

Wandmüller

63 VAL FLEURI L-1526 LUXEMBOURG



Commercialisation & Informations

CASTEL
immobilier

T. +352 27 320 - 23 00
immo@castel.lu

effekt
real estate

T. +352-28991507
info@effekt.lu



Photos non contractuelles

Wandmitten

Wandmüllen

ASPECTS TECHNIQUES

ÉNERGIE

- Classe énergétique A-A-A
- Chauffage et production d'eau chaude par pompe à chaleur.
- Chauffage par le sol.
- Triple vitrage en aluminium thermo-laqué
- Ventilation double flux.

FINITIONS

- Façade en pierre naturelle.
- Garde-corps en verre
- Budget Carrelage ou parquet : 100€/m²
- Budget Faience : 100€/m²
- Budget Plinthes : 30€/m²

SÉCURITÉ

- Vidéo-parlophone.
- Porte palière blindée anti-effraction.

UNE RÉSIDENCE UNIQUE DANS UN CADRE D'EXCEPTION

➤ **15 APPARTEMENTS & 2 PENTHOUSES**
de 1 à 3 chambres
& **2 COMMERCES**

La résidence Wandmüllen, située au cœur du quartier Belair à Luxembourg, se distingue par son emplacement privilégié qui conjugue dynamisme urbain et modernité.

Ce cadre, extrêmement recherché pour sa qualité de vie, offre à ses habitants un environnement apaisant tout en restant proche des commodités urbaines. Érigée à proximité immédiate du nouveau CHL, la résidence Wandmüllen bénéficie d'un accès facilité au réseau de transport gratuit du Pays.

Les appartements de la résidence se caractérisent par des prestations haut de gamme et des finitions soignées. Chaque espace a été soigneusement conçu pour optimiser les volumes et favoriser une circulation fluide.

Avec une classe énergétique A-A-A, la résidence a été pensée pour offrir un cadre de vie éco-responsable. Un système de chauffage et de production d'eau chaude par pompe à chaleur, un chauffage par le sol et des fenêtres triple vitrage en aluminium thermo-laqué garantissent un confort économique et écologique tout au long de l'année. Un système de ventilation double flux individuel assure une qualité d'air intérieur irréprochable, contribuant ainsi à votre bien-être au quotidien.

Ce projet se distingue également par sa façade en pierre naturelle, alliant élégance et durabilité, tandis que les garde-corps en verre ajoutent une touche contemporaine tout en maximisant la luminosité des espaces.

Chaque appartement est équipé d'un vidéo-parlophone et d'une porte palière blindée anti-effraction, vous offrant ainsi sérénité et tranquillité d'esprit.

Le + de cette résidence ?

Vous aurez la liberté de personnaliser votre intérieur (choix de carrelage ou parquet, plinthes et faience), afin de créer une ambiance qui vous ressemble.

Que vous recherchiez un havre de paix pour vous ressourcer ou un cadre vivant et dynamique, la résidence Wandmüllen saura répondre à vos attentes avec élégance et modernité.



Photos non contractuelles



63 VAL FLEURI L-1526 LUXEMBOURG

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PROCHE DE TOUTES COMMODITÉS

La résidence Wandmillen bénéficie d'un emplacement en plein cœur de Luxembourg-ville.

Parfaitement intégrée et au centre des dynamiques de la ville, elle est desservie par les transports en

commun et permet l'accès à de nombreuses infrastructures.



À MOINS DE 10 MIN.



MAGASINS DIVERS

Delhaize Strassen, Lidl, Auchan, Cactus Belle Étoile, City Concorde



MÉDICAL

Centre Hospitalier de Luxembourg
Maternité Grand Duchesse Charlotte
Centre de Pédiatrie du Val-Sainte-Croix



COMPLEXES D'ACTIVITÉS SPORTIVES

Stade Josy Barthel
Piscine Municipale Belair
Centre aquatique Les Thermes
Salle de Gym F45
Parcs de jeux



CULTUREL

Villa Vauban - Musée d'Art
Citadelle du Saint Esprit
Musée National d'histoire naturelle
Musée d'Archéologie, d'Histoire et d'Art
Casemates du Bock
Centre culturel Rotondes



UNIVERSITÉS

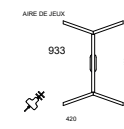
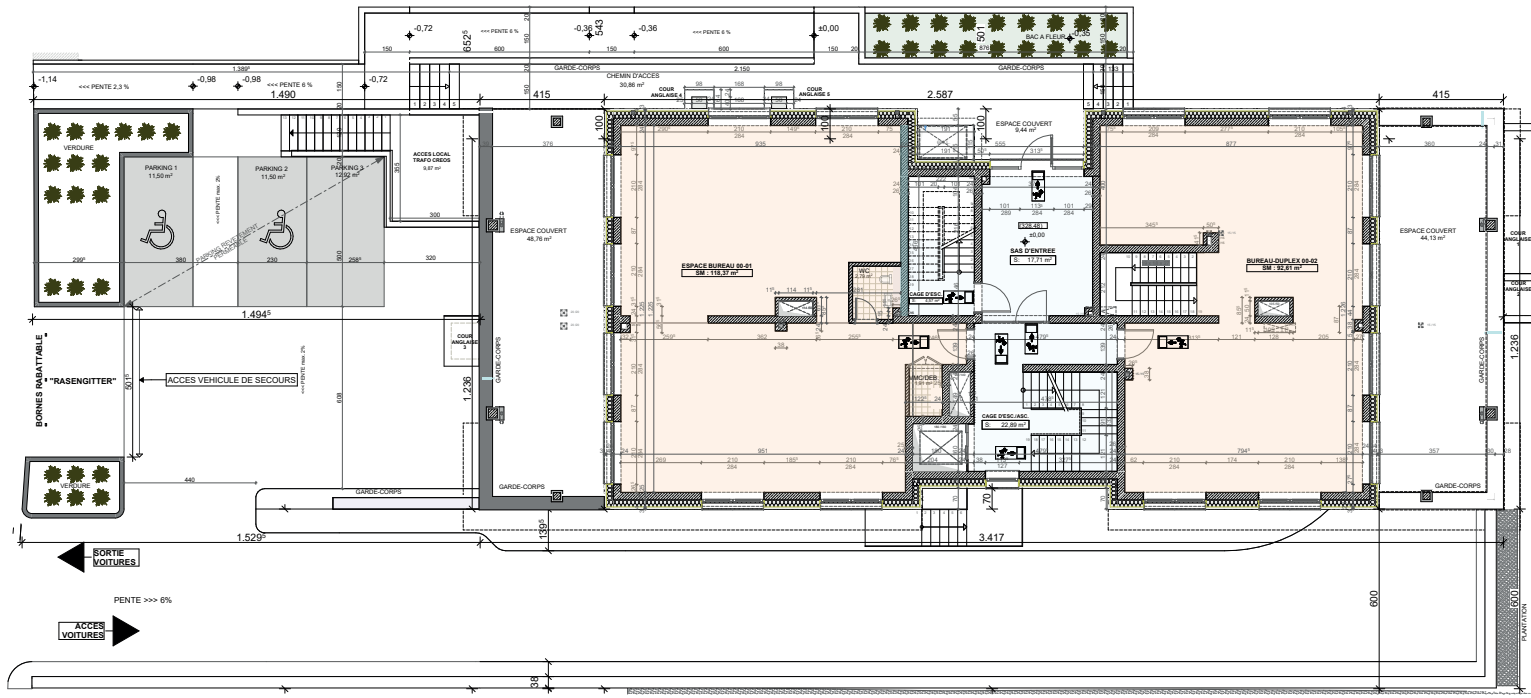
Université du Luxembourg
de Droit, d'Économie et de Finance
Campus Universitaires (Limpertsberg, Kirchberg)
Faculté de Sciences, de la Technologie
et de la Communication

À PROXIMITÉ :



Arrêts de bus, Gare et TRAM

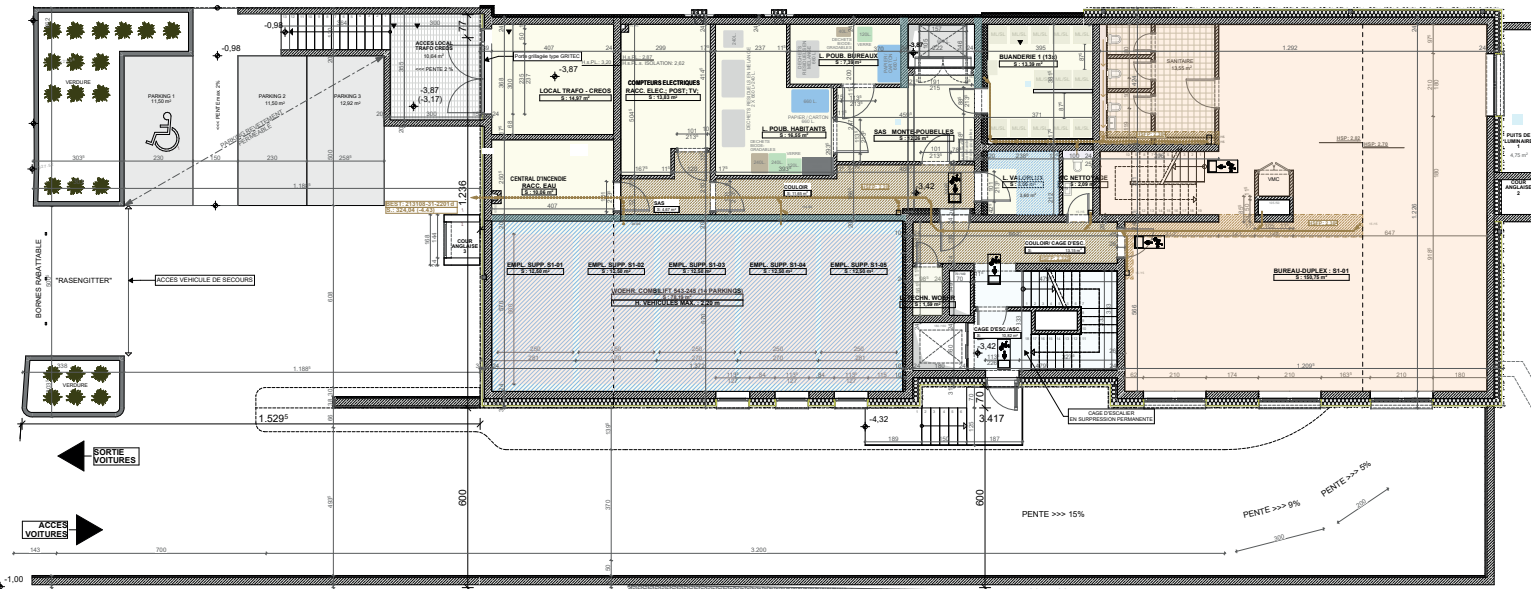
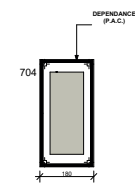
REZ DE CHAUSSEE & SOUS-SOL



REZ DE CHAUSSEE

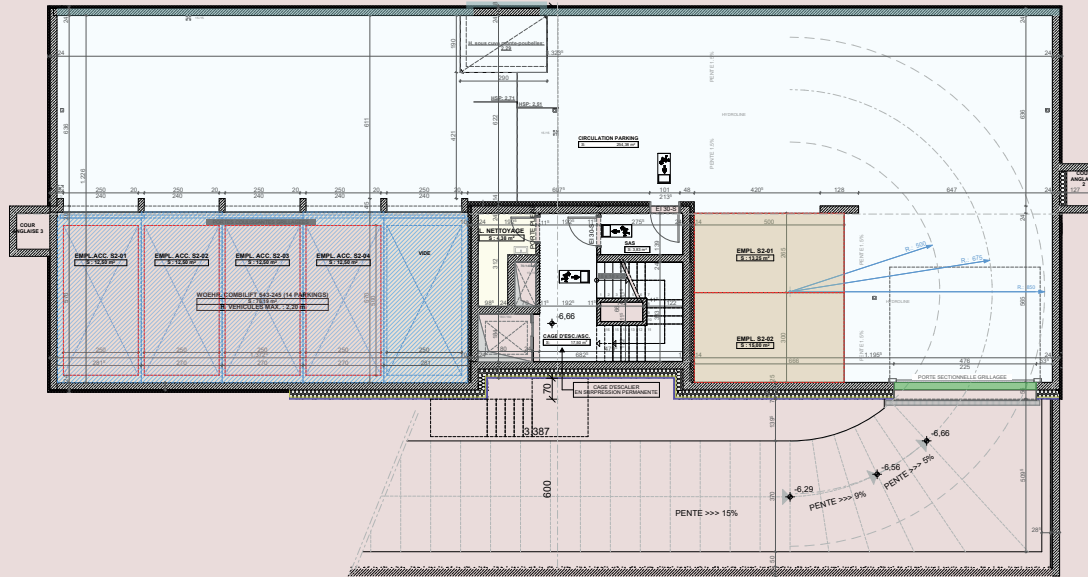
Niveau 0
ESPACE COMMERCIAL N°01
 118.37M²

ESPACE COMMERCIAL N°02 EN DUPLEX EN RDC : 92.61M²



SOUS-SOL 1

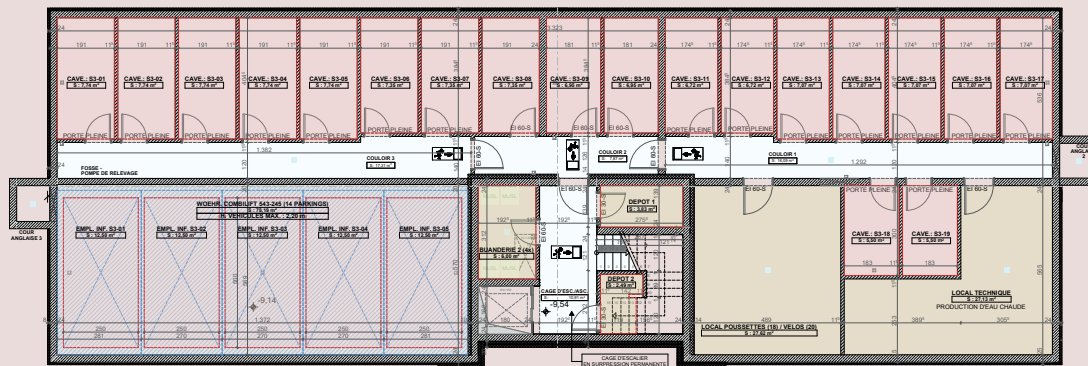
Niveau -1
ESPACE COMMERCIAL N°02 EN DUPLEX EN SOUS-SOL : 150.75M²



