

RÉSIDENCE ●●
NEIA

the
agency.
real estate



33-39, NEUDORF
L-4261 ESCH-SUR-ALZETTE

LUXEMBOURG





CLASSES ÉNERGÉTIQUES

BBB

RÉSIDENCE
NEÏA

UN CADRE DE VIE IDÉAL

Ville à taille humaine, dynamique, en plein essor, Esch-sur-Alzette est bien plus qu'une ville frontière.

La seconde ville du Luxembourg offre une mixité d'activités et de commodités remarquables : salles de spectacles et concerts, cinéma, bars, restaurants, parcs, piscine, centre commercial, bibliothèque universitaire et le nouveau quartier de Belval. La ville a été désignée "capitale européenne de la Culture" pour 2022 et n'a de cesse de se renouveler pour offrir un agréable cadre de vie.

Située à Esch-Sur-Alzette, **cette résidence composée de 19 appartements**, apporte une touche d'originalité grâce à son concept et design particulier ainsi que son architecture résolument contemporaine.

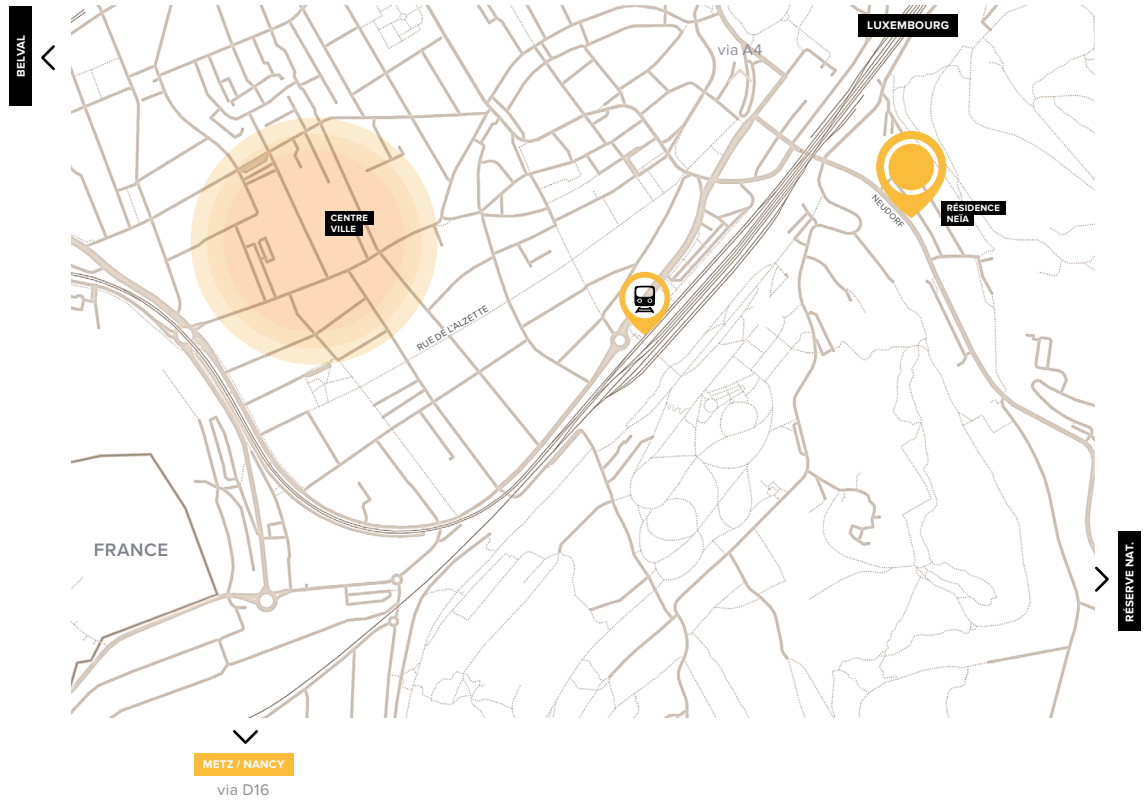
La commune propose une qualité de vie et une situation géographique prisée qui fait le succès de sa croissance. La résidence se trouve à 5 minutes à pied du centre ville, à 20 mètres de l'arrêt de bus, à 7 min à pied de la gare d'Esch-sur-Alzette et à 1600 m de l'autoroute A4.

La résidence se compose de 2 studios, 3 appartements de 1 chambre, 11 appartements de 2 chambres (dont 2 duplex), 2 appartements de 3 chambres (dont 1 duplex) et 1 duplex de 4 chambres.

Elle dispose également de 20 emplacements de parking en intérieur et de 19 caves, répartis sur deux sous-sols, d'une buanderie commune et d'un local à poubelles. Les surfaces habitables varient de 23,80 m² à 143,80 m², réparties sur 4 niveaux.

La commune d'Esch-Sur-Alzette et ses environs offrent de nombreuses infrastructures publiques et confortables :

- Ecoles primaires et crèches
- Écoles et Lycées
- Musés, zones piétonnes, ...
- Accès rapide à l'autoroute



- 22 min **AÉROPORT FINDEL**
- 24 min **KIRCHBERG**
- 20 min **LUXEMBOURG VILLE**
- 16 min **GARE CENTRALE**

- 12 min **BELVAL PLAZA**
- 12 min **ROCKHAL**
- 10 min **UNIVERSITÉ DU LUXEMBOURG**
- 2 min **RÉSERVE NATURELLE**

- 7 min **GARE D'ESCH-SUR-ALZETTE**
- 8 min **AIRE DE JEU**
- 7 min **CARREFOUR EXPRESS**

- AUTOROUTES A4 - 31 - D16**
À proximité

33-39, Neudorf L-4261 Esch-sur-Alzette / Façade avant

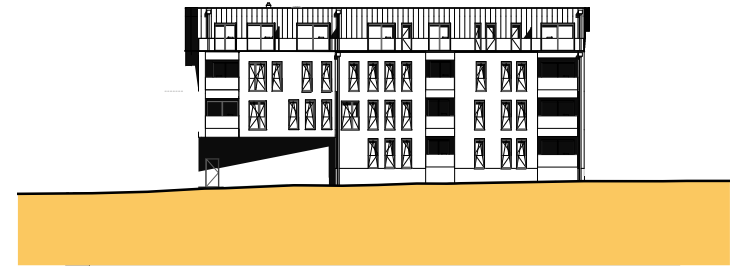


FINITIONS INTÉRIEURES

- Revêtement de sol choisis par le client
 - Triple vitrage isolant
 - Châssis fenêtre Alu
- Système de ventilation à double flux
 - Chauffage au sol
- Portes d'entrée palières de sécurité et anti-effraction avec isolation thermique et acoustique
 - Équipement sanitaire moderne
(WC suspendus, bac à douche émaillé, ...)

