

RÉSIDENCE
GIULIA

the
agency.
real estate



169 RUE DE MERL
L-2149 LUXEMBOURG

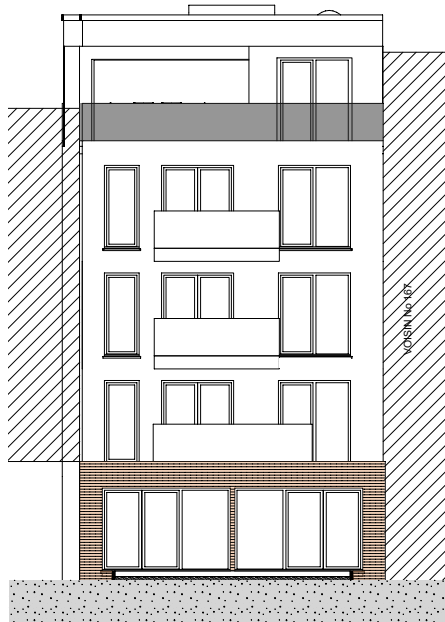


**RÉSIDENCE
GIULIA**

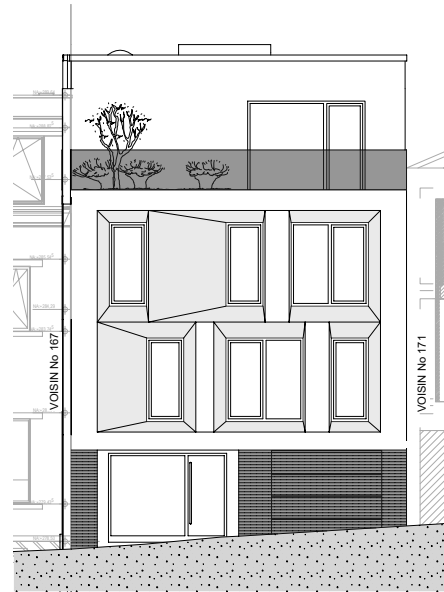
169 RUE DE MERL
L-2149 LUXEMBOURG

PRÉSEN TATION

La résidence **Giulia** est une résidence qui charme par sa façade contemporaine et surtout grâce à sa localisation idéale. En effet, proche du poumon vert de la capitale, le parc de Merl, ces **cinq unités d'habitation** s'élèvent dans un quartier résidentiel très agréable.



FAÇADE ARRIÈRE



FAÇADE AVANT

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES



- ▶ Classe de performance énergétique : Classe A
- ▶ Classe d'isolation thermique : Classe B
- ▶ Classe de performance environnementale : Classe A

**RÉSIDENCE
GIULIA**

169 RUE DE MERL
L-2149 LUXEMBOURG

QUARTIER



- **Situé au sud-ouest de la ville de Luxembourg, Merl est un quartier résidentiel très verdoyant, voisin des quartiers de Belair, Hollerich et Cessange.**

Merl est un quartier tourné vers la culture. On y trouve notamment le Conservatoire du Luxembourg, qui enseigne plus de 150 disciplines différentes, mais aussi le Théâtre National de Luxembourg, un centre équestre ainsi que le Centre culturel portugais Camoes.