SOUS-SOL 2

Niveau -2

PARKINGS COMBILIFT
LOCAL DE NETTOYAGE

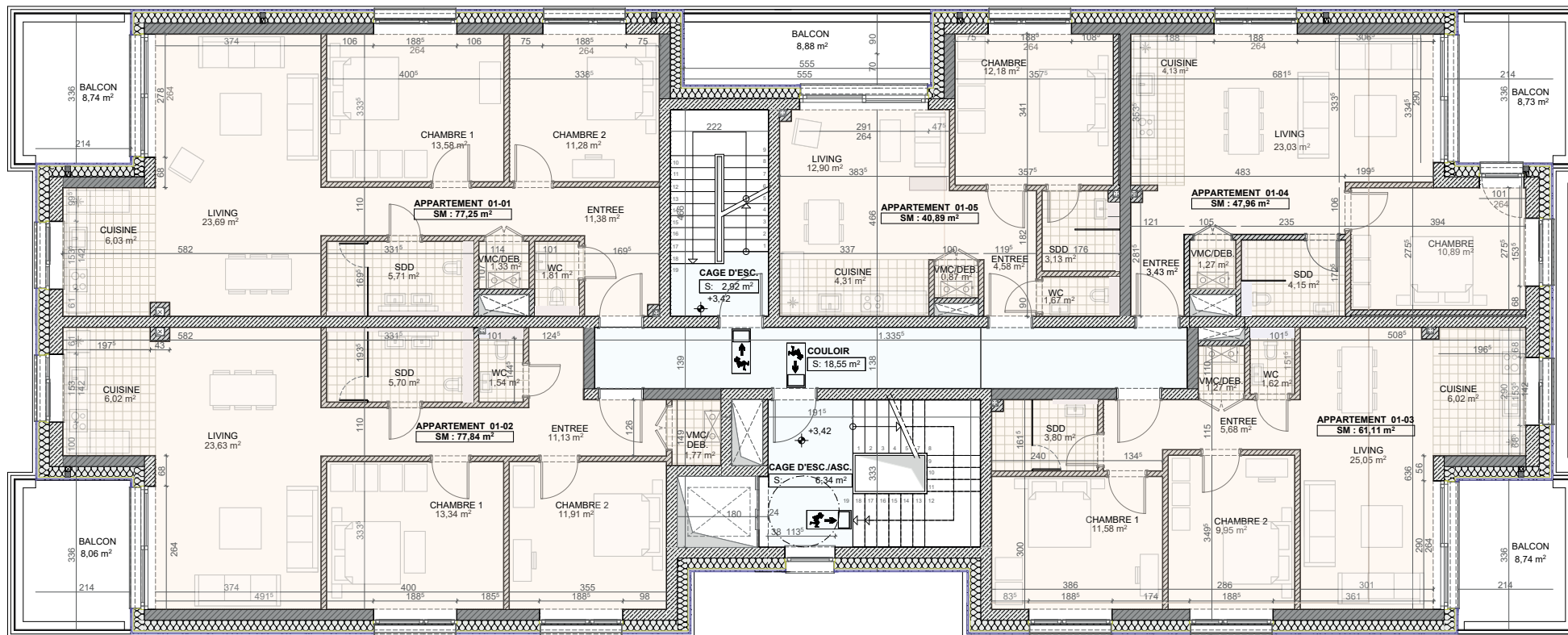


SOUS-SOL 3

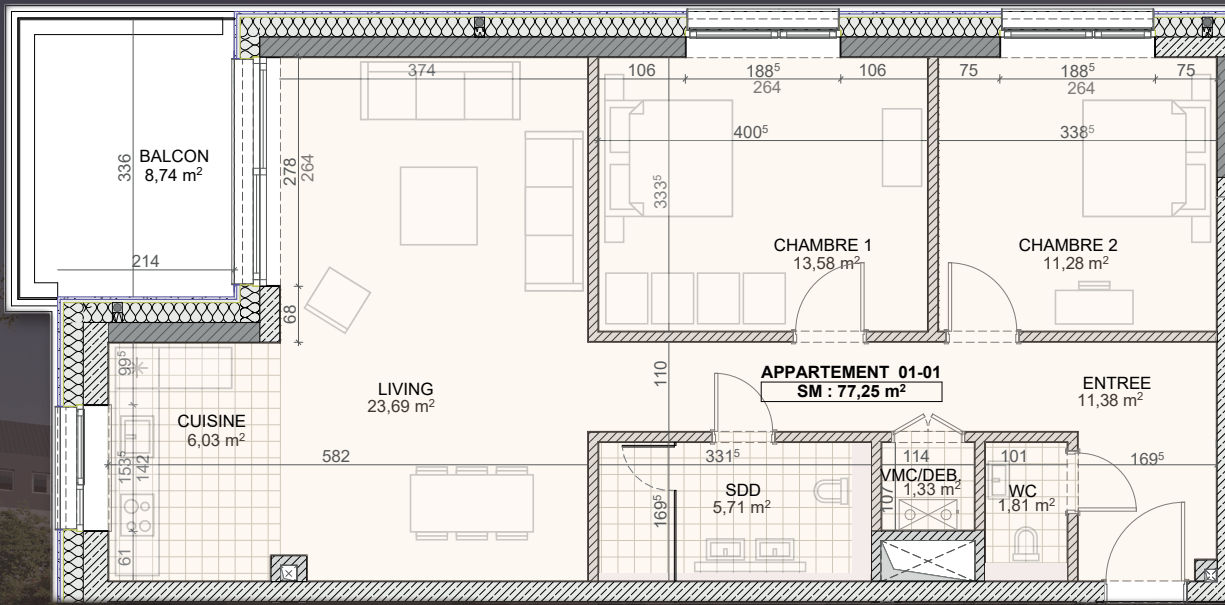
Niveau -3

PARKINGS COMBILIFT
CAVES
BUANDERIE
LOCAL POUSSETTES & VÉLOS
LOCAL TECHNIQUE

Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.



1^{ER} ÉTAGE



APPARTEMENT N°101

SURFACE TOTALE DE 77.25M2

Hall d'entrée	11.38m ²
Living.....	23.69m ²
Cuisine.....	6.03m ²
Salle de douche.....	5.71m ²
Sanitaires	1.81m ²

Chambre 01	13.58m ²
Chambre 02.....	11.28m ²

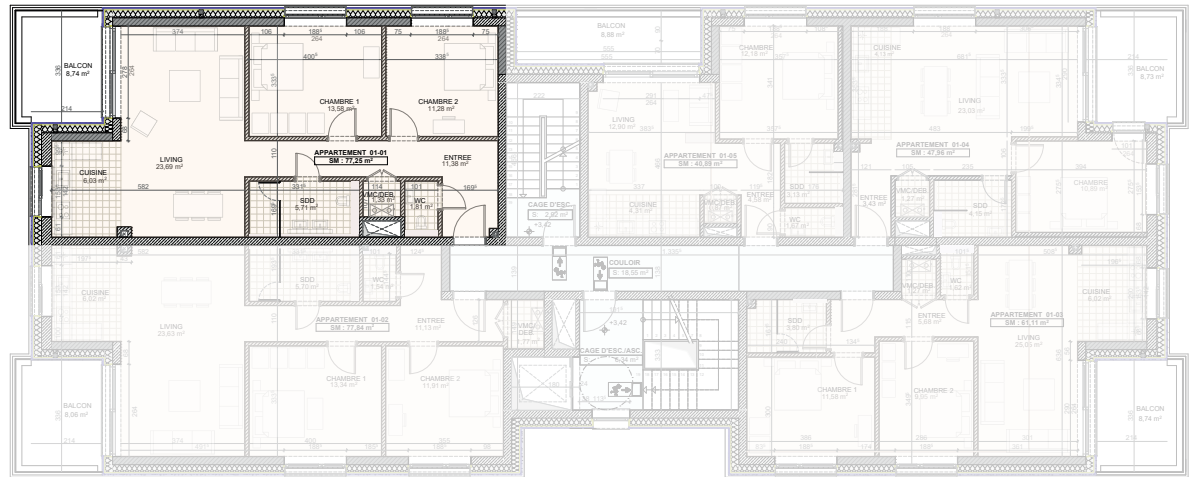
Balcon..... 8.74m²

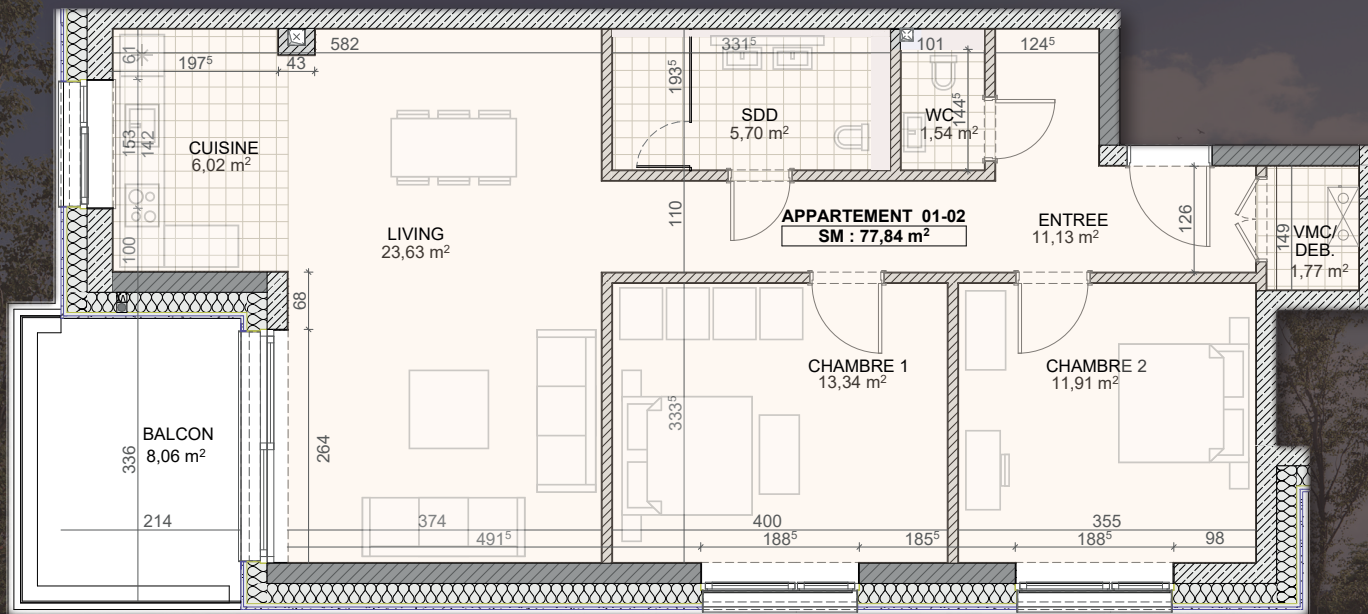
Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.

Photos non contractuelles



VUE FAÇADE LATÉRALE GAUCHE | NORD
Emplacement Appartement N°101





APPARTEMENT N°102

SURFACE TOTALE DE 77.84M2

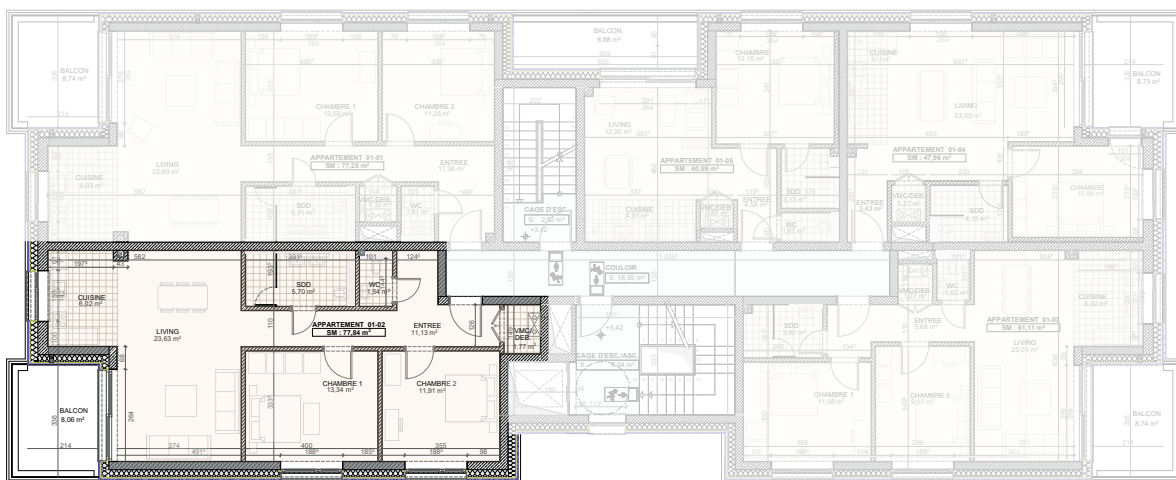
Hall d'entrée	11.13m ²
Living.....	23.63m ²
Cuisine.....	6.02m ²
Salle de douche.....	5.70m ²
Sanitaires	1.54m ²
Chambre 01	13.34m ²
Chambre 02.....	11.91m ²
Balcon	8.06m ²

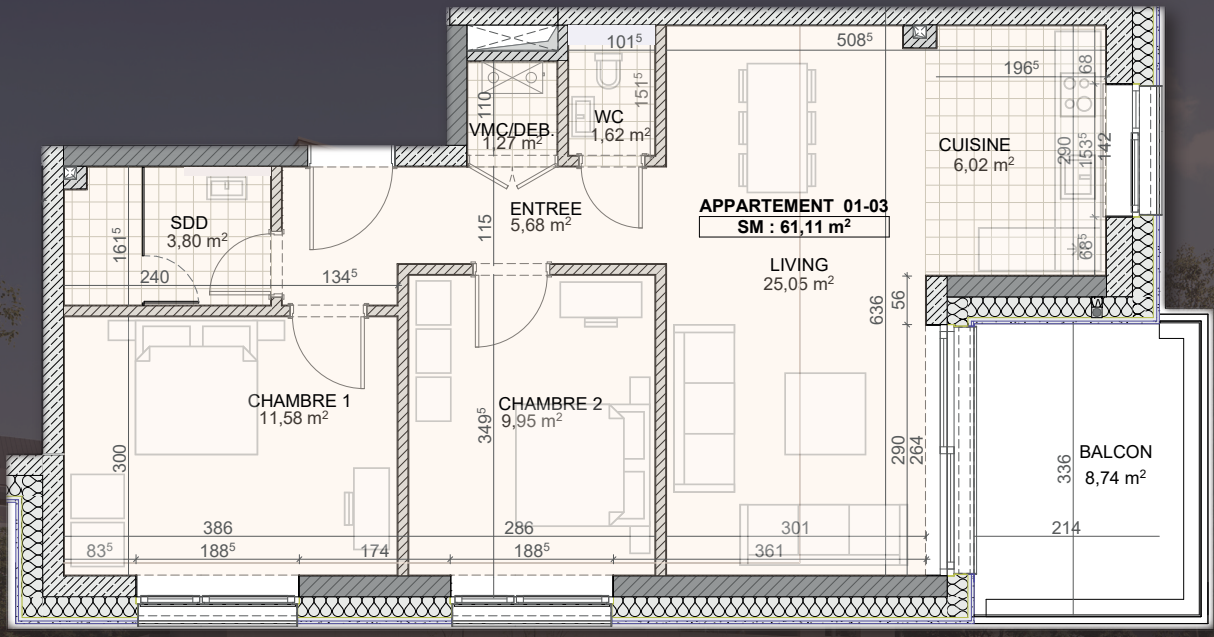
Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.