RÉSIDENCE NEIÀ

www.theagency.lu



Façade rue Neudorf



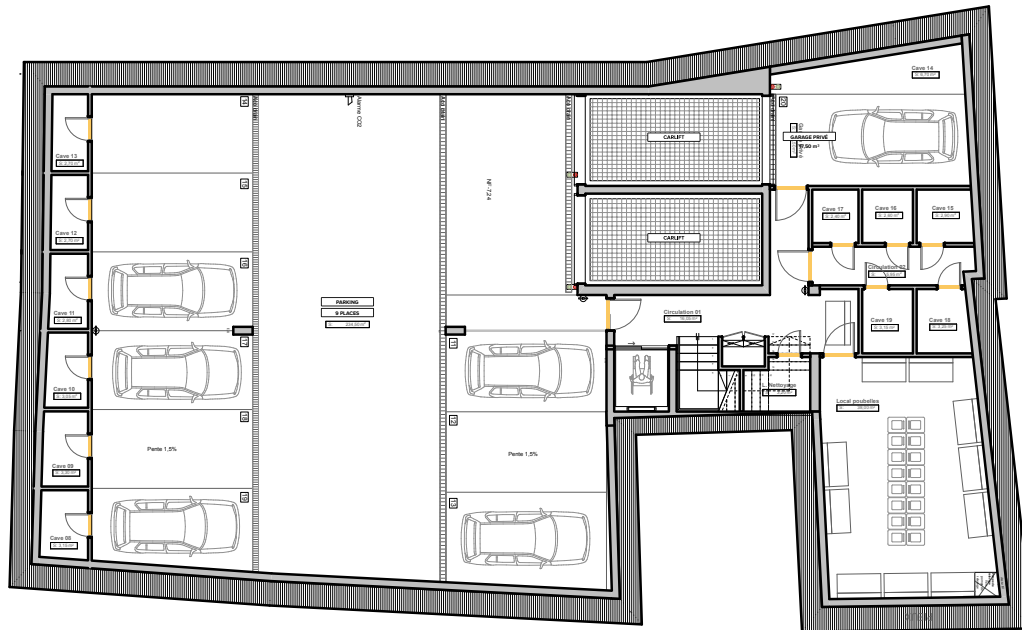
Façade rue Saint Nicolas



RÉSIDENCE ●● NEÏA

RUE NEUDORF

SOUS-SOL -2



Garage privé	17,50 m ²
et sa cave accolée	6,70 m ²
11 caves indiv.	2,40 à 3,25 m ²
Local poubelles	38 m ²
Local nettoyage	3,20 m ²
9 places de parking	234,50 m ²
Ascenseur	
Carlift	



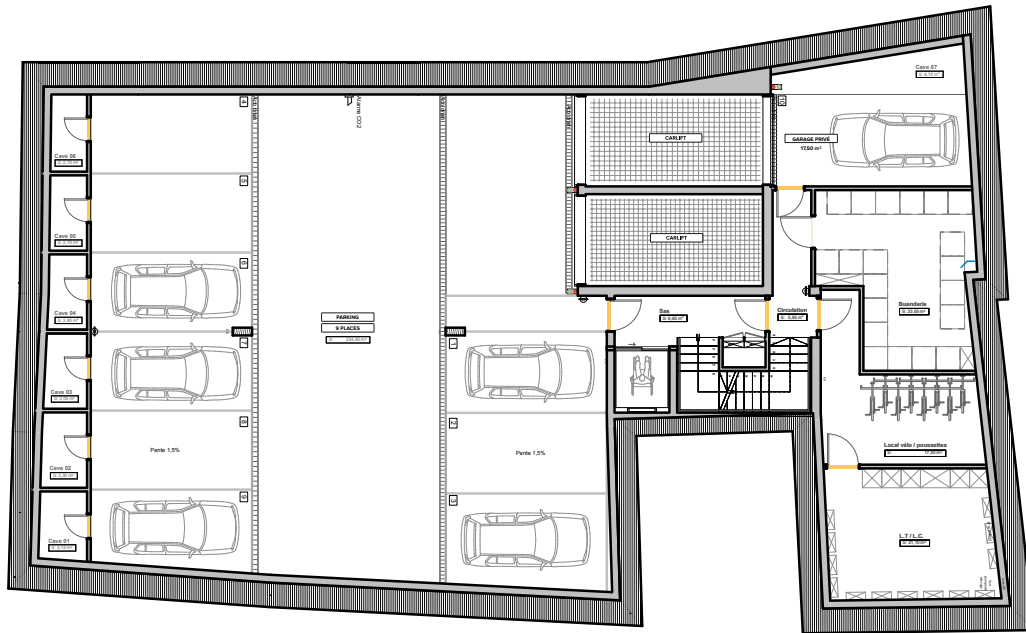
RUE SAINT NICOLAS



RÉSIDENCE ●● NEÏA

RUE NEUDORF

SOUS-SOL -1



- Garage privé 17,50 m²
- et sa cave accolée 6,70 m²
- 6 caves indiv. 2,70 à 3,30 m²
- Local vélos / poussettes 38 m²
- Local technique 21,10 m²
- Buanderie 23,55 m²
- 9 places de parking
- Ascenseur
- Carlift

