

# STUDIO

## ESCH-SUR-ALZETTE

RÉF. 7040

274 000 €

33.07m<sup>2</sup> Surface

Indice énergétique A



A l'entrée du quartier Rout Lëns à Esch-sur-Alzette, votre agence immobilière Unicorn vous propose à la vente un splendide studio au rez-de-chaussée du nouveau projet Liicht.

Dans un lieu de vie respectueux de l'environnement et sans voiture, ce bien d'exception dispose d'une surface habitable de 33.07m<sup>2</sup> idéalement agencé. En entrant dans ce bien, vous serez agréablement surpris par la luminosité qu'il dégage grâce à de larges baies vitrées donnant sur une loggia de 6.01m<sup>2</sup> orienté Nord-Est. Il dispose d'un living/salon ouvert sur l'espace cuisine ainsi que d'une salle de douche avec toilettes.

Ce studio est accompagné d'une cave mais également d'un accès à des espaces communs tels qu'une salle commune, un abri à vélos ou encore les différents extérieurs avec des arbres fruitiers en cœur d'îlot, en plus de l'espace extérieur privatif de chaque appartement.

Rout Lëns est un quartier en pleine mutation, situé au sud de Luxembourg-ville et offrant de nombreuses commodités telles que des écoles, des maisons relais, l'université d'Esch-Belval, des équipements sportifs, des commerces, et l'hôpital Südspidol à l'horizon 2031. Idéale, la situation de ce quartier d'avenir permet de rejoindre la gare d'Esch en seulement 15 minutes à pied, la gare d'Esch-Belval en 5 minutes en train. Il se situe à 20 km de Luxembourg ville et à 1 km de l'Hôtel de Ville d'Esch-sur-Alzette.

Pour plus de renseignements n'hésitez pas à nous contacter au +352 26 54 17 17.

-

Images de synthèse non contractuelles.

Tous nos prix sont renseignés avec TVA mixte 3%\* et 16% cave incluse et hors parking, sur base du régime transitoire de 2023 fixant le taux de TVA normal à 16%. En cas de non-reconduction de ce taux au-delà du 31 décembre 2023, le prix global du projet sera remis à jour sur base du nouveau taux de TVA en vigueur, suivant l'état d'avancement du projet et de la facturation y afférente. Dans cette éventualité, le

<https://www.loft.lu/detail-7040-vente-studio-esch-sur-alzette>

**loft**.lu

18, rue du Marché-aux-Herbes  
L-1728 Luxembourg  
Grand Duché du Luxembourg

info@loft.lu  
www.loft.lu

T. +352 26 54 17 17  
T. +352 26 53 25 36