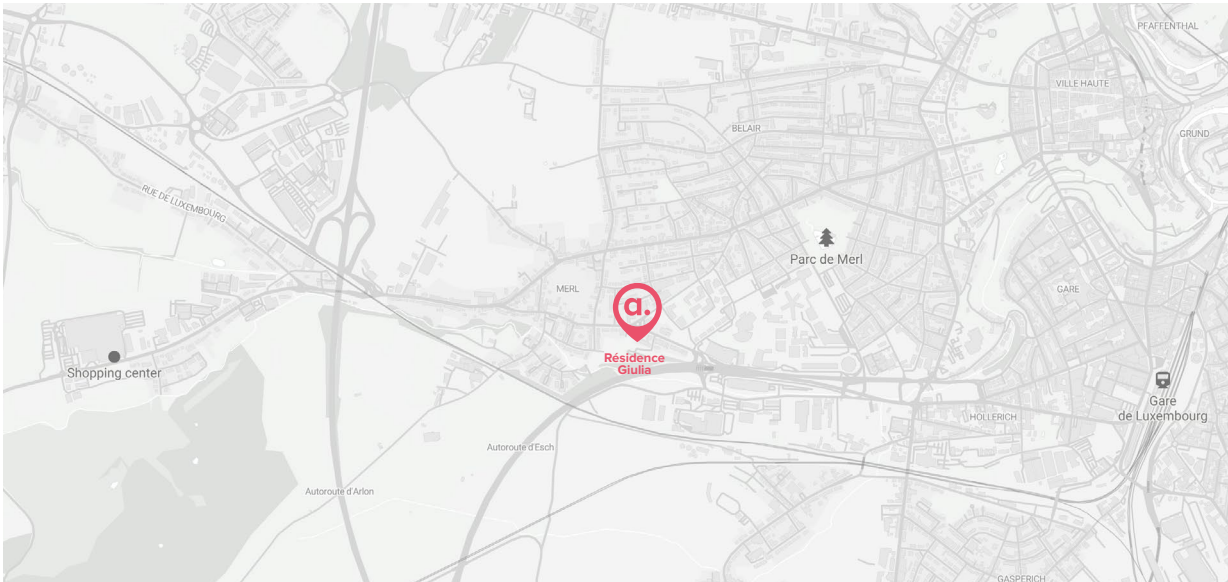
Plusieurs infrastructures sportives sont à la disposition des résidents : aires de jeux, un terrain multisports, le stade Prince Jean, un centre équestre ainsi qu'un hall omnisports et une salle de gymnastique.

Les atouts majeurs du quartier sont :

- les espaces de détente à proximité, comme le parc de Merl ou la grande aire de jeux située à Belair.
- Les infrastructures scolaires comme une école fondamentale luxembourgeoise, le Campus Geesseknäppchen et deux lycées secondaires ainsi que l'Ecole de Commerce et de Gestion.

Le quartier est desservi par les lignes de bus 6, 8, 12, 15, 27, CN2 et dispose de 3 stations vel'OH!