the
agency.
real estate



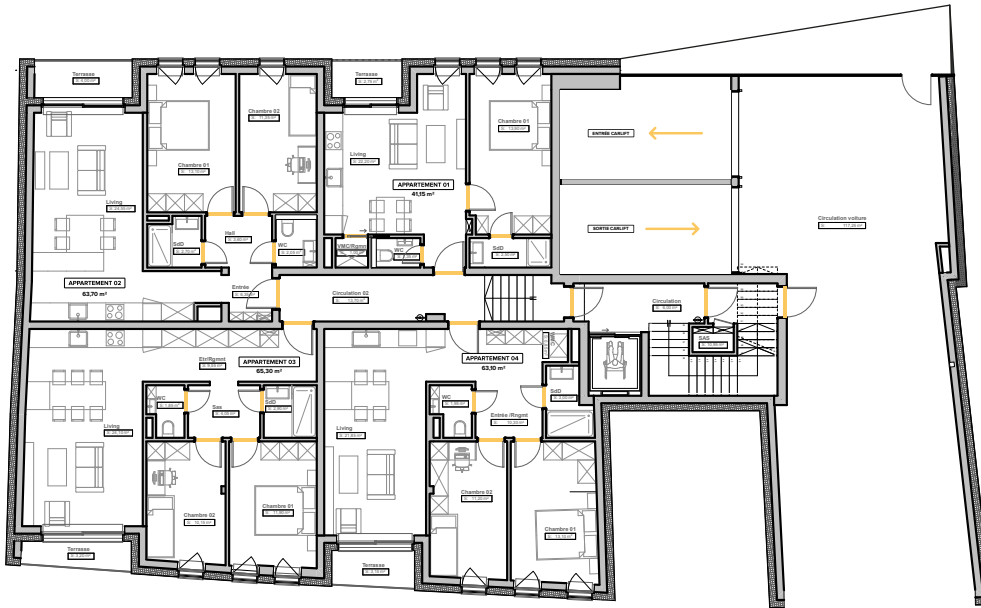
RUE SAINT NICOLAS



RÉSIDENCE ●● NEIA

RUE NEUDORF

ÉTAGE 00



Circulation voiture	117,25 m ²
SAS	10,95 m ²
Coulloir	13,70 m ²
Circulation	6 m ²
Cage d'escalier	
Ascenseur	
Carlift	
Appartement 1	41,15 m ²
Appartement 2	63,70 m ²
Appartement 3	65,30 m ²
Appartement 4	65,10 m ²

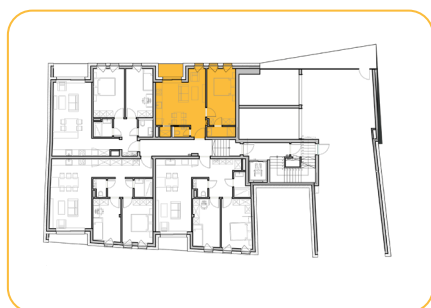
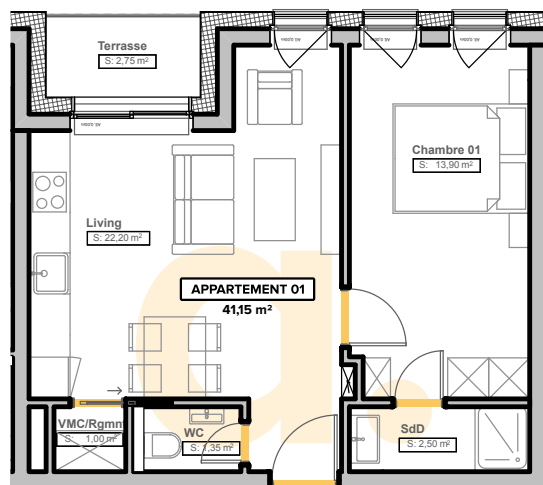


RUE SAINT NICOLAS

the
agency.
real estate

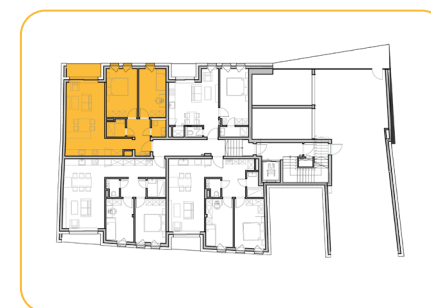
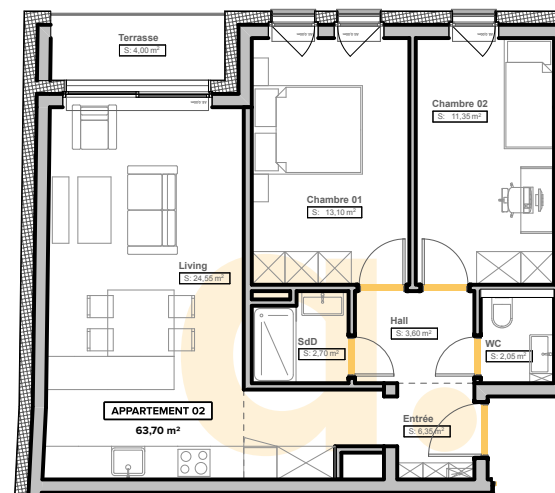
RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 01
41,15 m²



