



VENTE ACTE EN ATTENTE

**639 000 EUR**

**Appartement - Luxembourg-Belair - 57.34 m<sup>2</sup>**

Luxembourg-Belair 2273

<b>57 m<sup>2</sup></b> SURFACE	<b>1</b> CHAMBRE	<b>4</b> PIECES	<b>1</b> SDD	<b>3</b> NIV.
------------------------------------	---------------------	--------------------	-----------------	------------------

#### DESCRIPTION

SOUS COMPROMIS! Situé au sud-ouest de la ville de Luxembourg, Belair est l'un des quartiers résidentiels les plus recherchés de la capitale, apprécié pour son environnement verdoyant, son calme et sa qualité de vie. Il séduit particulièrement une clientèle locale et internationale et bénéficie d'une situation idéale à proximité des quartiers de Merl, Hollerich et Cessange. Bel appartement à vendre d'une surface habitable de 57,34 m<sup>2</sup>, agrémenté d'un balcon spacieux de 9 m<sup>2</sup> et d'une cave privative. L'appartement offre une distribution fonctionnelle et agréable comprenant un hall d'entrée, une cuisine ouverte sur le séjour lumineux avec accès direct au balcon, un débarras, une salle de douche, ainsi qu'une chambre à coucher avec coin dressing, disposant également d'un accès au balcon. Sa localisation constitue un atout majeur : à proximité immédiate du Centre Hospitalier de Luxembourg (CHL), de la CSSF et d'autres institutions telles que l'ITM. Les centres commerciaux Belle Étoile, City Concorde et Hornbach, l'École Européenne ainsi que les Thermes de Strassen sont facilement accessibles. L'appartement bénéficie par ailleurs d'un excellent accès aux transports publics et au réseau autoroutier, garantissant une mobilité optimale. Idéal pour un premier achat ou un investissement, ce bien allie emplacement recherché, fonctionnalité et confort.

#### EQUIPEMENTS

Balcon	Ascenseur
Chauffage gaz	

#### INFORMATIONS

Type	Appartement
Transaction	Vente
Etat	Acte en attente
Reference	#20086459

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE

Echelle luxembourgeoise (kWh/m<sup>2</sup>/an) de A+ (tres economie) a I (tres energivore)

A+	<= 25 kWh/m <sup>2</sup> /an
A	26 - 50 kWh/m <sup>2</sup> /an
B	51 - 75 kWh/m <sup>2</sup> /an
C	76 - 125 kWh/m <sup>2</sup> /an
D	126 - 175 kWh/m <sup>2</sup> /an
E	176 - 250 kWh/m <sup>2</sup> /an
<b>F</b>	<b>251 - 350 kWh/m<sup>2</sup>/an</b>
G	351 - 500 kWh/m <sup>2</sup> /an
H	501 - 700 kWh/m <sup>2</sup> /an
I	> 700 kWh/m <sup>2</sup> /an

<b>F</b>	CLASSE DU BIEN <b>251 - 350</b> kWh/m <sup>2</sup> /an
----------	--

#### LOCALISATION



Luxembourg-Belair 2273

**Scannez-moi !**

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

#### LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
3,00 %	1 598 EUR
<b>3,50 %</b>	<b>1 864 EUR</b>
4,00 %	2 130 EUR

*Estimation brute - charges non comprises, ni déduites.*