LOCA LISATION



SHOPPING CENTER

CITY CONCORDE
4 min en voiture

GARE DE LUXEMBOURG

10 min en voiture

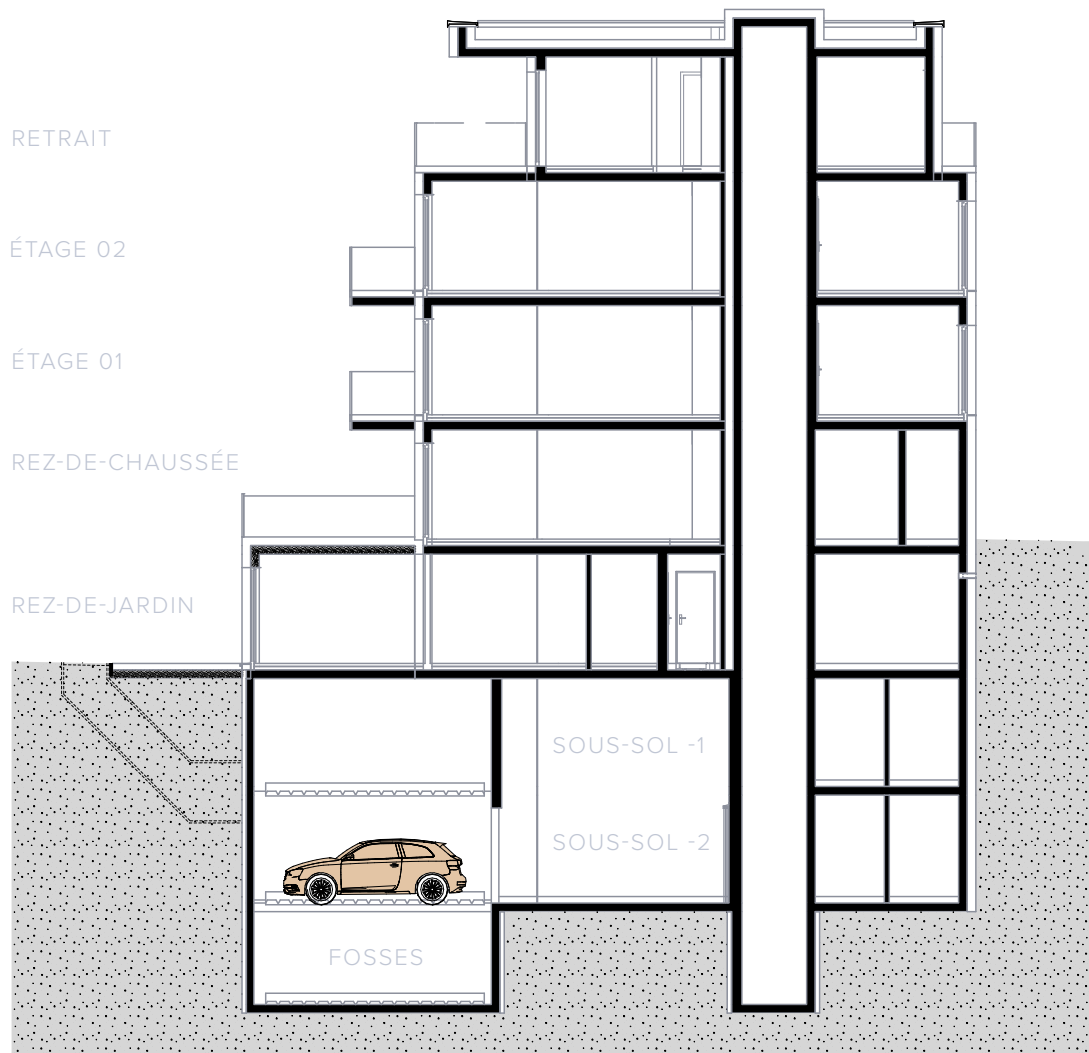
PARC DE MERL

5 min en voiture

**RÉSIDENCE
GIULIA**

169 RUE DE MERL
L-2149 LUXEMBOURG

REPAR- TITION



**RÉSIDENCE
GIULIA**

169 RUE DE MERL
L-2149 LUXEMBOURG

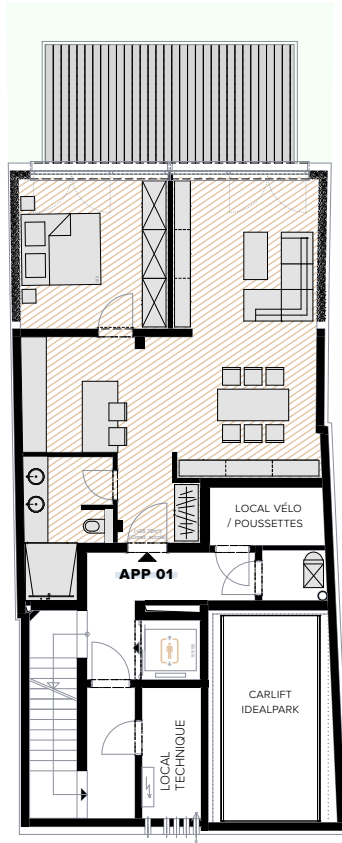


**RÉSIDENCE
GIULIA**

169 RUE DE MERL
L-2149 LUXEMBOURG

APP. 01

REZ-DE-JARDIN

**APP. 02**

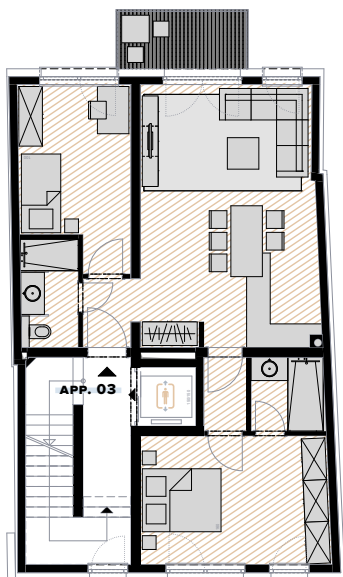
REZ-DE-CHAUSSÉE



PLANS DES ÉTAGES

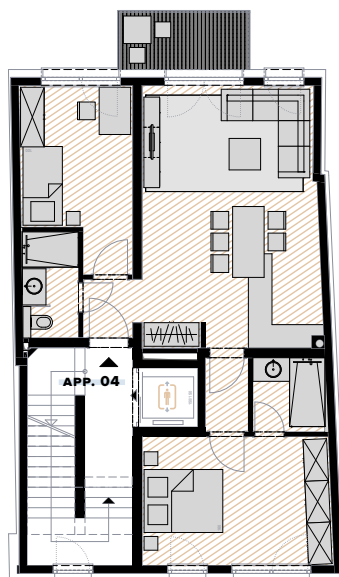
APP. 03

ÉTAGE 01



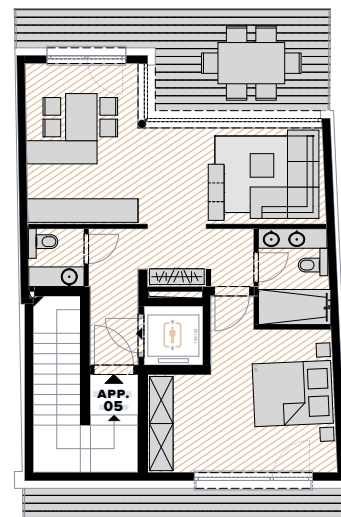