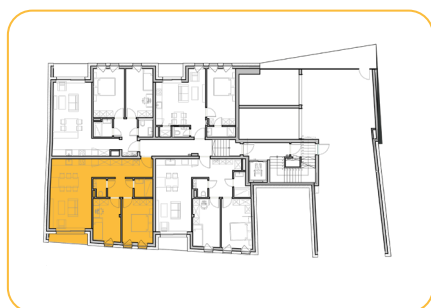
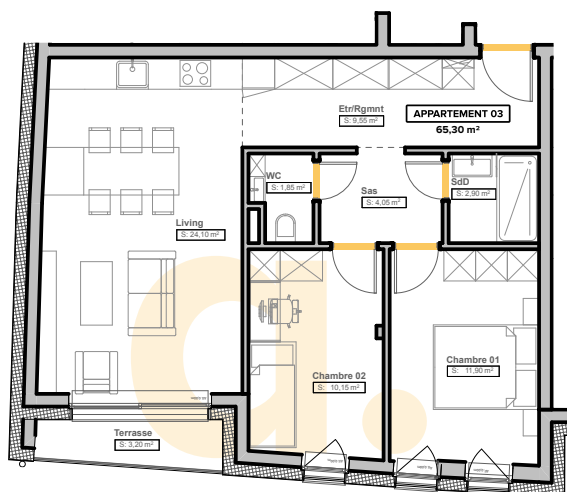
RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 02
63,70 m²



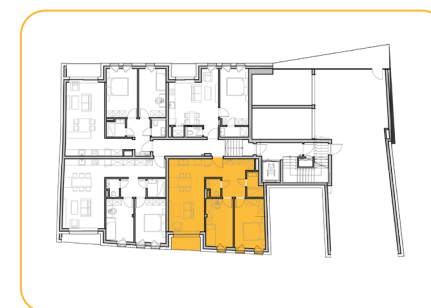
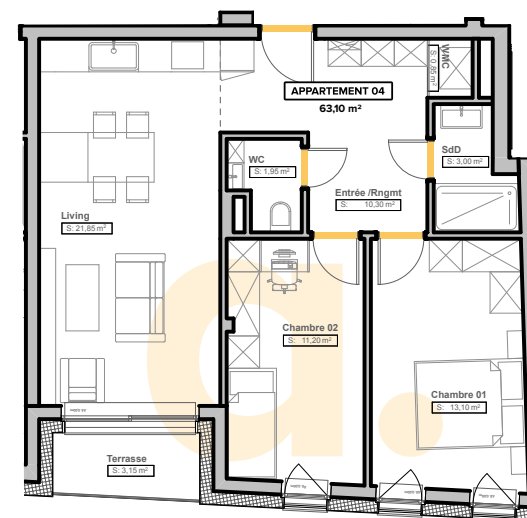
RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 03
65,30 m²



RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 04
63,10 m²

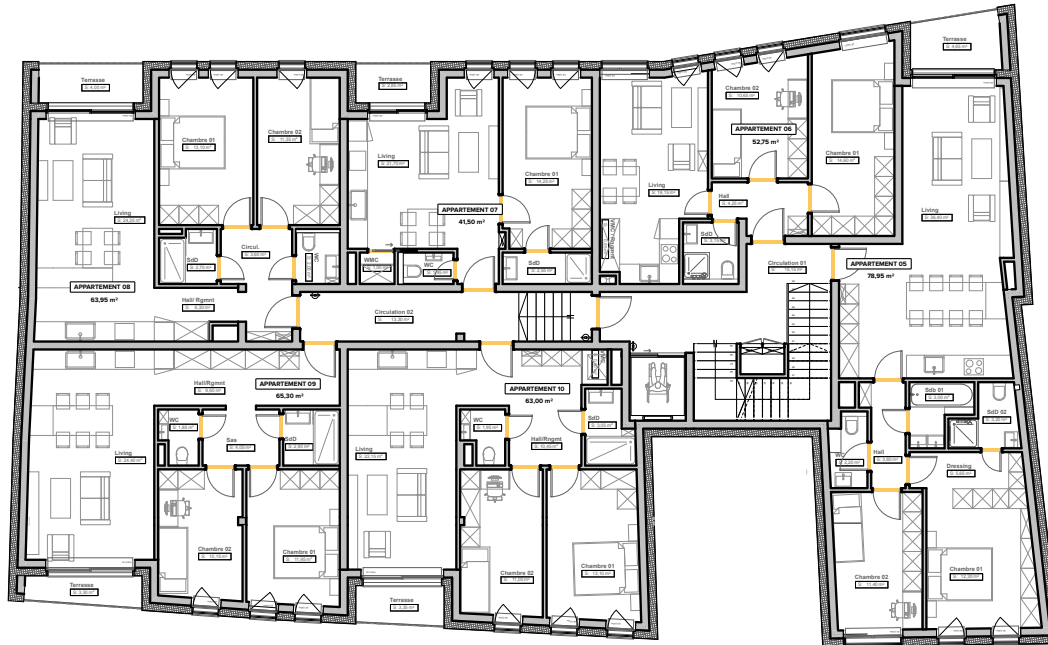




RÉSIDENCE ●● NEIA

RUE NEUDORF

ÉTAGE 01



Couloir 1	13,30 m ²
Couloir 2	15,15 m ²
Ascenseur	
Cage d'escalier	
Appartement 5	78,95 m ²
Appartement 6	52,75 m ²
Appartement 7	41,50 m ²
Appartement 8	63,95 m ²
Appartement 9	65,30 m ²
Appartement 10	63,00 m ²