Photos non contractuelles



VUE FAÇADE LATÉRALE DROITE | SUD
Emplacement Appartement N°102





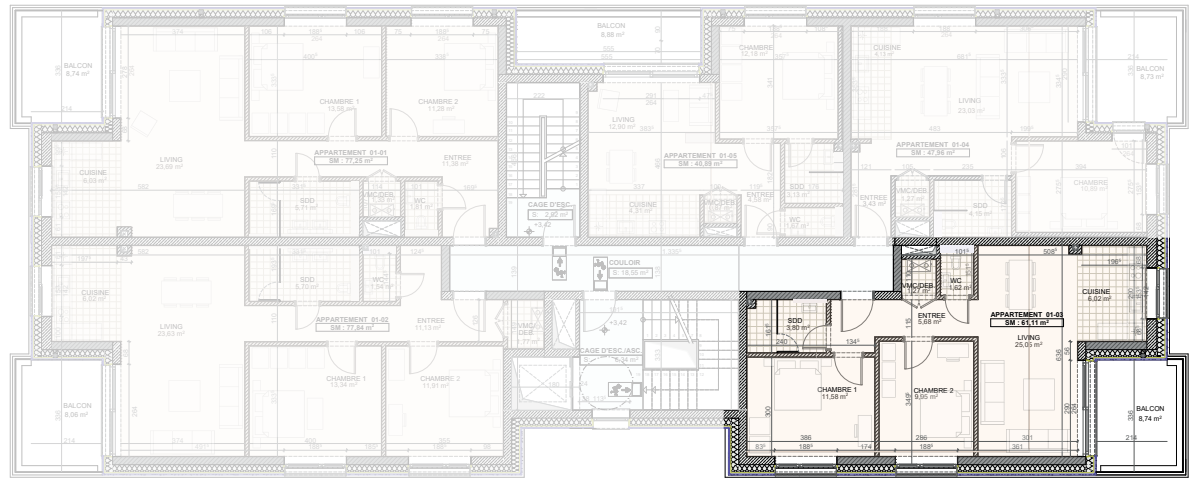
APPARTEMENT N°103

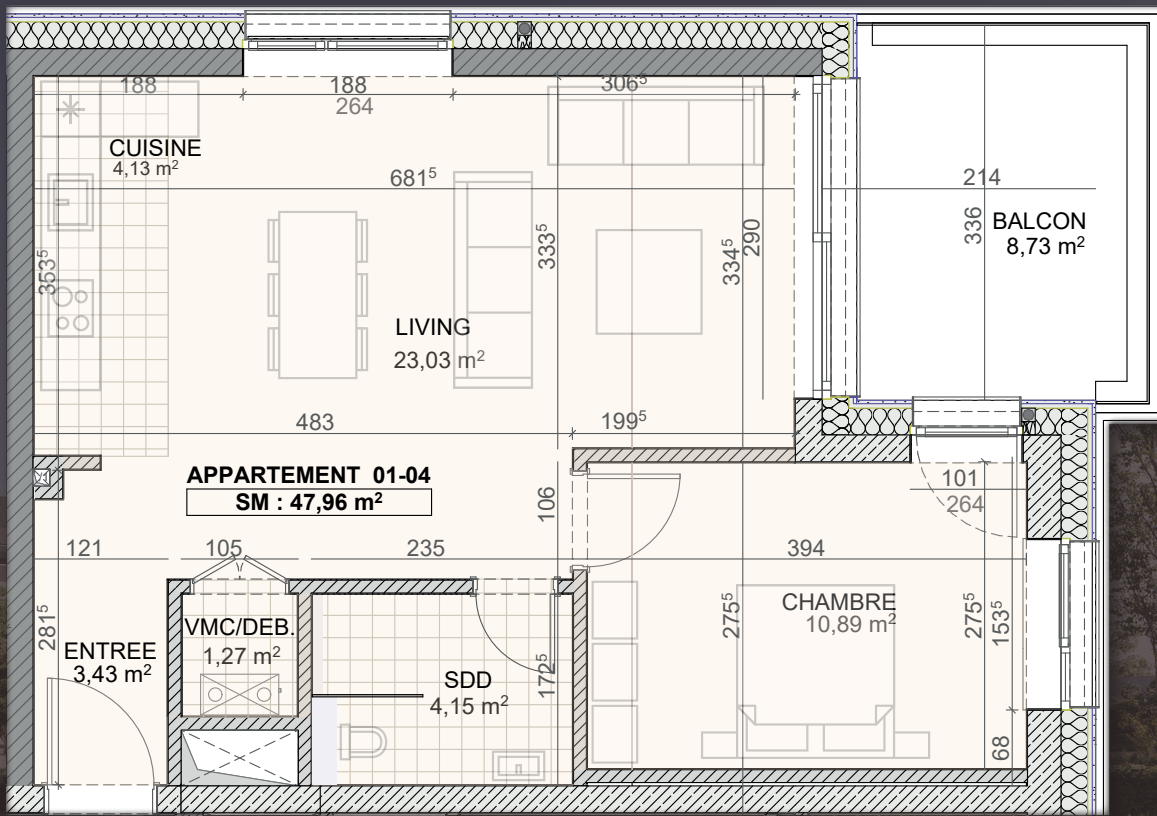
SURFACE TOTALE DE 61.11M2

Hall d'entrée	5.68m ²
Living	25.05m ²
Cuisine	6.02m ²
Salle de douche.....	3.80m ²
Sanitaires	1.62m ²
Chambre 01	11.58m ²
Chambre 02	9.95m ²
Balcon	8.74m ²

Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.
Photos non contractuelles

VUE FAÇADE LATÉRALE DROITE | SUD
Emplacement Appartement N°103





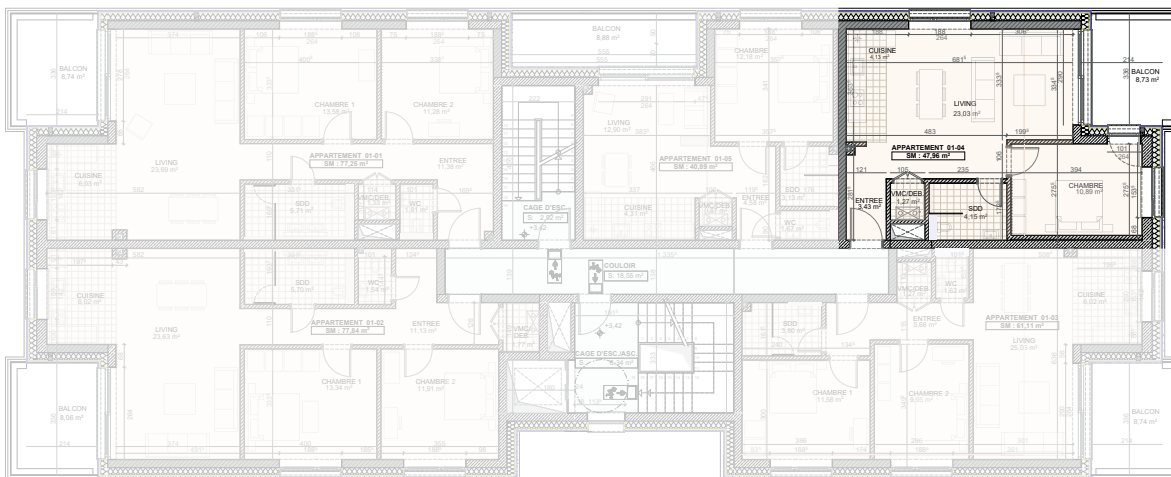
APPARTEMENT N°104

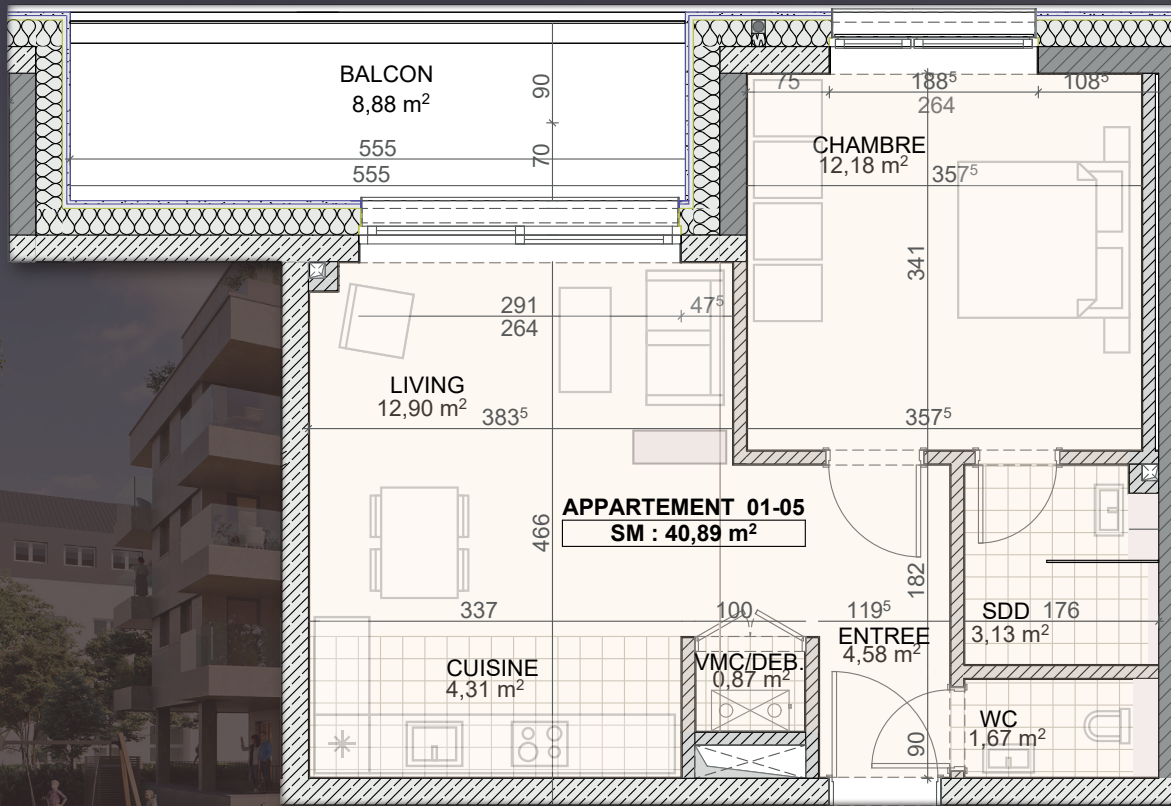
SURFACE TOTALE DE 47.96M2

Hall d'entrée	3.43m ²
Living.....	23.03m ²
Cuisine.....	4.13m ²
Salle de douche & Sanitaires.....	4.15m ²
Chambre.....	10.89m ²
Balcon.....	8.73m ²

Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.
Photos non contractuelles

VUE FAÇADE LATÉRALE GAUCHE | NORD
Emplacement Appartement N°104





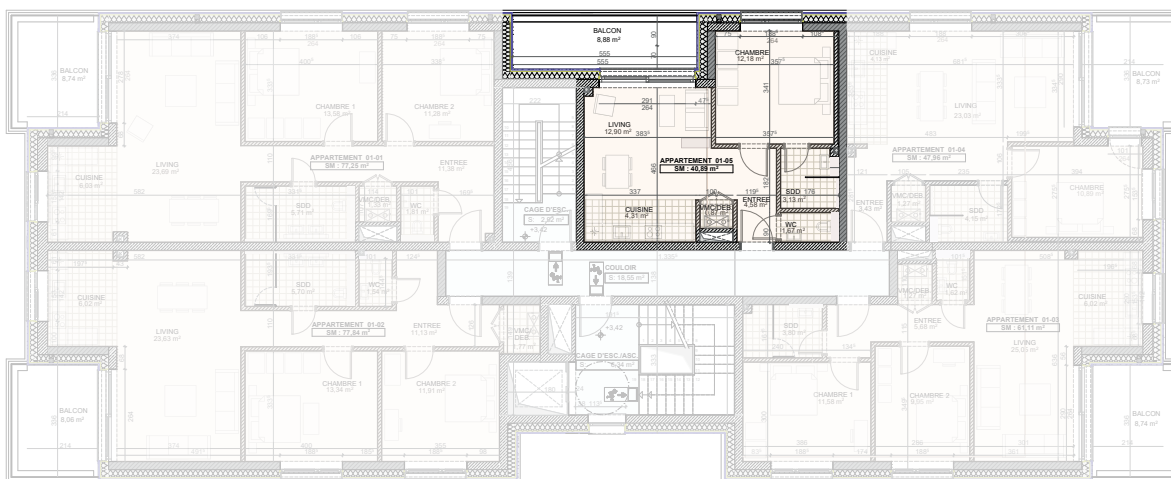
APPARTEMENT N°105

SURFACE TOTALE DE 40.89M2

Hall d'entrée	4.58m ²
Living.....	12.90m ²
Cuisine.....	4.31m ²
Salle de douche.....	3.13m ²
Sanitaires	1.67m ²
Chambre.....	12.18m ²
Balcon	8.88m ²

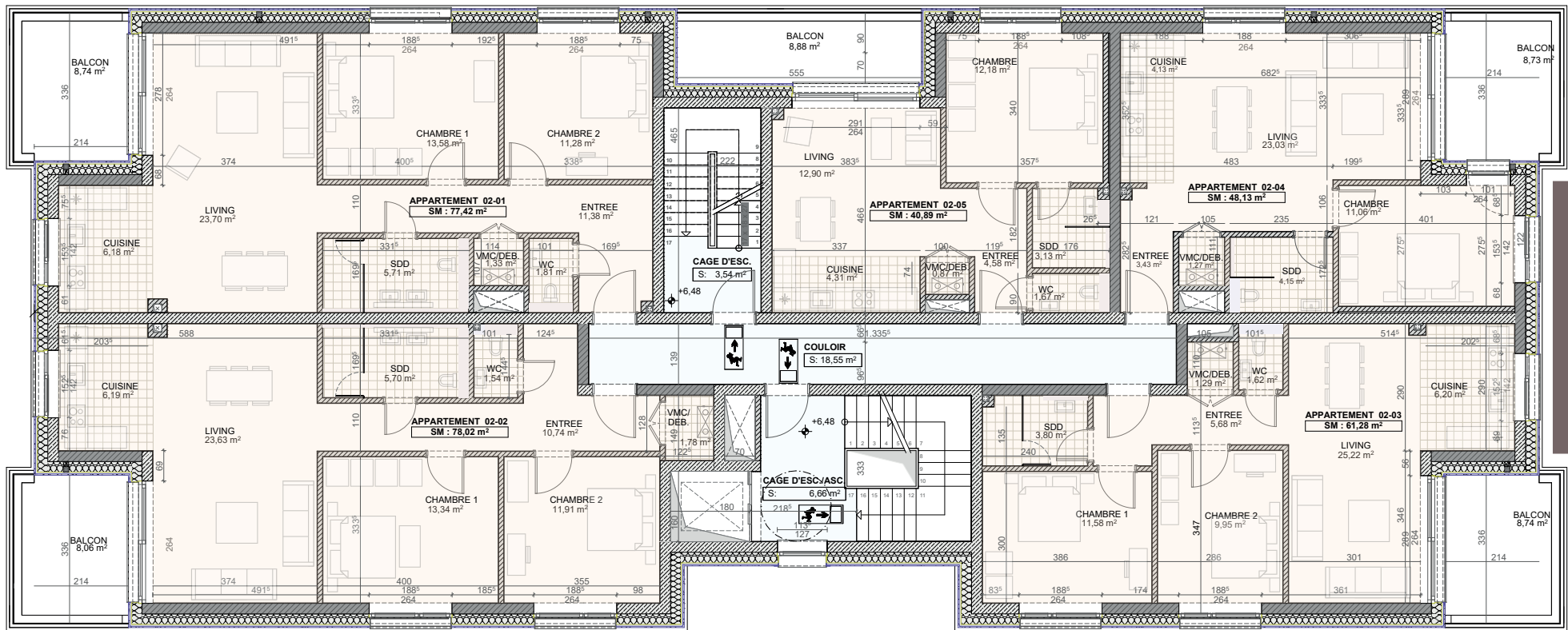
Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.