APP. 04

ÉTAGE 02



APP. 05

RETRAIT



APPARTEMENT

01 RDJ

SURFACE TOTALE

64,75 m²

+ JARDIN - 168,37 M²

+ TERRASSE - 18,90 M²



1 CHAMBRE



1 SDD



1 TERRASSE



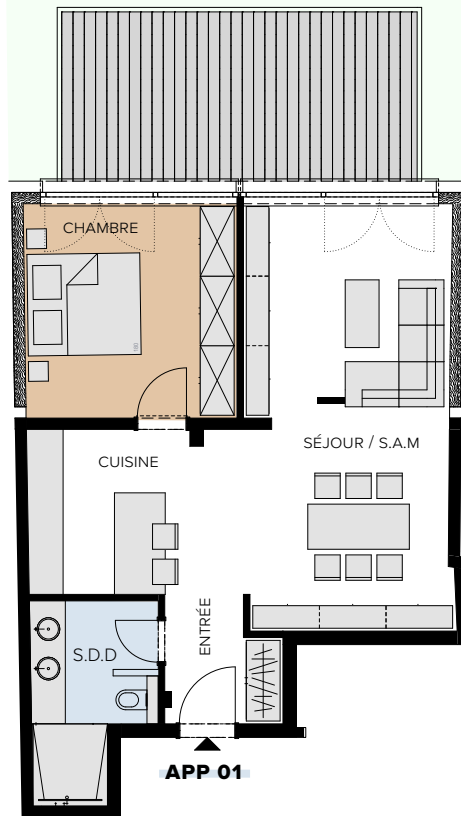
1 PARKING



1 JARDIN

JARDIN

TERRASSE PERMÉABLE ▼



CHAMBRE - 14,25 M²

SÉJOUR / S.A.M - 27,40 M²

CUISINE - 11,52 M²

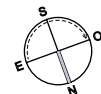
ENTRÉE - 4,24 M²

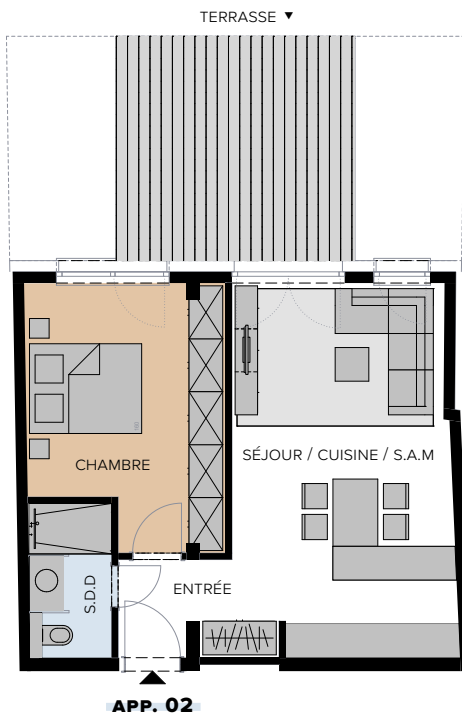
S.D.D - 6,80 M²

**RÉSIDENCE
GIULIA**

169 RUE DE MERL
L-2149 LUXEMBOURG

ECHELLE: 1/100



SÉJOUR / CUISINE - 24,88 M²CHAMBRE - 15,45 M²ENTRÉE - 4,40 M²S.D.D - 4,04 M²

1 CHAMBRE



1 SDB



1 TERRASSE