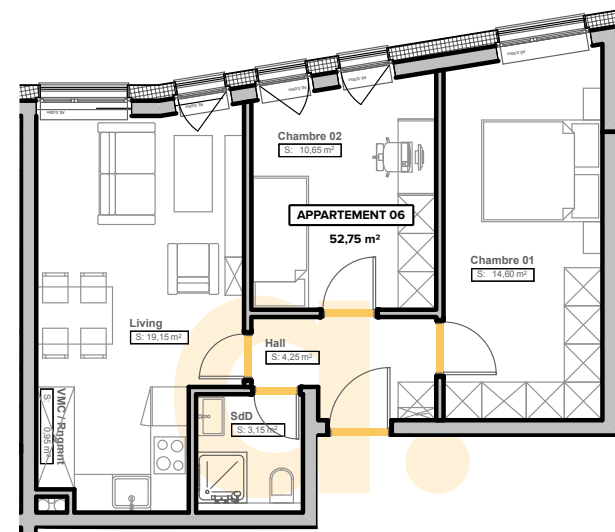
the
agency.
real estate



RUE SAINT NICOLAS

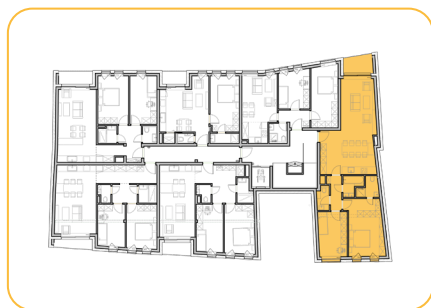
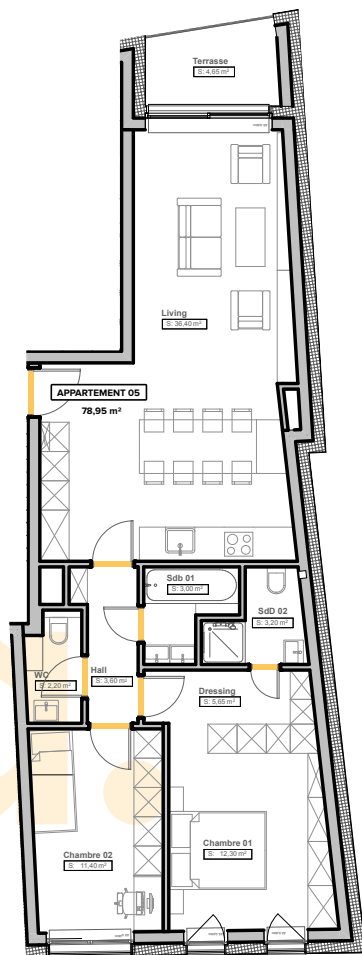
RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 06
52,75 m²



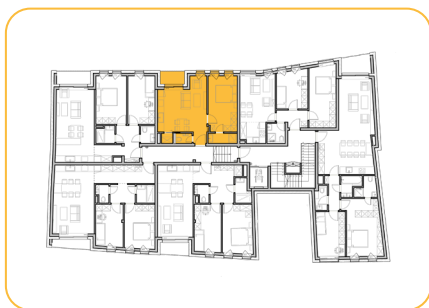
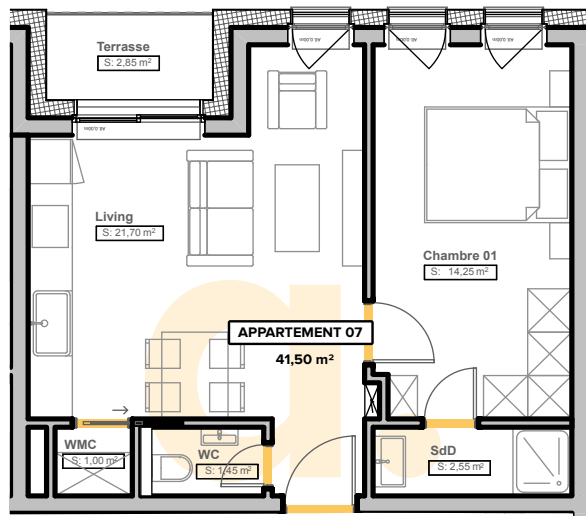
RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 05
78,95 m²



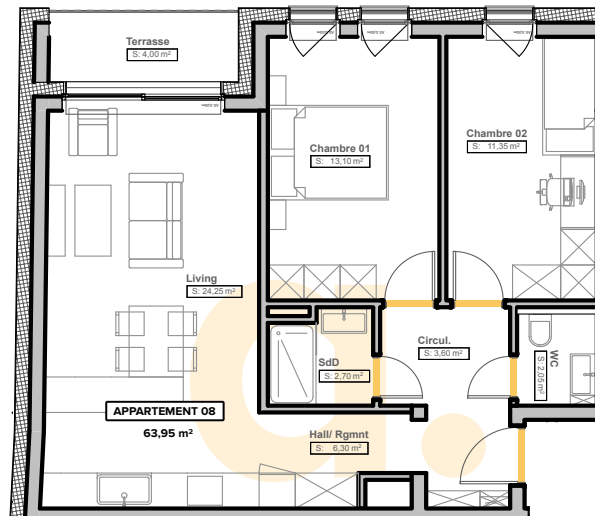
RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 07
41,50 m²



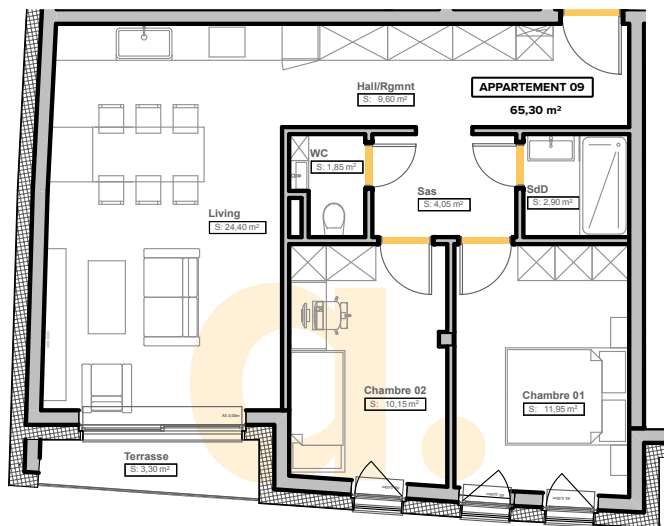
RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 08
63,95 m²