Photos non contractuelles



VUE FAÇADE LATÉRALE GAUCHE | NORD
Emplacement Appartement N°105





2^{ÈME} ÉTAGE

APPARTEMENT N°201

SURFACE TOTALE DE 77.42M2

Hall d'entrée	11.38m ²
Living	23.70m ²
Cuisine	6.18m ²
Salle de douche.....	5.71m ²
Sanitaires	1.81m ²

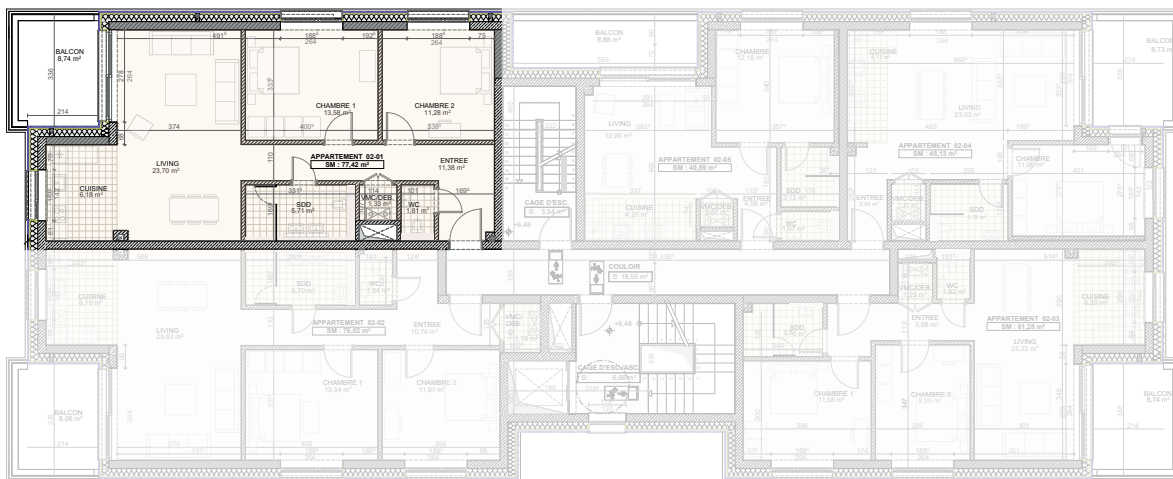
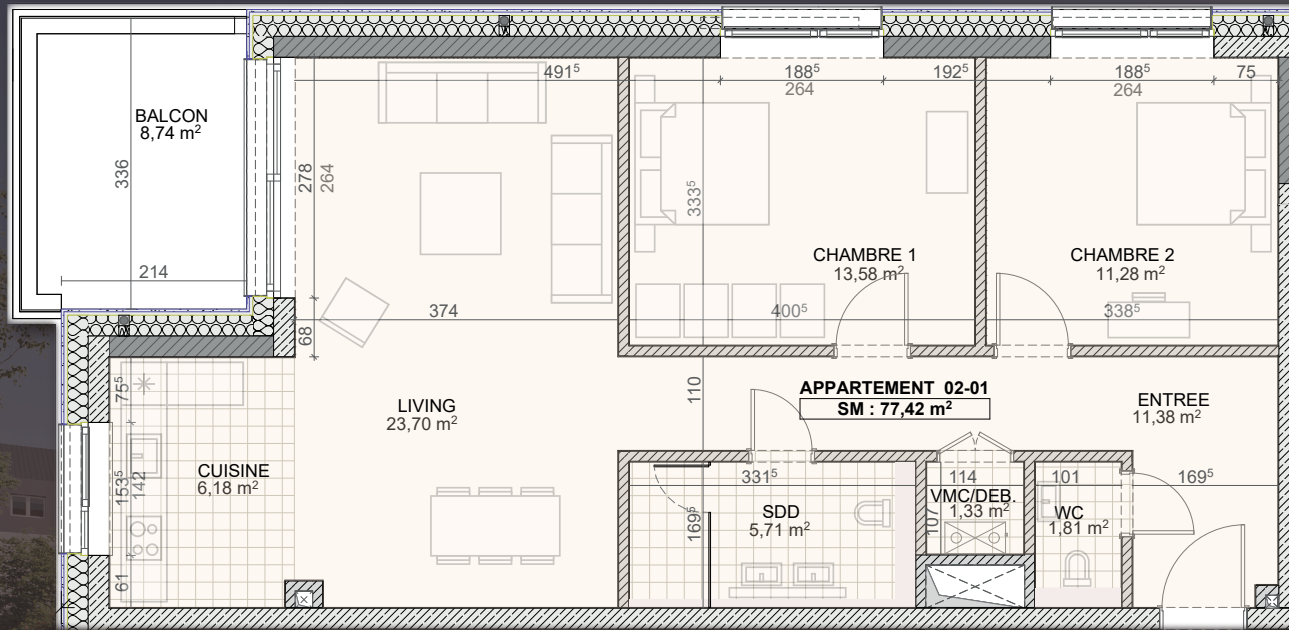
Chambre 01	13.58m ²
Chambre 02	11.28m ²

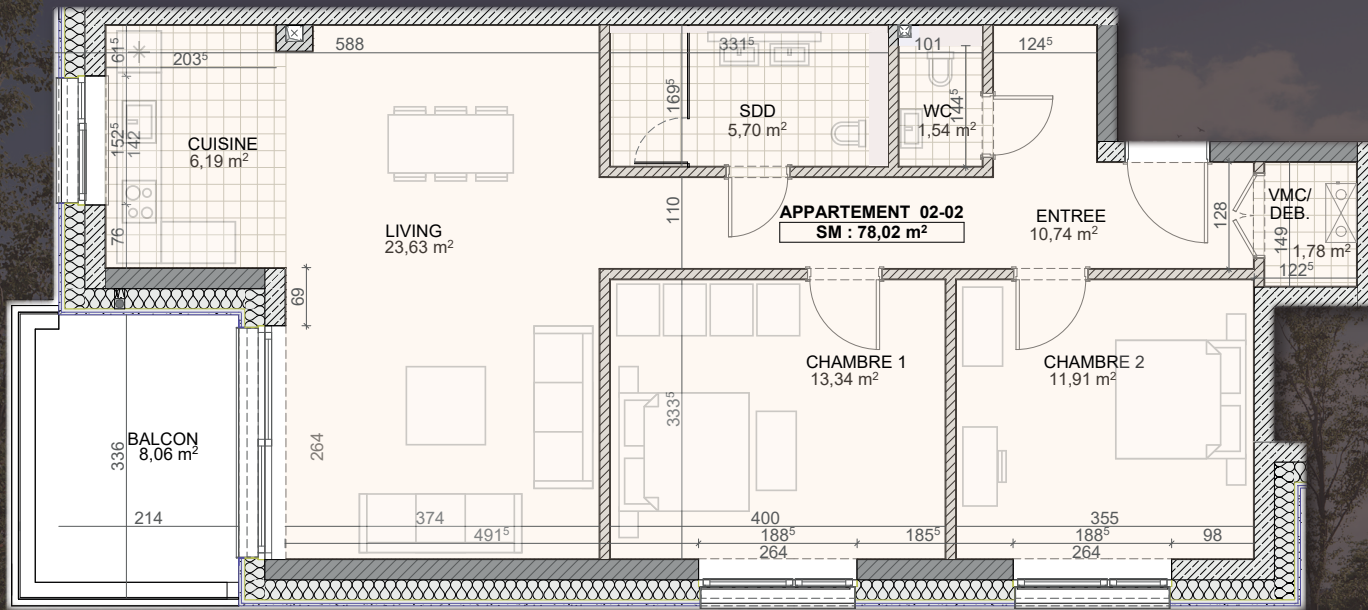
Balcon

Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.

Photos non contractuelles

VUE FAÇADE LATÉRALE GAUCHE | NORD
Emplacement Appartement N°201





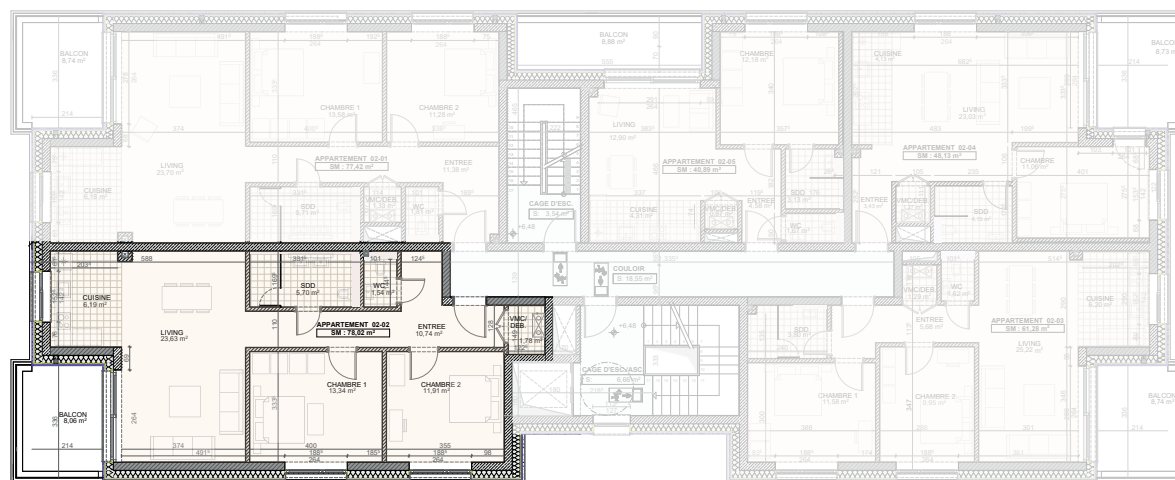
APPARTEMENT N°202

SURFACE TOTALE DE 78.02M2

Hall d'entrée	10.74m ²
Living.....	23.63m ²
Cuisine.....	6.19m ²
Salle de douche.....	5.70m ²
Sanitaires	1.54m ²
Chambre 01	13.34m ²
Chambre 02.....	11.91m ²
Balcon	8.06m ²

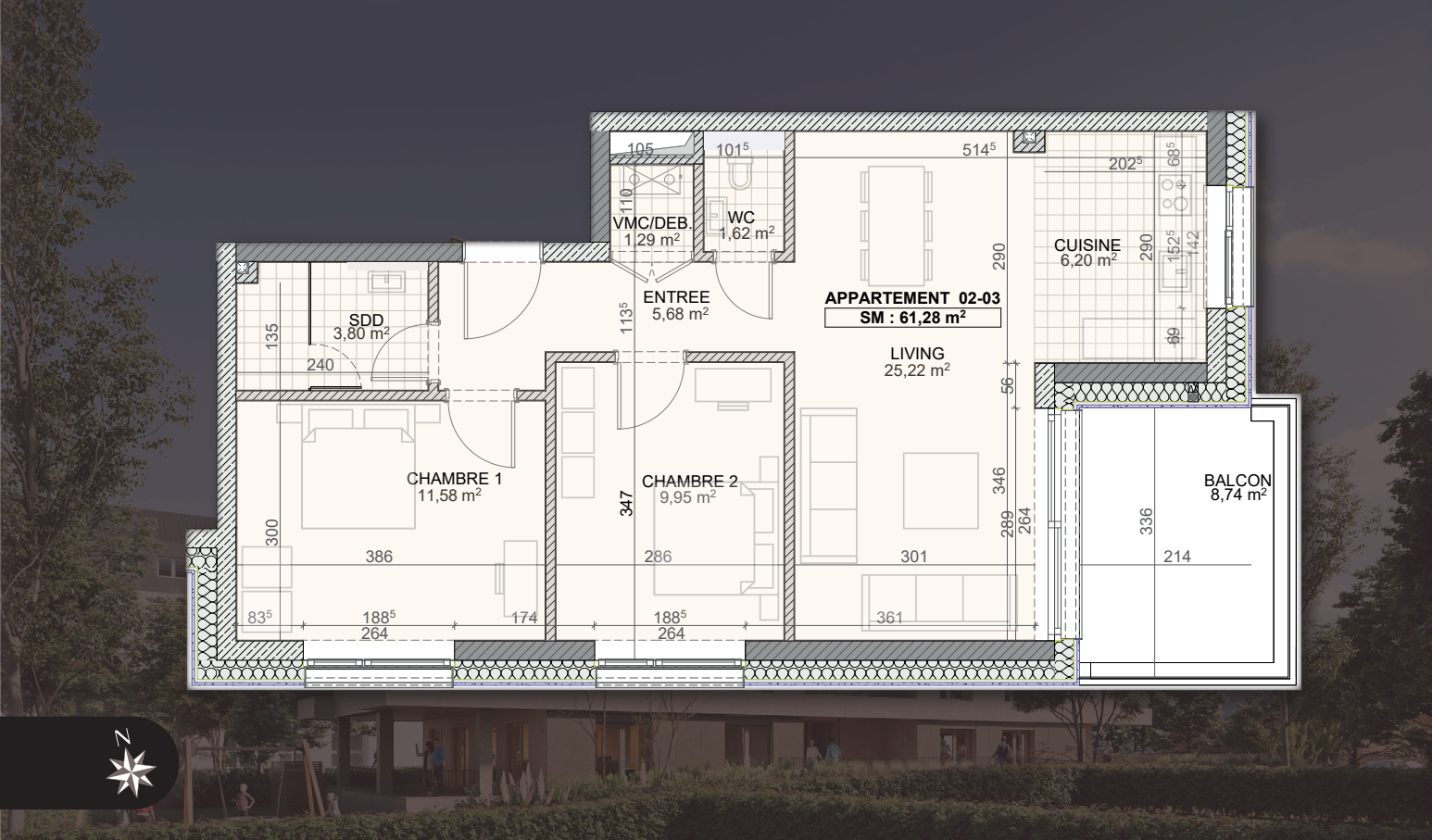
Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.

