B
	37.279,87	C
	30.672,00	D
2-Personen-Haushalt (kein Kind)		
24.600,00	66.750,00	A
	58.052,63	B
	49.374,73	C
	43.360,00	D
2-Personen-Haushalt (ein Kind)		
25.340,00	70.600,00	A
	59.410,55	B
	50.720,18	C
	44.544,00	D
3-Personen-Haushalt (kein Kind)		
31.600,00	76.600,00	A
	66.263,16	B
	56.465,84	C
	49.600,00	D
3-Personen-Haushalt (zwei Kinder)		
37.400,00	84.500,00	A
	70.759,84	B
	60.162,00	C
	50.840,00	D
3-Personen-Haushalt (drei Kinder)		
43.500,00	110.500,00	A
	93.210,53	B
	79.738,36	C
	70.080,00	D
3-Personen-Haushalt (vier Kinder)		
60.200,00	136.500,00	A
	109.884,21	B
	91.374,73	C
	80.320,00	D
Kategorie A (1) Wohnfläche > 120 m²: Steuerbefreiung bei Mietbindung für Familien und Familienverbände besteht		
Kategorie B (1) Wohnfläche > 120 m²: Steuerbefreiung bei Mietbindung für Familien und Familienverbände besteht (2) B-Bonus		
Kategorie C (1) < 120 m²: Personen, die keine Steuer zahlen, aber Einkommensgrenze nicht überschreiten		
Kategorie D (kein Antrag): Personen, die keine Steuer zahlen, und keine oder nur geringfügige Vermögensbeiträge		
Daneben hinaus gibt es Frei- und Abzugsbeträge, die ein höheres Bruttoeinkommen ermöglichen		

Einkommensgrenzen.



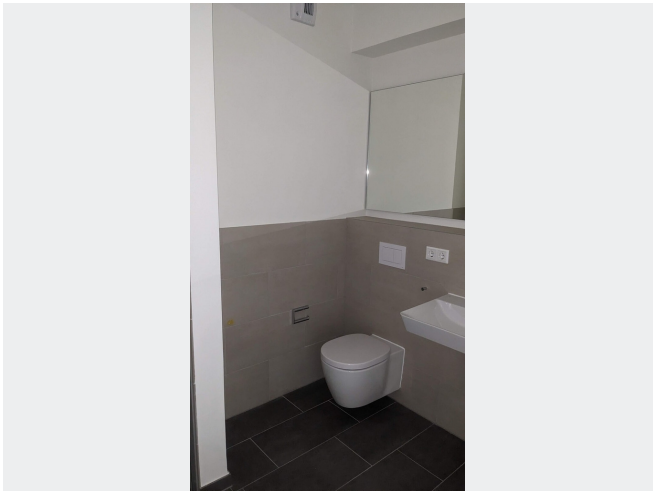
Kinderzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer