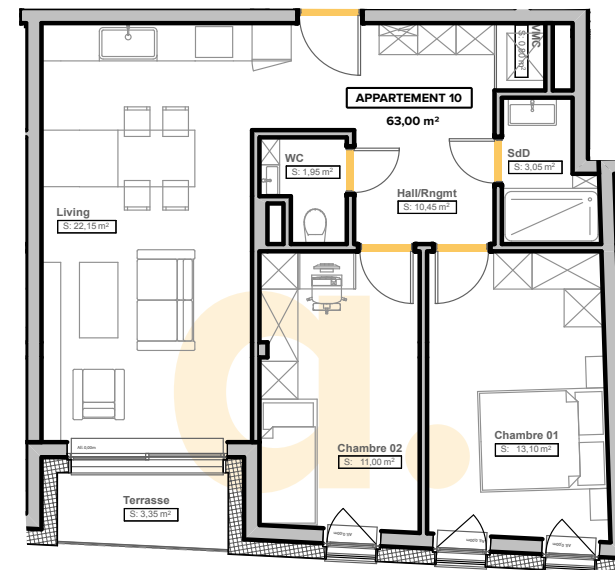
RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 09
65,30 m²



RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 10
63,00 m²





RÉSIDENCE ●● NEIA

RUE NEUDORF

ÉTAGE 02



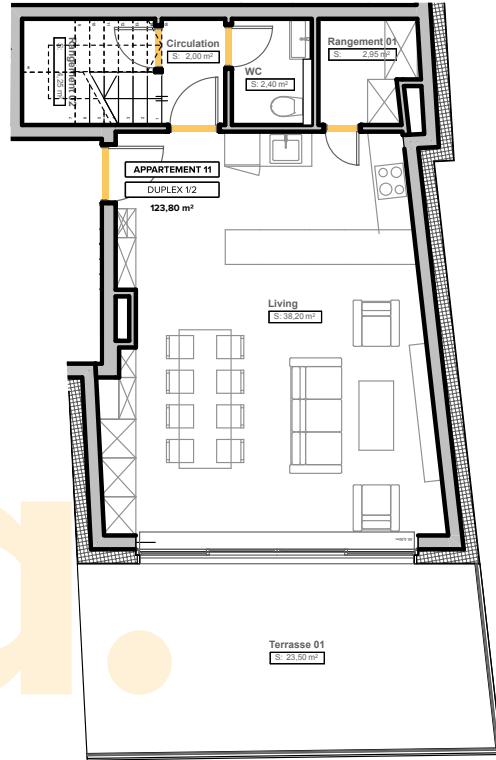
Couloir 1	17,55 m ²
Couloir 2	13,45m ²
Ascenseur	
Cage d'escalier	
Duplex 11	123,80 m ²
Appartement 12	92,05 m ²
Appartement 13	30 m ²
Appartement 14	41,30 m ²
Duplex 15	89,65 m ²
Duplex 16	68,70 m ²
Duplex 17	75,75 m ²



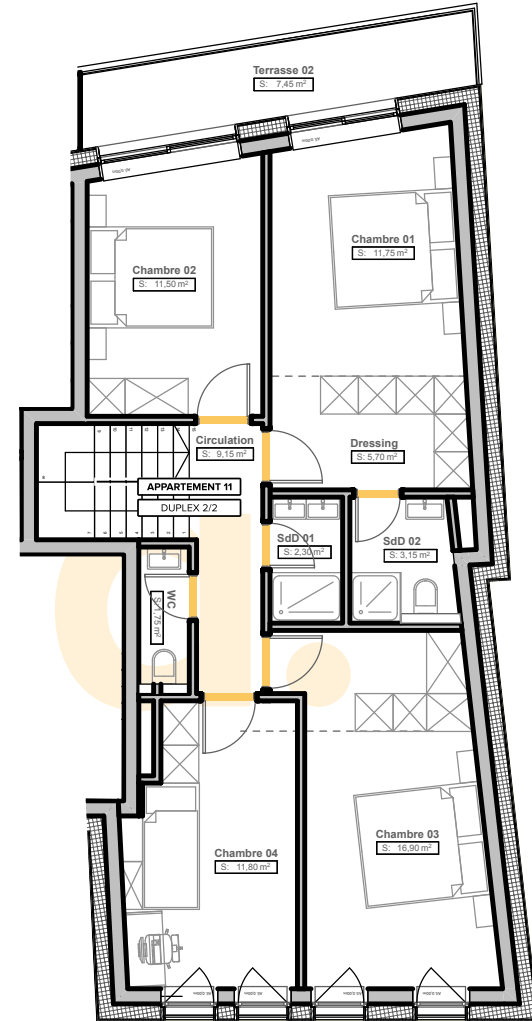
RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 11
123,80 m²

DUPLEX 1/2



DUPLEX 2/2



ÉTAGE 02

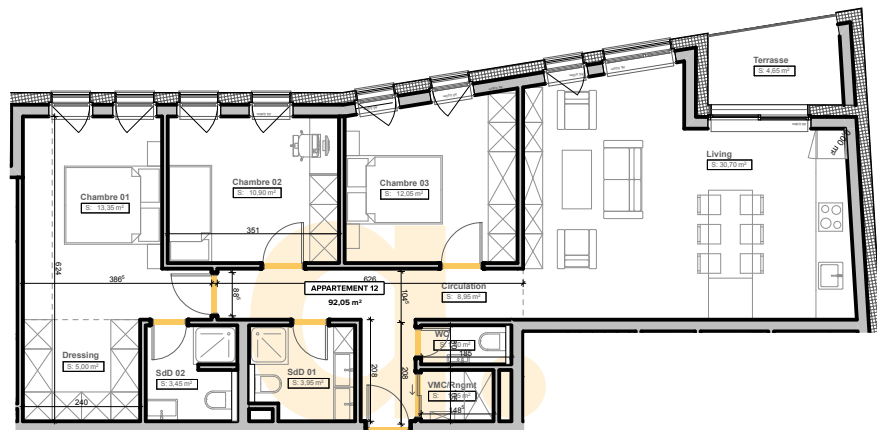


ÉTAGE 03



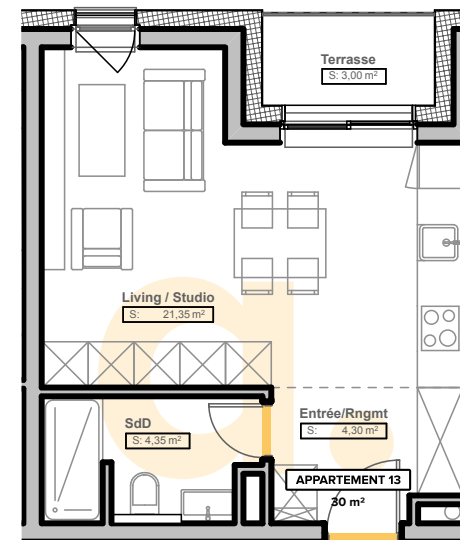
RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 12
92,05 m²