1 PARKING



1 CAVE



APPARTEMENT

03 ET. 1

SURFACE TOTALE

71,00 m²

+ BALCON - 5,07 M²



2 CHAMBRES



2 S.D.D



1 BALCON



1 PARKING

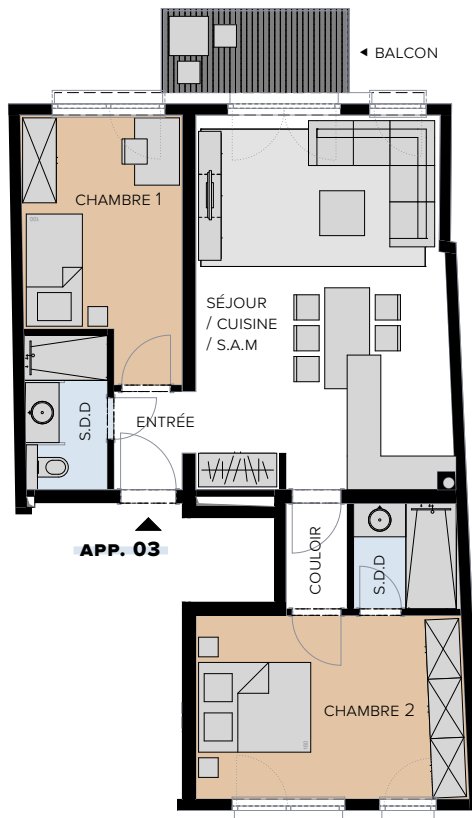


1 CAVE

**RÉSIDENCE
GIULIA**

169 RUE DE MERL
L-2149 LUXEMBOURG

12



—

SÉJOUR / CUISINE - 29,70 M²

CHAMBRE 1 - 12,15 M²

CHAMBRE 2 - 15,77 M²

ENTRÉE - 2,40 M²

COULOIR - 2,05 M²

S.D.D 1 - 4,04 M²

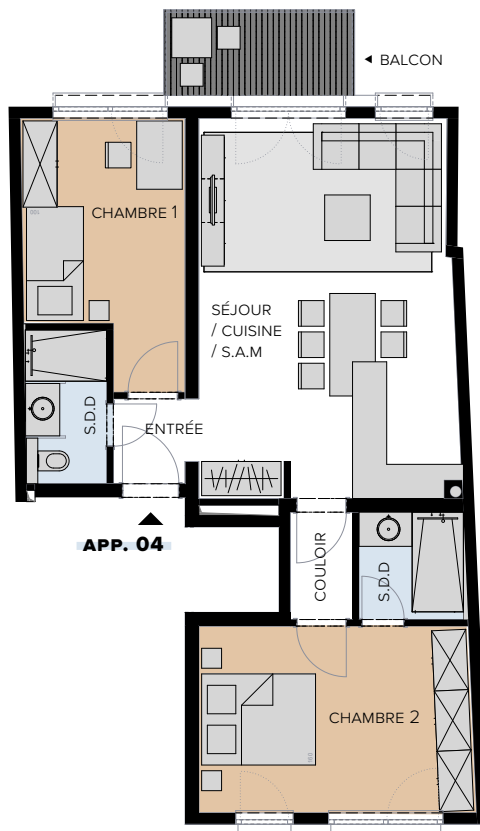
S.D.D 2 - 3,53 M²

0 1 5 (m)

ECHELLE: 1/100



SÉJOUR / CUISINE - 29,70 m²
 CHAMBRE 1 - 11,86 m²
 CHAMBRE 2 - 15,77 m²
 ENTRÉE - 2,14 m²
 COULOIR - 2,05 m²
 S.D.D 1 - 3,87 m²
 S.D.D 2 - 3,53 m²