Photos non contractuelles



VUE FAÇADE LATÉRALE DROITE | SUD
Emplacement Appartement N°202





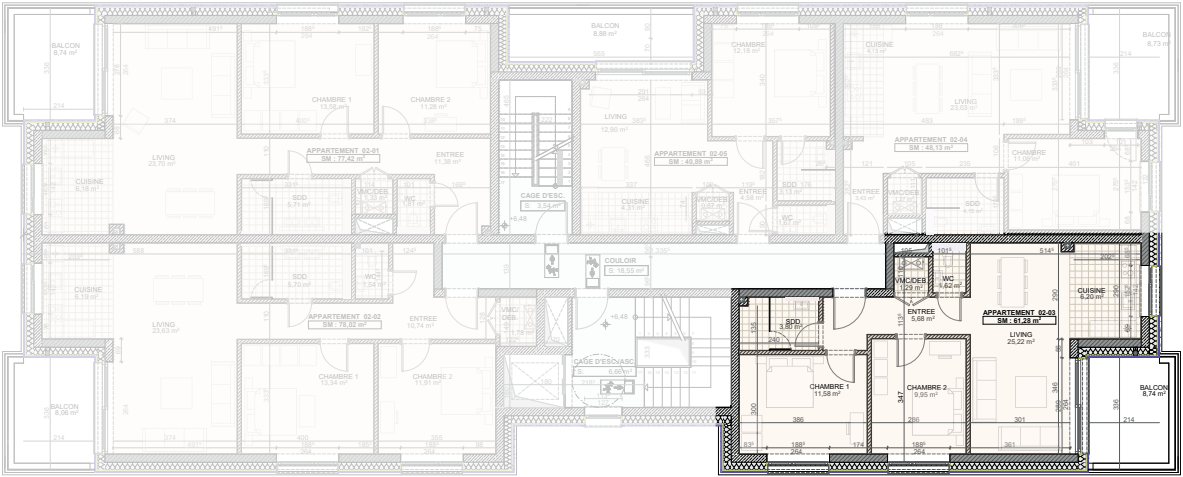
APPARTEMENT N°203

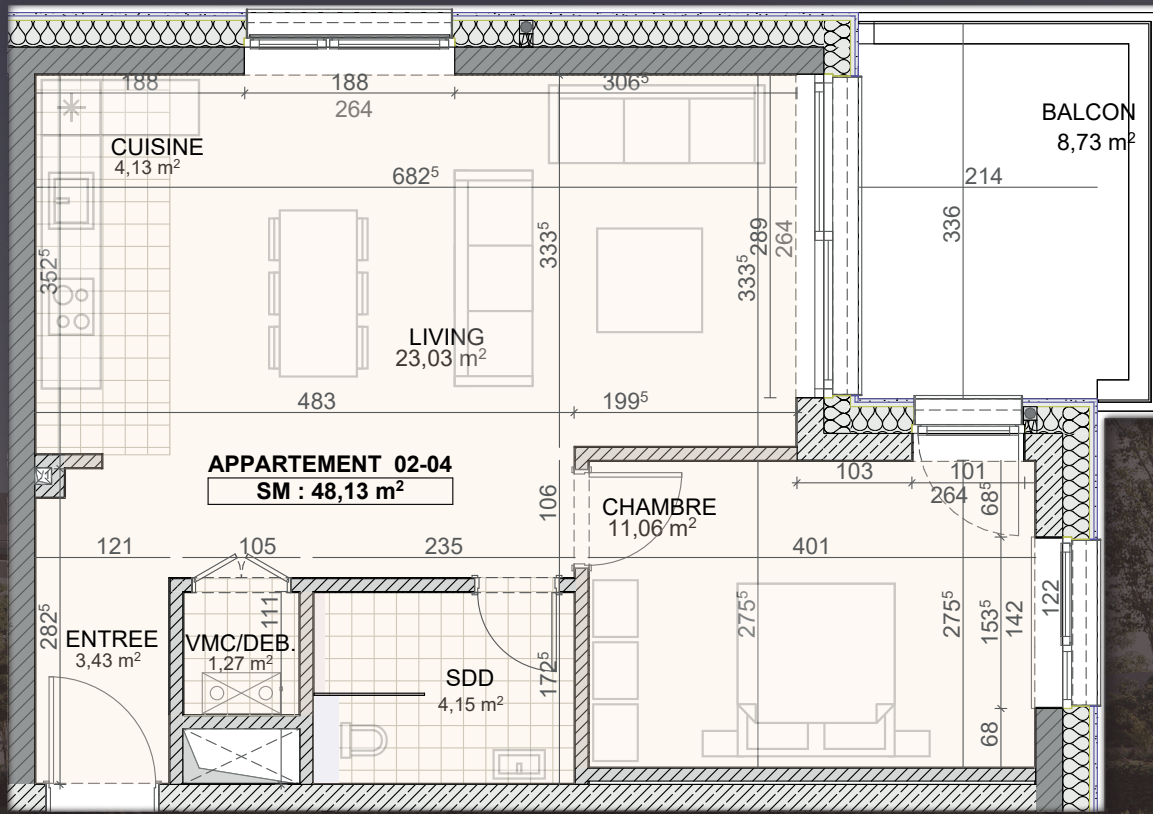
SURFACE TOTALE DE 61.28M2

Hall d'entrée	5.68m ²
Living	25.22m ²
Cuisine	6.20m ²
Salle de douche.....	3.80m ²
Sanitaires	1.62m ²
Chambre 01	11.58m ²
Chambre 02	9.95m ²
Balcon	8.74m ²

Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.
Photos non contractuelles

VUE FAÇADE LATÉRALE DROITE | SUD
Emplacement Appartement N°203





APPARTEMENT N°204

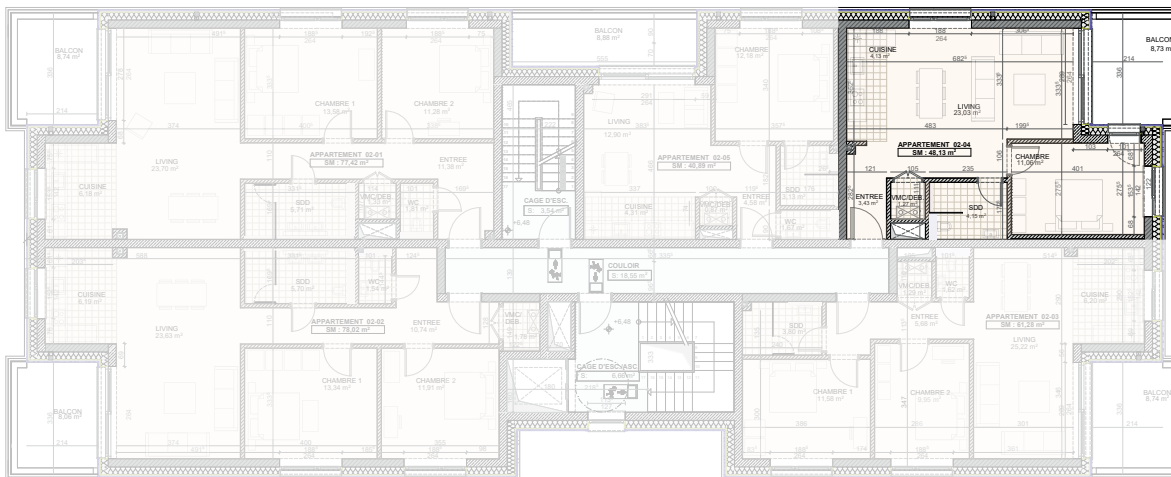
SURFACE TOTALE DE 48.13M2

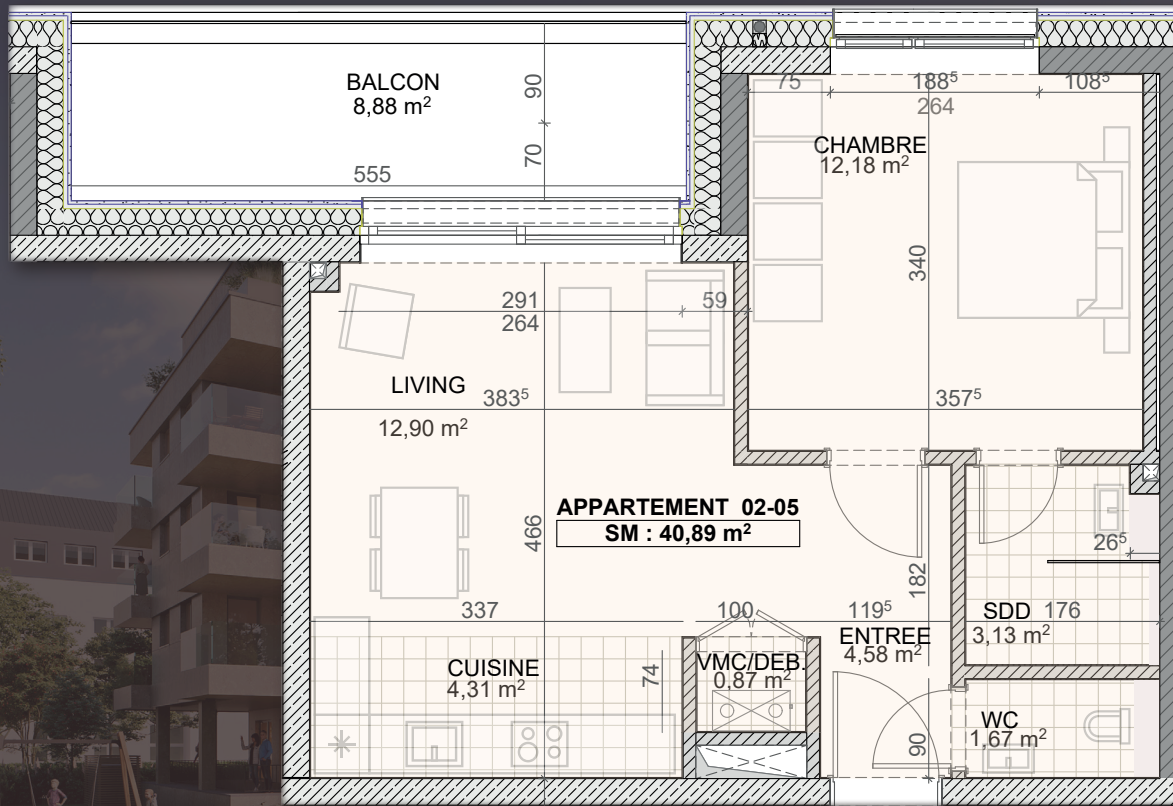
Hall d'entrée	3.43m ²
Living	23.03m ²
Cuisine	4.13m ²
Salle de douche & Sanitaires	4.15m ²
Chambre	11.06m ²
Balcon	8.73m ²

Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.

Photos non contractuelles

VUE FAÇADE LATÉRALE GAUCHE | NORD
Emplacement Appartement N°204



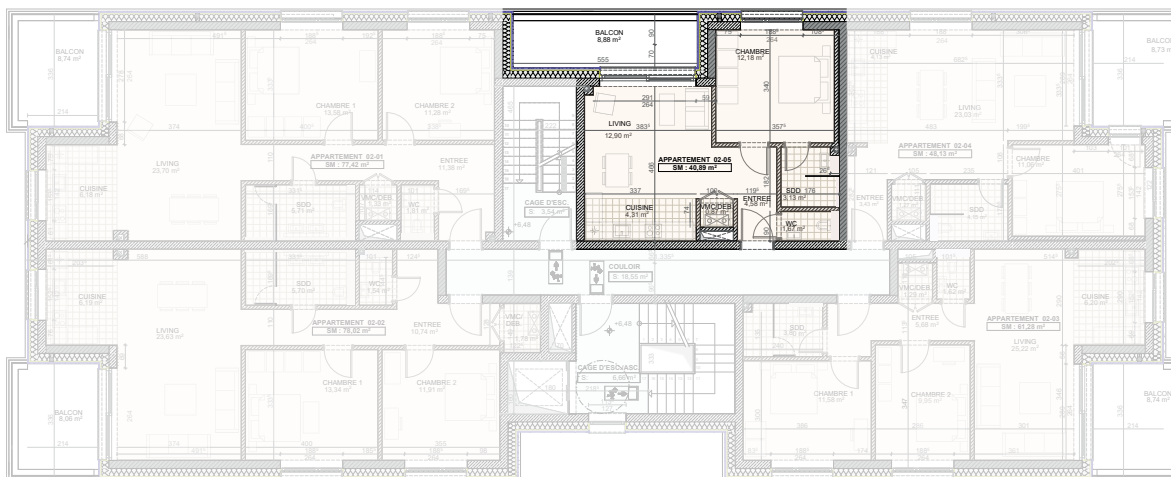


APPARTEMENT N°205

SURFACE TOTALE DE 40.89M2

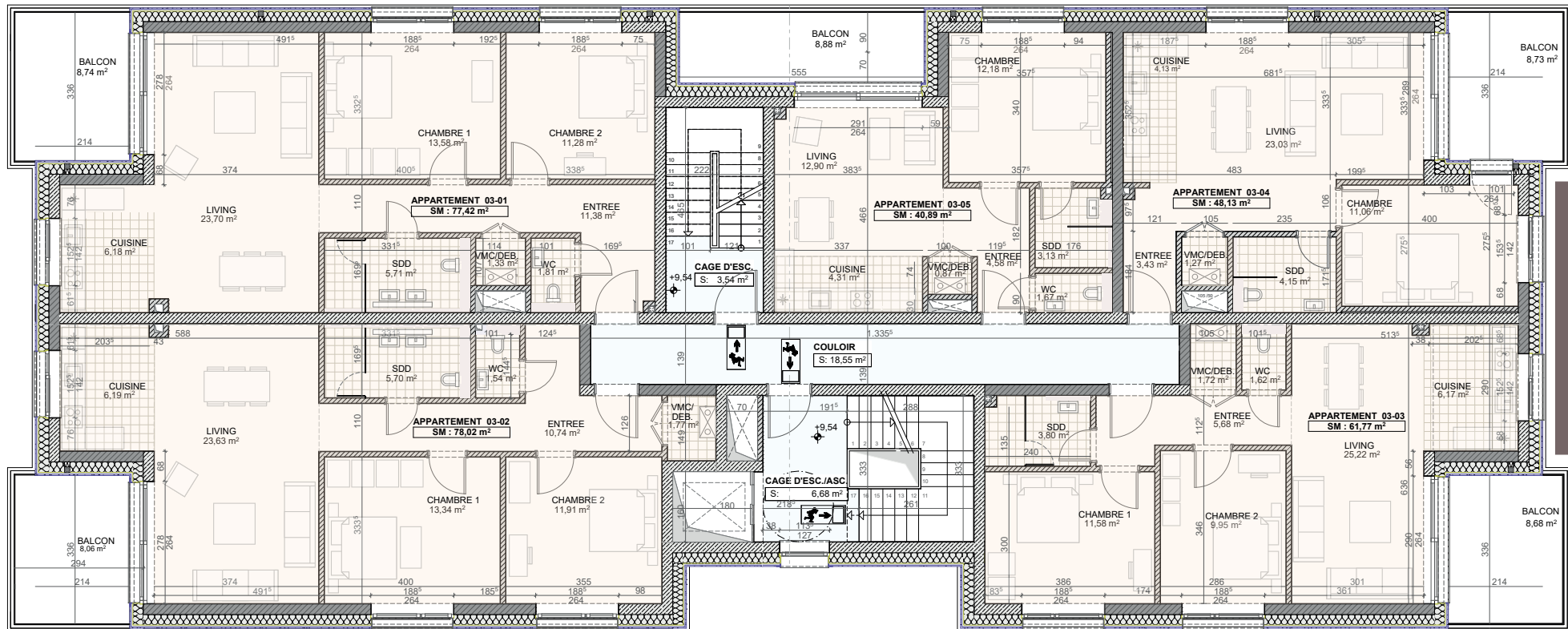
Hall d'entrée	4.58m ²
Living.....	12.90m ²
Cuisine.....	4.31m ²
Salle de douche.....	3.13m ²
Sanitaires	1.67m ²
Chambre.....	12.18m ²
Balcon	8.88m ²

Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.
Photos non contractuelles



VUE FAÇADE LATÉRALE GAUCHE | NORD
Emplacement Appartement N°205





3^{ÈME} ÉTAGE

APPARTEMENT N°301

SURFACE TOTALE DE 77.42M2

Hall d'entrée	11.38m ²
Living.....	23.70m ²
Cuisine.....	6.18m ²
Salle de douche.....	5.71m ²
Sanitaires	1.81m ²

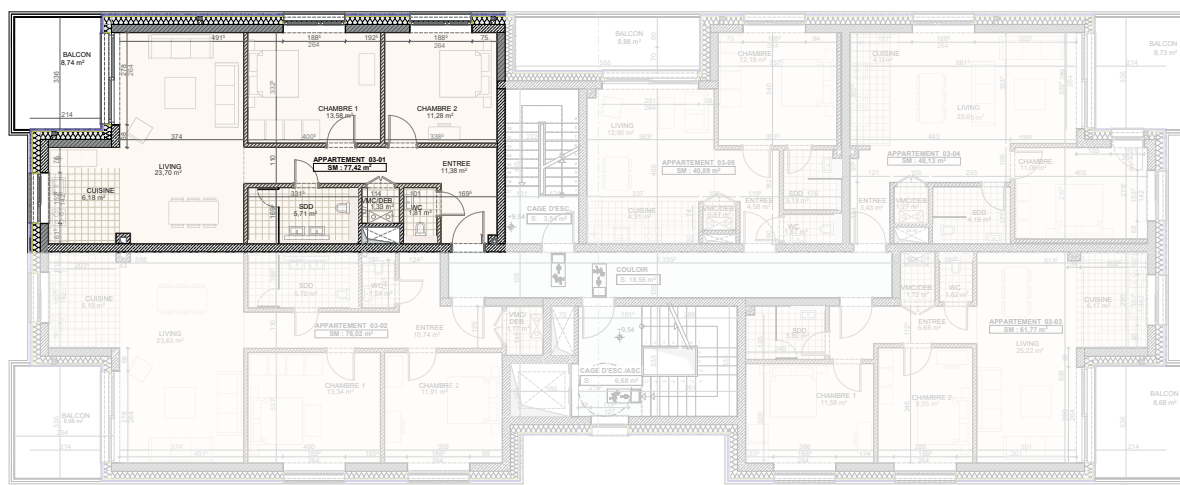
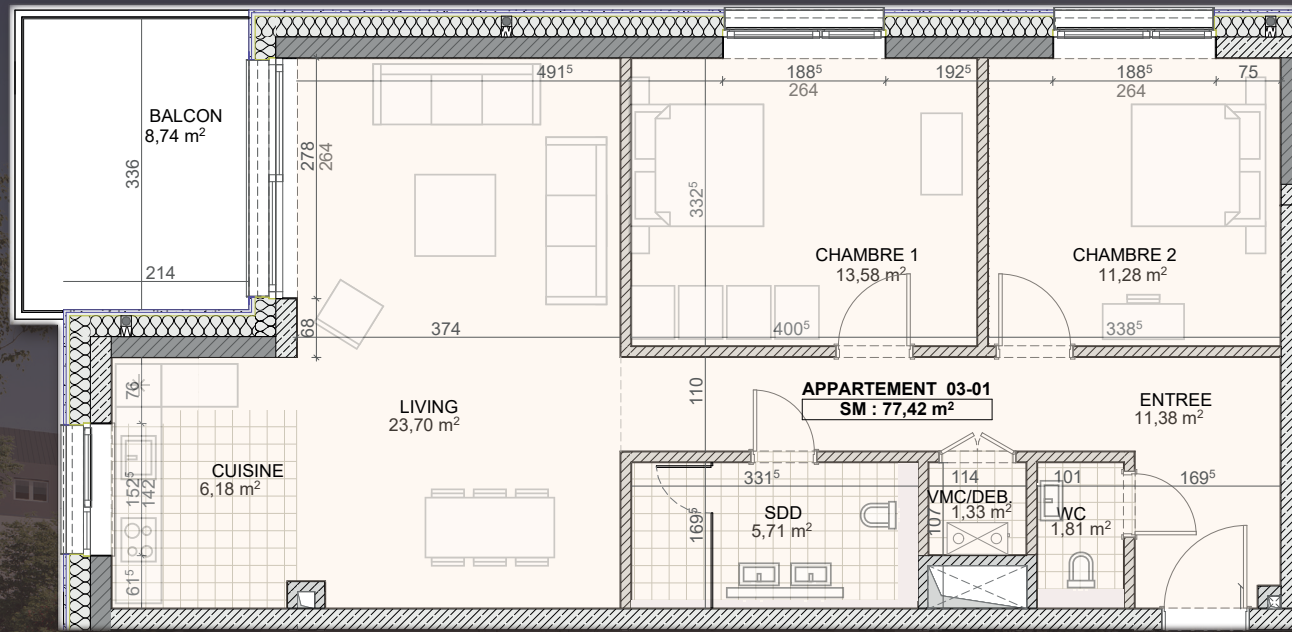
Chambre 01	13.58m ²
Chambre 02.....	11.28m ²

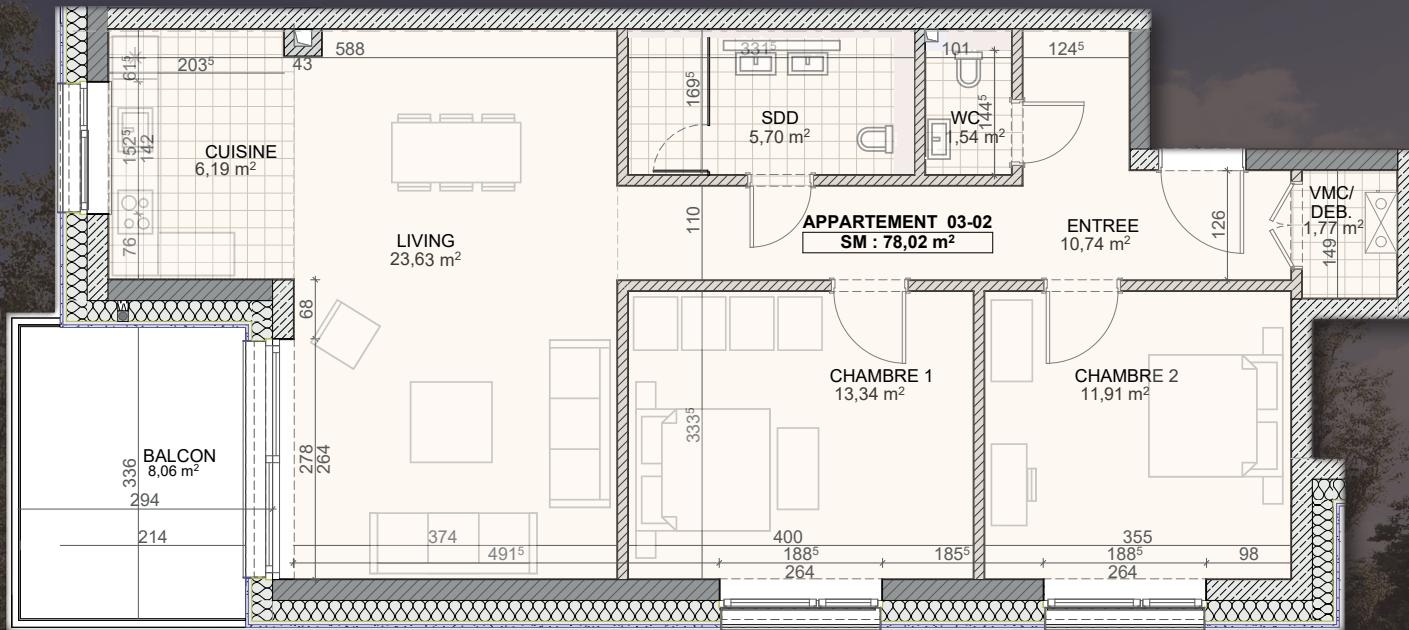
Balcon..... 8.74m²

Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.

Photos non contractuelles

VUE FAÇADE LATÉRALE GAUCHE | NORD
Emplacement Appartement N°301



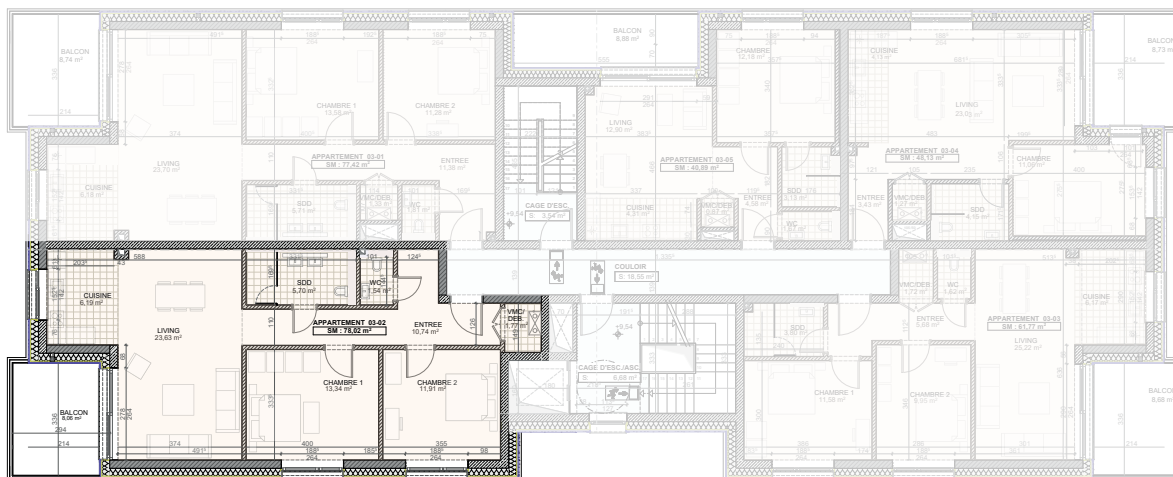


APPARTEMENT N°302

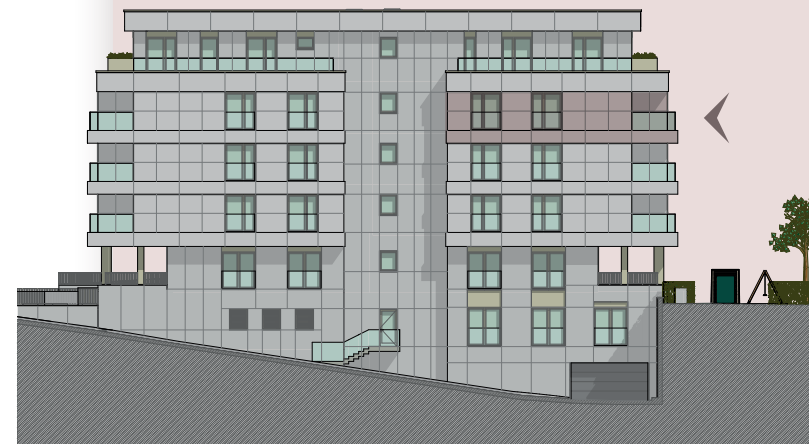
SURFACE TOTALE DE 78.02M2

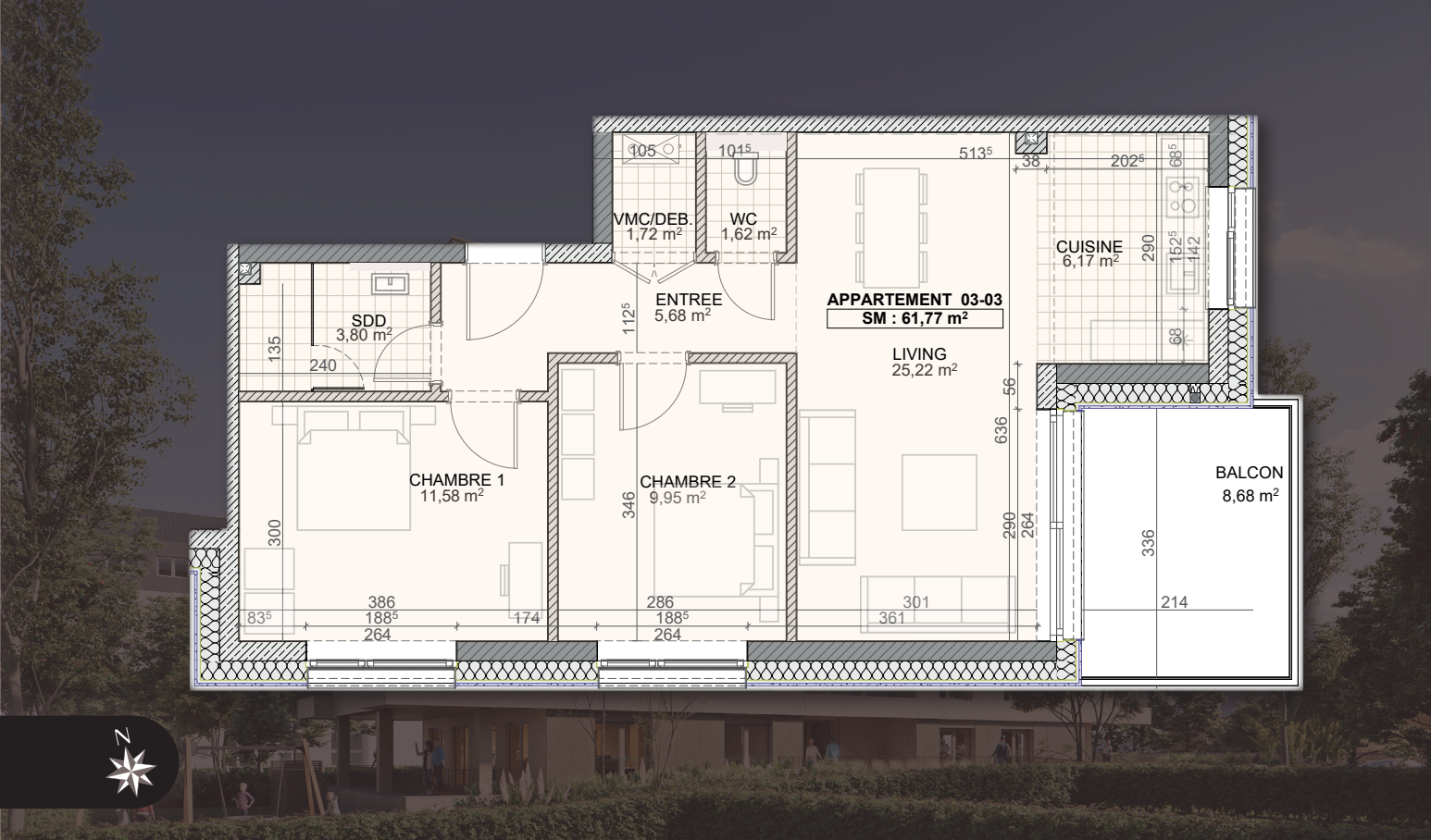
Hall d'entrée	10.74m ²
Living.....	23.63m ²
Cuisine.....	6.19m ²
Salle de douche.....	5.70m ²
Sanitaires	1.54m ²
Chambre 01	13.34m ²
Chambre 02.....	11.91m ²
Balcon.....	8.06m ²

Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.