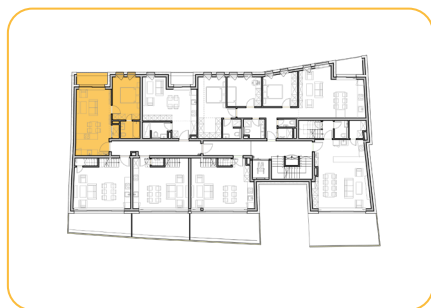
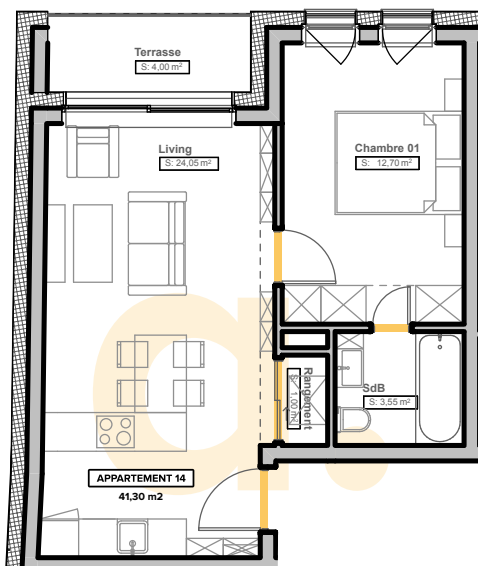
RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 13
30 m²