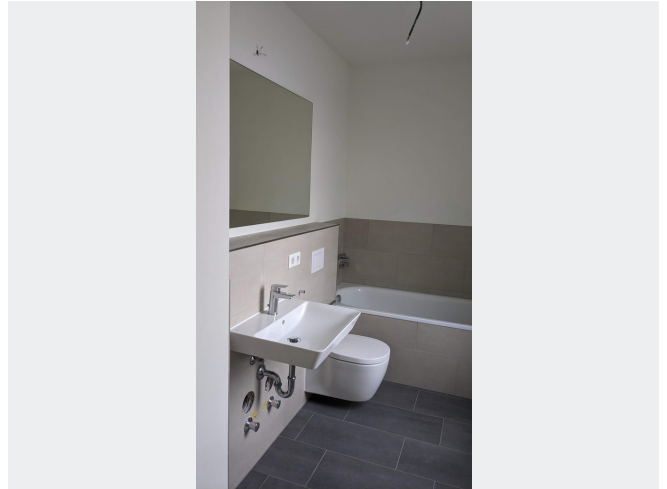


Badezimmer

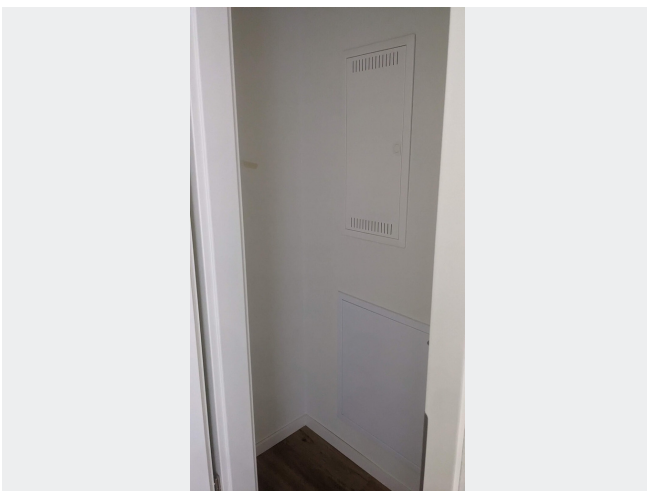
BILDER



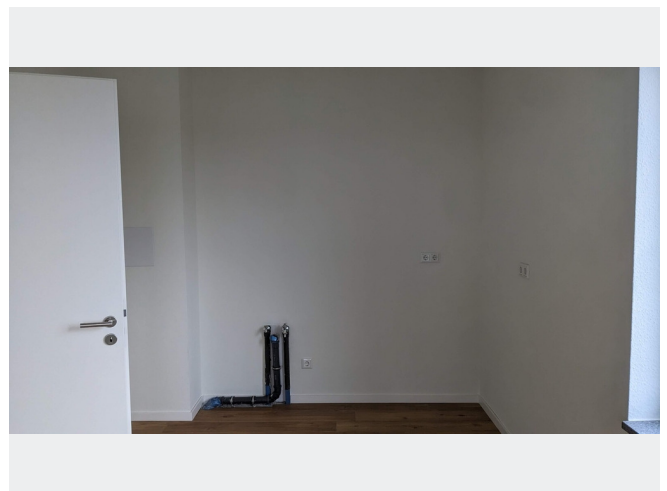
Duschbad



Wannenbad



Abstellraum



Küche

Per Chat zur neuen Wohnung!

JEDERZEIT UND ÜBERALL!

0209 380-11000 VivawestWohnen 0151 72777077

*VWCHAT Chatbot VIBO

Weitere Infos in der Objektbeschreibung

www.vivawest.de

VIVAWEST

Kontakt per Messenger!

GRUNDRISS



IN DER NÄHE

Auto und Verkehr

Werder GmbH Autoglaszentrum Düsseldorf	35 m
Ks Fleet-Service	39 m
Autoglas Düsseldorf Mitte	72 m
Wehrhahn	105 m
Wehrhahn	105 m
... und 52 weitere	

Bildung

Paul-Klee Primary School	173 m
Paul-Klee Primary School	173 m
Humboldt-Gymnasium Düsseldorf	279 m
Humboldt-Gymnasium Düsseldorf	279 m
Kinderparadies Düsseldorf	307 m
... und 67 weitere	

Sonstiges

Briefkasten deutsche Post	41 m
Briefkasten deutsche Post	147 m
Euronet - Geldautomat - ATM	171 m
Geldautomat	289 m
Briefkasten Deutsche Post	293 m
... und 46 weitere	

Freizeit, Kultur, Tourismus

Pride Gym Dusseldorf	49 m
Copenhagen Coffee Lab - Pempelfort	52 m
L'arcobaleno	88 m
L'arcobaleno	88 m
Baan Prickynoo Thai Restaurant	93 m
... und 377 weitere	

Gesundheit und Soziales

Dr. Birgit Janssen	59 m
Corvus Apotheke	71 m
Medizinisches Versorgungszentrum	97 m
Dental21 Wehrhahn	98 m
Zahnarztpraxis am Wehrhahn Dr. Roggenkämper, Dr. Timtschenko	227 m
... und 154 weitere	

Einkaufen

L'arcobaleno	88 m
JET Gas Station	172 m
Café Konditorei LeMonde	200 m
Le Monde Dessert Shop	200 m
Getränkemarkt Trink & Spare	256 m
... und 73 weitere	