VUE FAÇADE LATÉRALE DROITE | SUD
Emplacement Appartement N°302



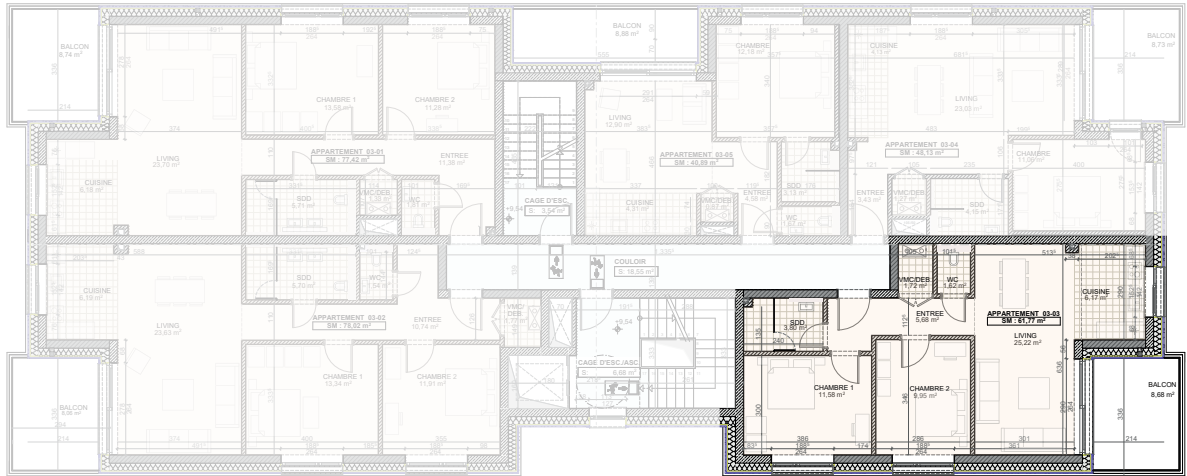


APPARTEMENT N°303

SURFACE TOTALE DE 61.77M2

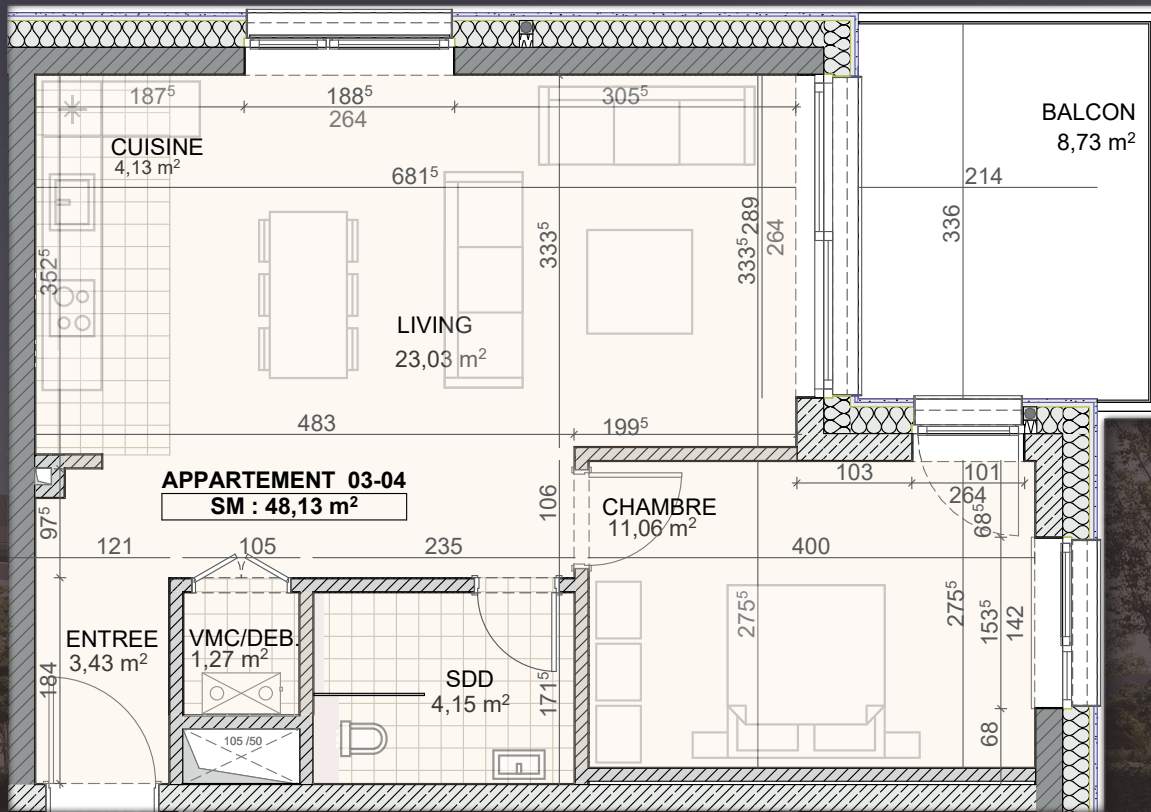
Hall d'entrée	5.68m ²
Living	25.22m ²
Cuisine	6.17m ²
Salle de douche.....	3.80m ²
Sanitaires	1.62m ²
Chambre 01	11.58m ²
Chambre 02	9.95m ²
Balcon	8.68m ²

Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.



VUE FAÇADE LATÉRALE DROITE | SUD
Emplacement Appartement N°303



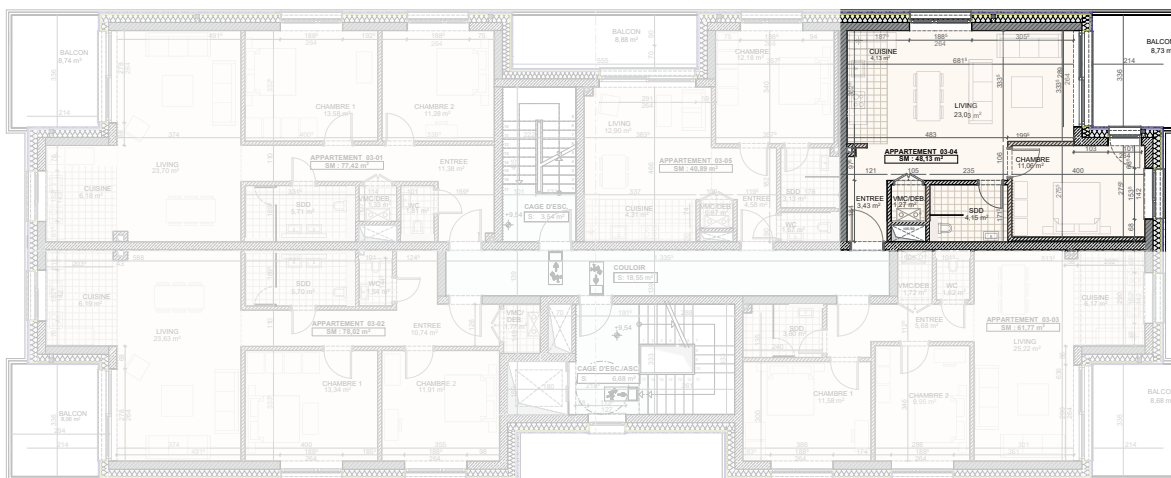


APPARTEMENT N°304

SURFACE TOTALE DE 48.13M2

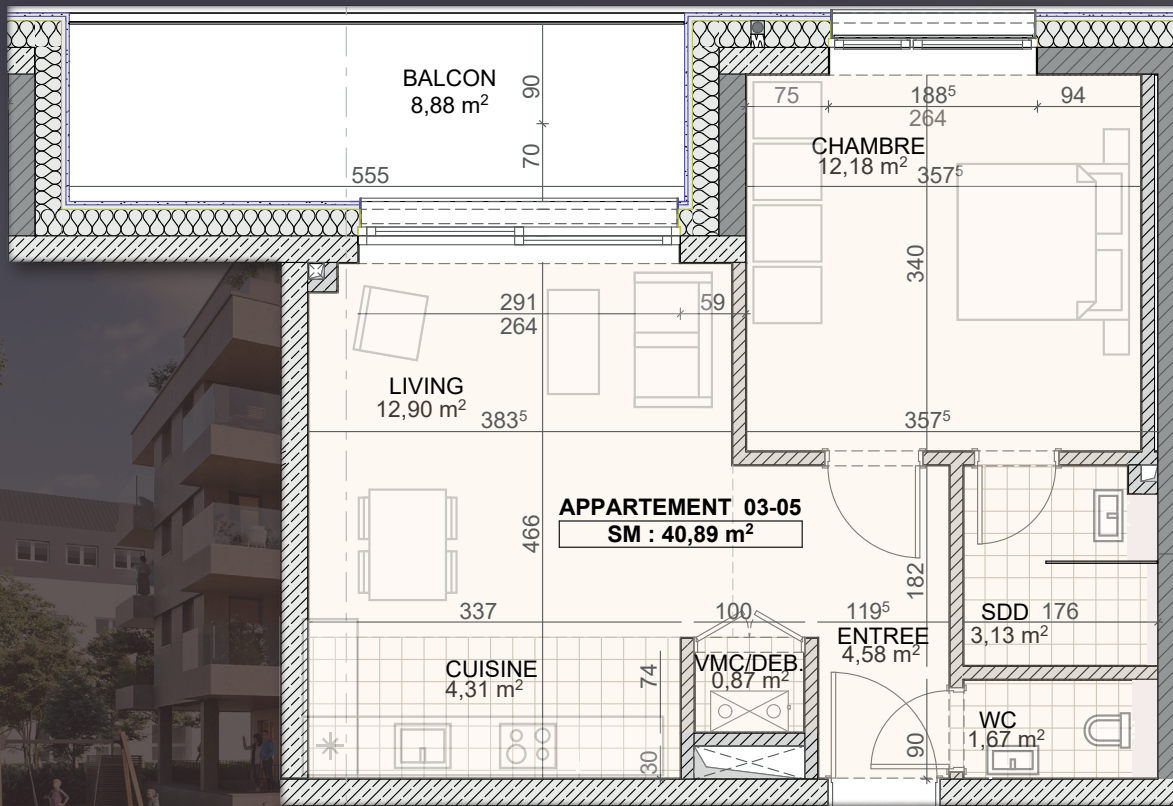
Hall d'entrée	3.43m ²
Living	23.03m ²
Cuisine	4.13m ²
Salle de douche & Sanitaires	4.15m ²
Chambre	11.06m ²
Balcon	8.73m ²

Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.



VUE FAÇADE LATÉRALE GAUCHE | NORD
Emplacement Appartement N°304



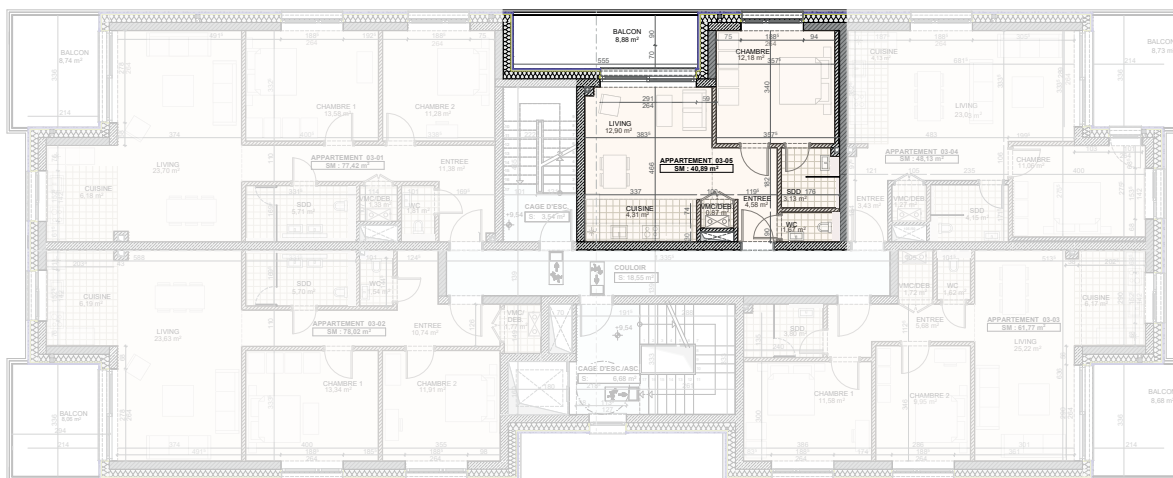


APPARTEMENT N°305

SURFACE TOTALE DE 40.89M2

Hall d'entrée	4.58m ²
Living.....	12.90m ²
Cuisine.....	4.31m ²
Salle de douche.....	3.13m ²
Sanitaires	1.67m ²
Chambre.....	12.18m ²
Balcon	8.88m ²

Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.