RÉSIDENCE
NEÏA

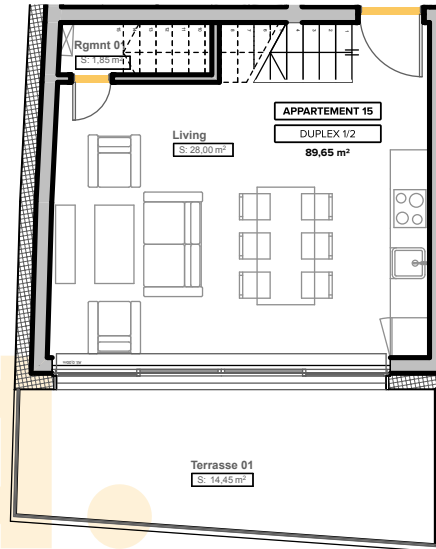
APPARTEMENT 14
41,30 m²



RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 15
123,90 m²

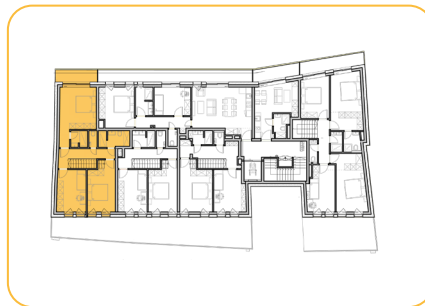
DUPLEX 1/2



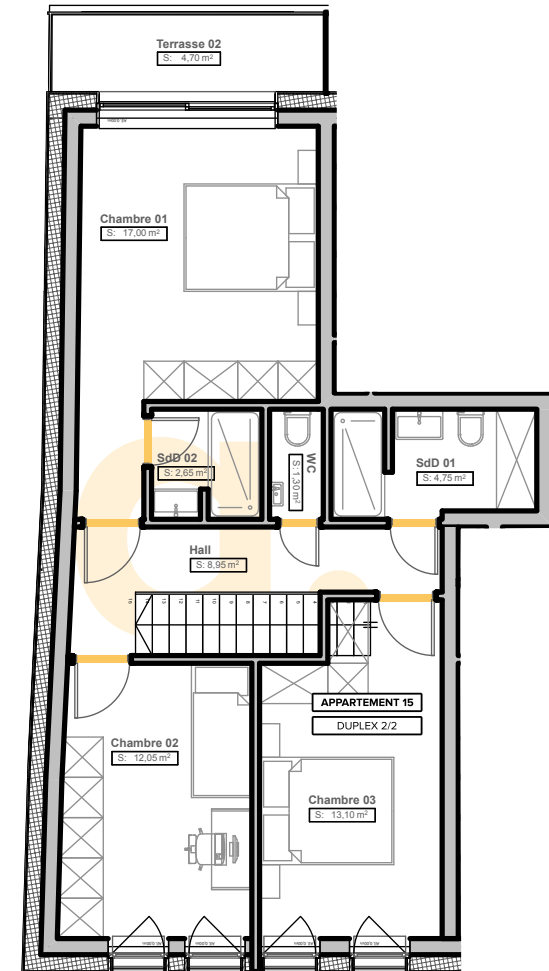
ÉTAGE 02



ÉTAGE 03



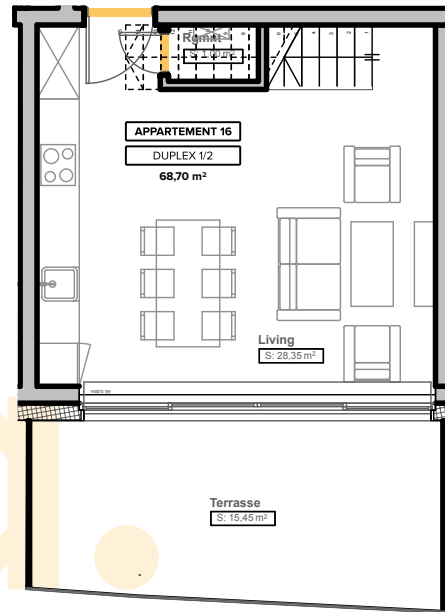
DUPLEX 2/2



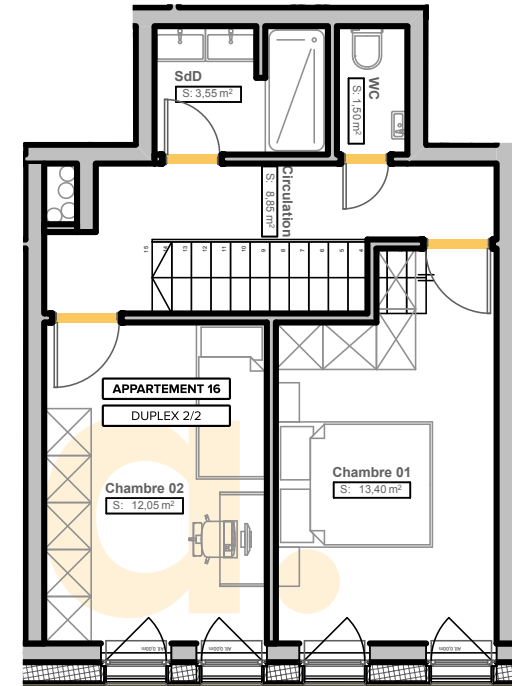
RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 16
123,90 m²

DUPLEX 1/2



DUPLEX 2/2



ÉTAGE 02



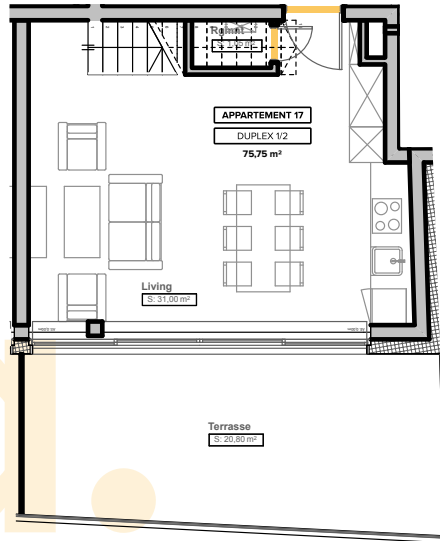
ÉTAGE 03



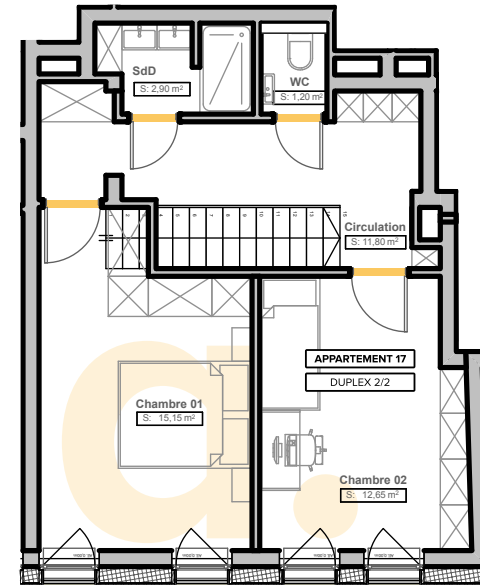
RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 17
75,75 m²

DUPLEX 1/2



DUPLEX 2/2



ÉTAGE 02



ÉTAGE 03





RÉSIDENCE ●● NEIA

RUE NEUDORF

ÉTAGE 03



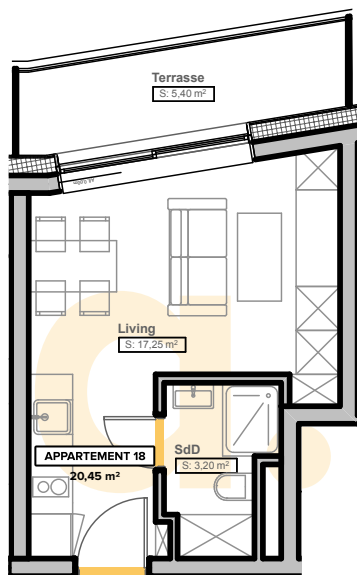
Cave Loc. commercial	23,17 m ²
Local vélos	4,04 m ²
WC	2,29 m ²
Cave 1	1,93 m ²
Cave 2	1,93 m ²
Cave 2	2,02 m ²
Local poubelles	13,74 m ²
Local technique	8,47 m ²
Coulir	10,16 m ²
Ascenseur	



RUE SAINT NICOLAS

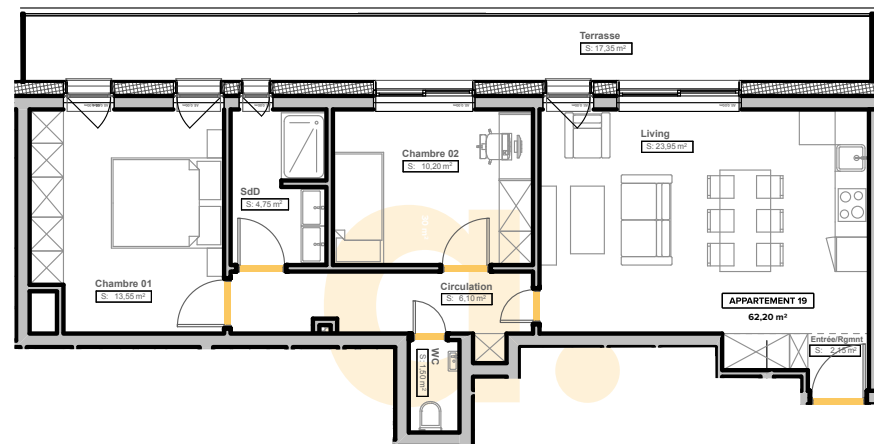
RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 18
20,45 m²



RÉSIDENCE
NEÏA

APPARTEMENT 19
62,20 m²



23



RÉSIDENCE ●●
NEÏA

**the
agency.**
real estate