2 CHAMBRES



2 SDD



1 BALCON



1 PARKING



1 CAVE



APPARTEMENT

05 ET. 3

SURFACE TOTALE

56,43 m²

+ TERRASSES - 21,68 m²



1 CHAMBRE



1 SDB + 1 WC



2 TERRASSES



1 PARKING

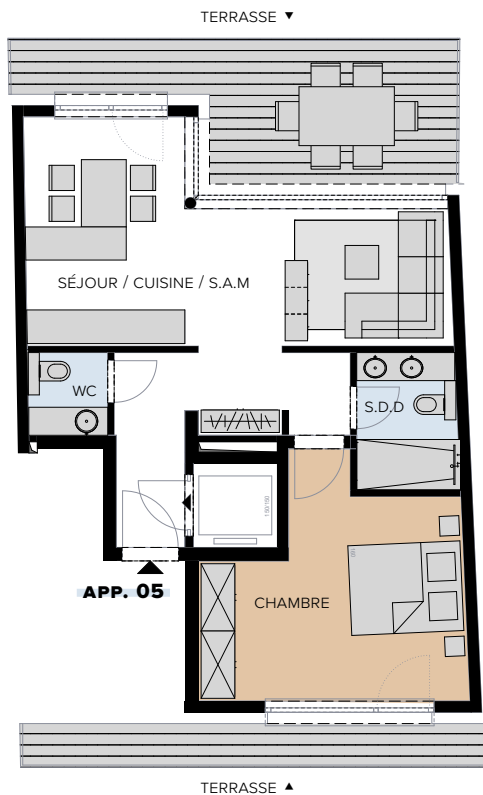


1 CAVE

**RÉSIDENCE
GIULIA**

169 RUE DE MERL
L-2149 LUXEMBOURG

14



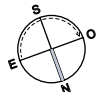
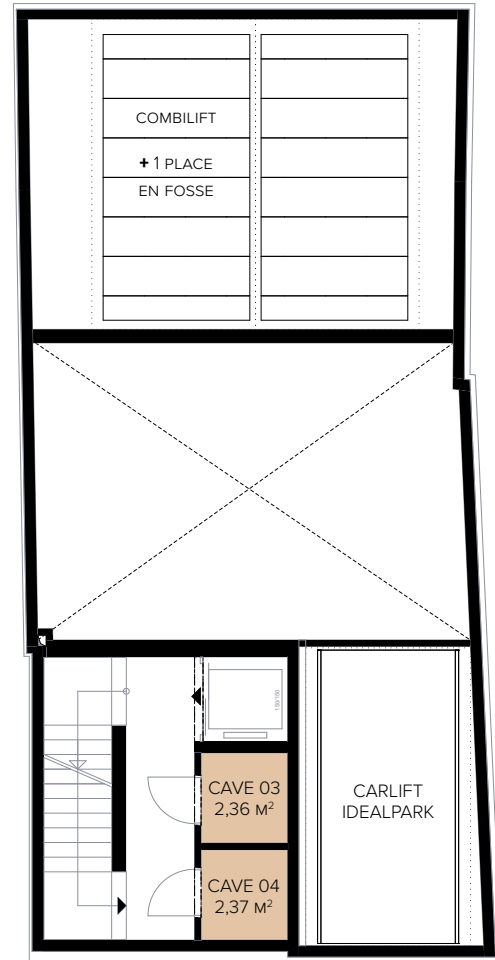
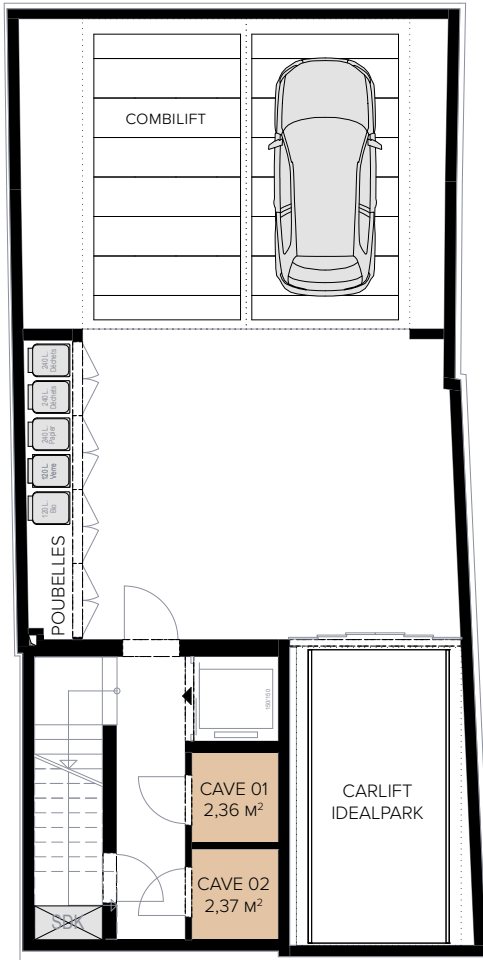
SÉJOUR / CUISINE - 23,33 m²