VUE FAÇADE LATÉRALE GAUCHE | NORD
Emplacement Appartement N°305



3^{ème} étage - Appartement N°2



3^{ème} étage - Appartement N°2



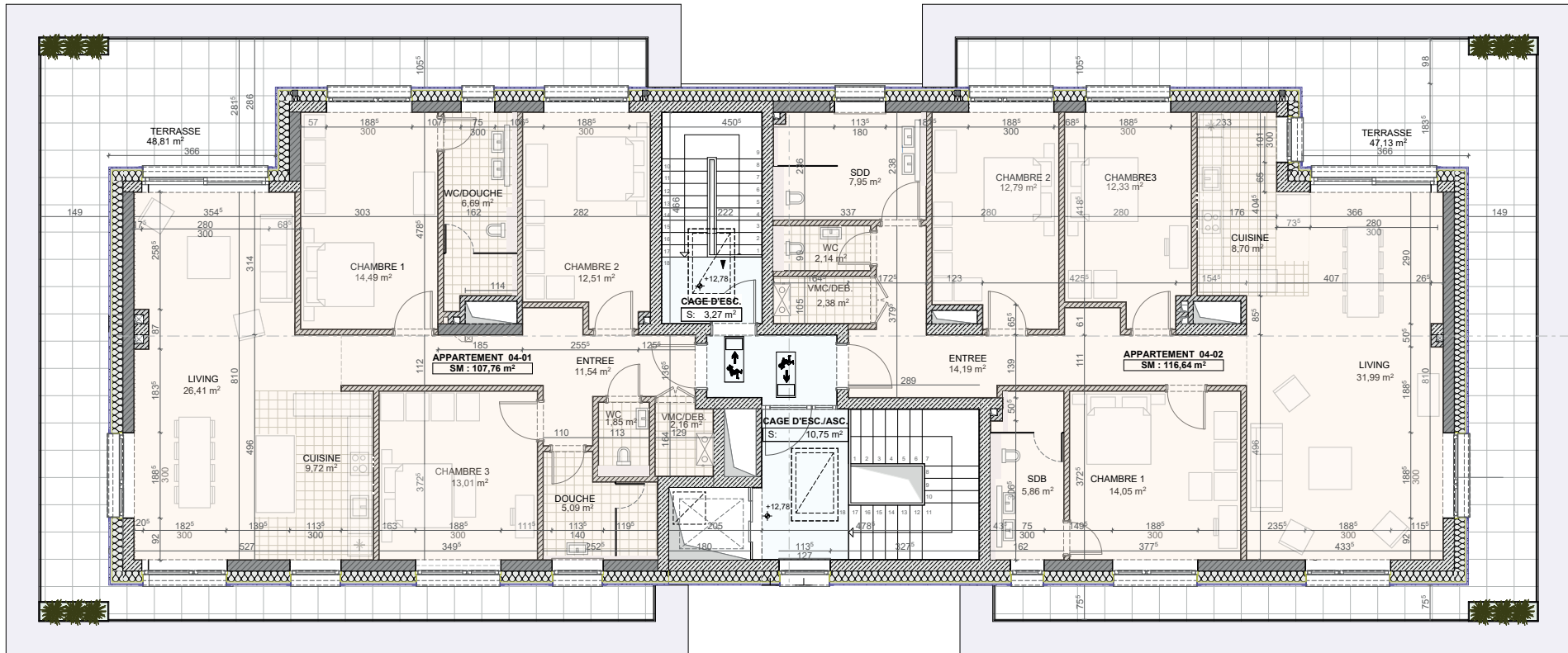
4^{ème} étage - Penthouse N°1



Photos non contractuelles



4^{ème} étage - Penthouse N°1



4^{ÈME} ÉTAGE

LES PENTHOUSES

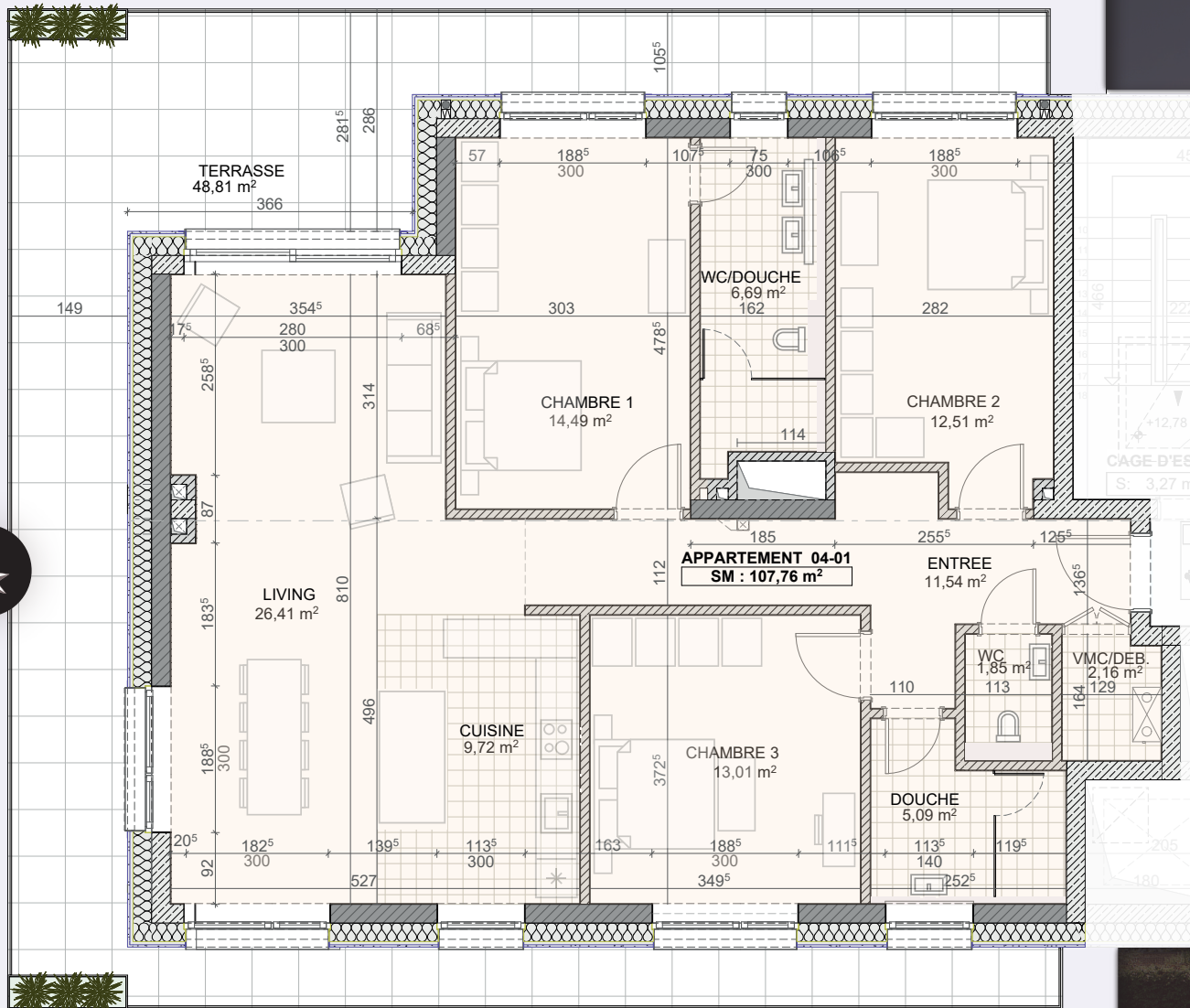
PENTHOUSE N°401

SURFACE TOTALE DE 107.76M2

Hall d'entrée	11.54m ²
Living.....	26.41m ²
Cuisine.....	9.72m ²
Salle de douche.....	5.09m ²
Sanitaires	1.85m ²
Suite parentale	21.18m ²
inclut Salle de douche et Sanitaires.....	6.69m ²
Chambre 02.....	12.51m ²
Chambre 03.....	13.01m ²
Terrasse.....	48.81m ²

Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.

Photos non contractuelles





Maquette de construction
4^{ème} étage - Penthouse N°1



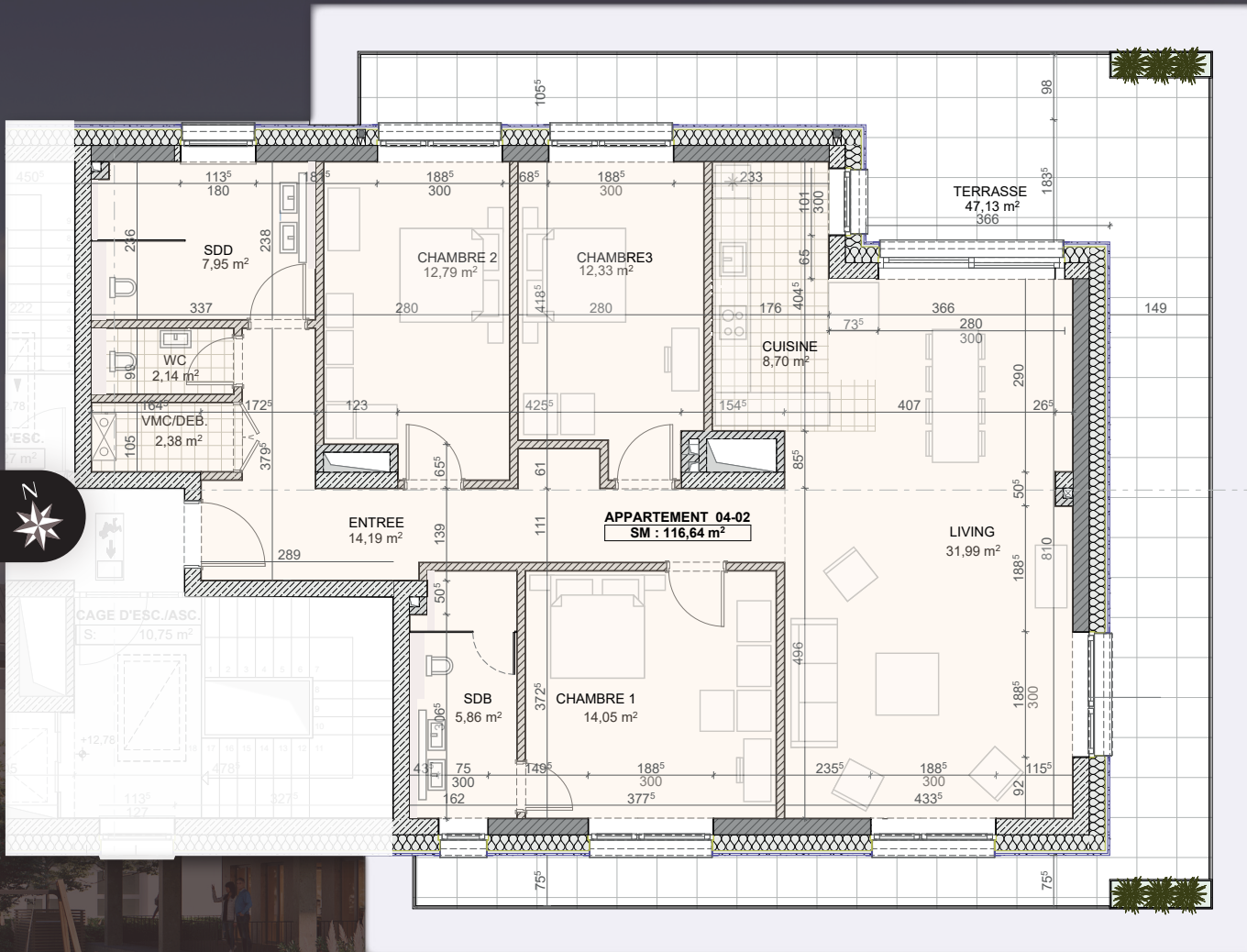
Maquette de construction - 4^{ème} étage - Penthouse N°1

VUE FAÇADE LATÉRALE GAUCHE | NORD
Emplacement Appartement N°401



PENTHOUSE N°402

SURFACE TOTALE DE 116.64M2



Hall d'entrée	14.19m ²
Living.....	31.99m ²
Cuisine.....	8.70m ²
Salle de douche.....	7.95m ²
Sanitaires	2.14m ²
Suite parentale	19.91m ²
inclut Salle de douche et Sanitaires.....	5.86m ²
Chambre 02.....	12.79m ²
Chambre 03.....	12.33m ²
Terrasse.....	47.13m ²

Surfaces nettes effectives sous réserve de mesurage officiel de l'ATC.

Photos non contractuelles

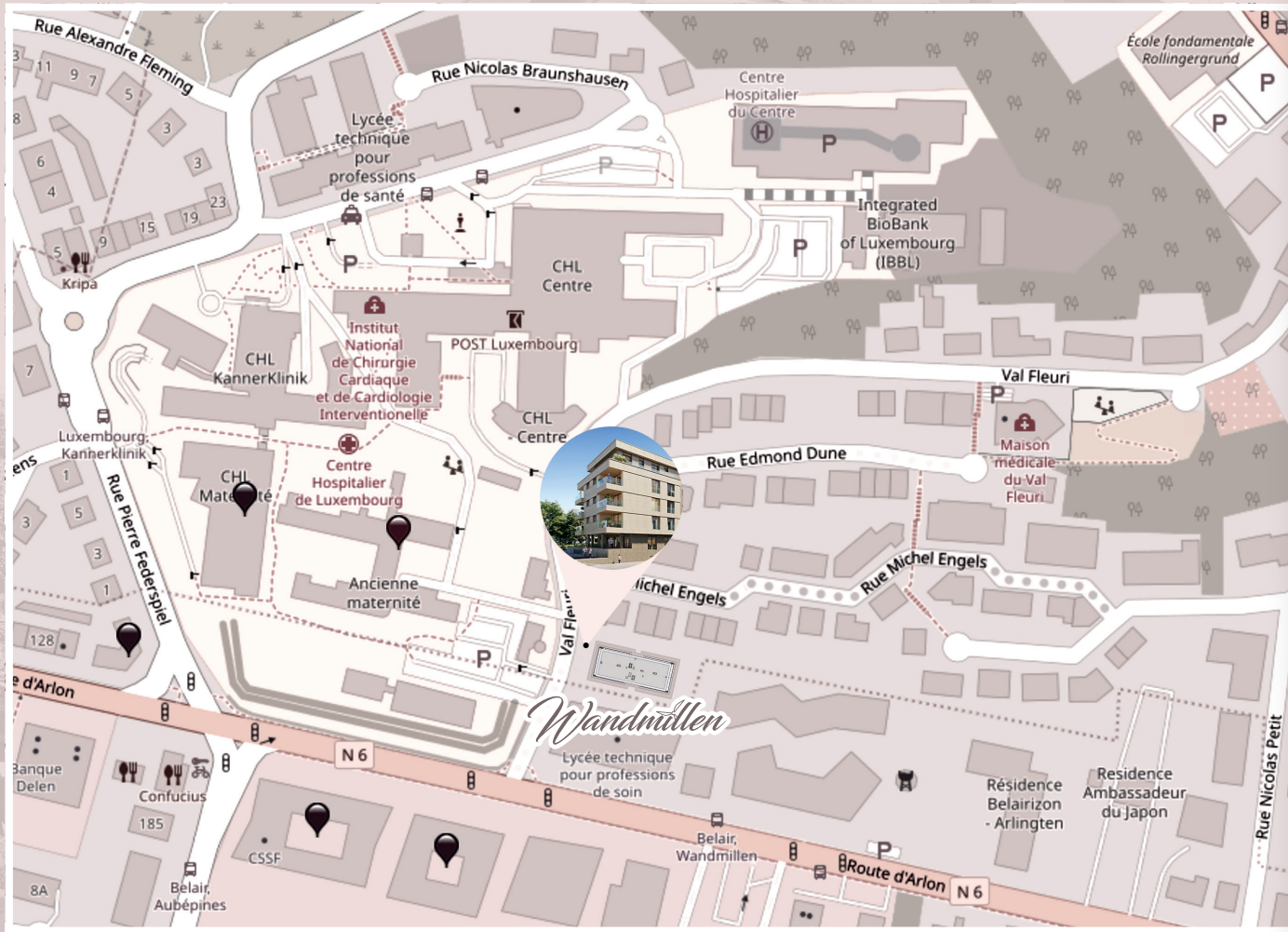




Maquette de construction - 4^{ème} étage - Penthouse N°1

VUE FAÇADE LATÉRALE GAUCHE | NORD
Emplacement Appartement N°402





CASTEL
immobilier

T. +352 27 320 - 23 00
immo@castel.lu

effekt
real estate

T. +352-28991507
info@effekt.lu