CHAMBRE - 16,48 m²

S.D.D. - 4,28 m²

WC - 2,09 m²





FINITIONS INTÉRIEURES

- *Chambranles et porte en bois composite, couleur blanc pour les portes intérieures.*
- *Portes d'entrée palières de sécurité et anti-effraction classe 3, résistantes au feu, isolation thermique et acoustique, avec serrures de sécurité à 3 points de fermetures.*
- *Équipement sanitaire moderne comportant entre autres des WC suspendus, bac à douche émaillé dimension 90x90, sèche serviette électrique.*
- *Carrelage collé sur chape, sur toute la surface du sol, à choisir auprès de notre fournisseur au prix de 60,00€ HTVA/m² en fourniture prix public. Les plinthes seront en harmonie avec le sol au prix de 15€ HTVA/ml en fourniture prix public.*
- *Triple-vitrage et châssis de fenêtre en aluminium.*

FINITIONS EXTÉRIEURES

- *Garde-corps extérieurs en verre, composés pour une partie en barres et pinces et/ou panneau de verre suivant choix et indications du promoteur.*
- *Loggia et terrasse : revêtement du sol en dalles céramiques au choix du promoteur de type 60x60x2.*
- *Châssis de fenêtres et porte-fenêtre en profilés à coupure thermique en aluminium.*
- *Logements privatifs équipés de volets roulants extérieurs commandés électriquement, de couleur en harmonie avec les couleurs de la façade, au choix du promoteur ou de l'architecte.*
- *Porte de garage à enroulement motorisé avec finition en aluminium, à télécommande électrique.*
- *Raccordements à l'égout, électricité, eau, TV, téléphone (hors frais d'abonnement).*

APP. 01



APP. 05



APP. 02

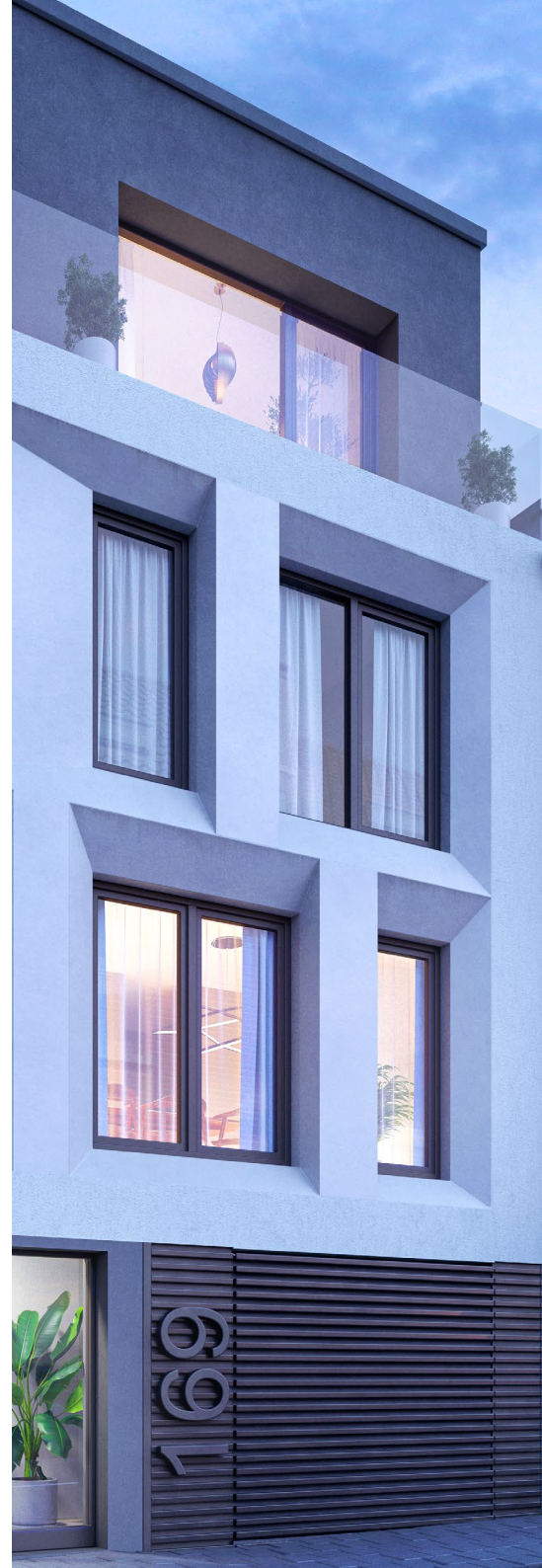


APP. 01



**RÉSIDENCE
GIULIA**

169 RUE DE MERL
L-2149 LUXEMBOURG



the agency.

real estate

(+352) 27 87 22

www.theagency.lu

38 Rangwee

L-2412 Luxembourg

