



RÉSIDENCE
ADDRESS

LUXEMBOURG-
HOLLERICH



A A+ A NZEB

architecture
& urbanisme 21
yvonne schiltz et associés



**AREND &
FISCHBACH**
DÉVELOPPEUR IMMOBILIER

DESSCRIPTIF
CAHIER DES CHARGES

An architectural rendering of a modern, three-story apartment building. The building has a light brown, textured facade and dark brown window frames and balcony railings. Each floor has a balcony with a glass railing. The ground floor features a large glass-fronted entrance or shop window. A large, leafy green tree stands on the sidewalk in front of the building. A person is walking on the sidewalk near the tree. A small blue car is partially visible in the bottom right corner. A dark blue rectangular overlay is positioned on the right side of the building, containing white and light blue text.

RÉSIDENCE
ADDRESS

**LUXEMBOURG-
HOLLERICH**

DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET FOURNITURES

4 STUDIOS

8 APPARTEMENTS
À 1 CHAMBRE

6 APPARTEMENTS
À 2 CHAMBRES

5 APPARTEMENTS
À 3 CHAMBRES

TERRASSES

BALCONS

CAVES
PRIVATIVES

CLASSE
ÉNERGÉTIQUE
A/A+/A

CONSTRUCTION
AU STANDARD
DIT «PASSIF»

(Nearly Zero
Energy Building)

EMPLACEMENTS
INTÉRIEURS
PRIVATIFS

ASCENSEUR

A A+ A NZEB



RÉSIDENCE ADDRESS



SITUATION

La résidence «Address» est idéalement située au 13-19, rue de la Vallée, en plein cœur du quartier Hollerich, au sud-ouest de Luxembourg-Ville. Cette adresse bénéficie d'un positionnement stratégique au sein d'un des quartiers les plus dynamiques et en transformation de la capitale, à l'interface entre centre-ville, quartier de la gare et zones résidentielles familiales. Hollerich représente aujourd'hui un lieu de vie urbain, bien connecté, riche en opportunités et en services, tout en conservant une atmosphère authentique et un fort potentiel de développement.



ENVIRONS

Hollerich est un quartier historique, ancien site industriel transformé progressivement en un milieu urbain polyvalent mêlant logements, commerces, services, espaces verts et équipements culturels. Il s'étend au sud-ouest du centre-ville et est bordé par les quartiers de Belair, Ville-Haute, Gare, Gasperich, Cessange et Merl, ce qui en fait un point de convergence entre différents dynamismes de la métropole.

Ce secteur, très prisé par une population cosmopolite et internationale, attire autant des familles que des professionnels et des étudiants. Son ambiance éclectique, son histoire et ses nombreux projets urbains en cours – notamment le développement du quartier «Nei Hollerich» – renforcent son attractivité et sa valeur résidentielle.



CULTURE, SPORT & LOISIRS

Vivre à Hollerich, c'est profiter d'un environnement riche en activités et en découvertes:

- Parc Merl: vaste parc urbain avec zones de promenade, plans d'eau et aires de jeux, parfait pour la détente et les sorties familiales.
- Musée des tramways et des bus: une attraction locale intéressante pour les passionnés d'histoire des transports.
- Den Atelier: salle de concerts renommée accueillant régulièrement des artistes internationaux dans une atmosphère conviviale.
- Vie nocturne et restauration: de nombreux bars, restaurants et cafés le long de la rue de Hollerich offrent une animation continue et une grande diversité culinaire.

De plus, des projets d'aménagement urbain comme Nei Hollerich promettent l'apparition de nouveaux espaces verts, zones piétonnes, commerces et équipements publics, renforçant encore l'attrait du quartier.



COMMODITÉS & COMMERCES

Le quartier de Hollerich dispose d'une véritable vie de quartier avec une offre de services et de commerces à proximité immédiate:



CONSTRUCTION

En façade principale se trouve l'entrée pour piétons et l'accès au garage commun. La résidence comporte un sous-sol, un rez-de-jardin et trois étages. Au sous-sol nous retrouvons les emplacements privés, les caves, les locaux communs et autres locaux techniques. Les étages et le rez-de-jardin sont réservés à l'habitation ou toute destination admise par les règlements administratifs afférents.



CONSCIENCE ENVIRONNEMENTALE

Dans le contexte actuel du développement durable ainsi que de l'économie de l'énergie et de son fort renchérissement nous avons opté pour une construction des habitations au standard dit «passif» répondant à la classe d'efficacité énergétique «A», la classe d'isolation «A+» ainsi qu'à la classe de performance environnementale «A» du passeport énergétique.

La construction et la conception architecturale, la finition de qualité ainsi que l'isolation thermique et phonique, garantissent à tout investisseur une stabilité assurée du capital engagé et un rendement adéquat certain.

Épiceries, supermarchés et commerces de détail adaptés à la vie quotidienne.

Bars, cafés et restaurants variés, répondant à toutes les envies, du déjeuner rapide au dîner gastronomique.

Installations sportives, skatepark, espaces communautaires et jeux pour enfants dans les parcs environnants.



MOBILITÉ & TRANSPORTS

La localisation de la résidence «Address» est l'un de ses atouts majeurs pour les futurs habitants:

Transports publics

- Lignes de bus urbains nombreuses avec arrêts à quelques minutes à pied, desservant directement le centre-ville, les zones d'affaires, les gares et les quartiers périphériques.
- Proximité de la gare centrale de Luxembourg et de la gare de Hollerich, offrant des connexions ferroviaires vers tout le pays et les destinations internationales.
- Le réseau de tramway Luxtram en extension facilitera encore les déplacements vers le centre, Kirchberg, l'aéroport et d'autres grands pôles urbains.

Accès routiers

- Accès rapide aux autoroutes et axes principaux, facilitant les trajets en voiture vers les régions voisines et les pays frontaliers. A3 → France, A6 → Belgique, A1 → Allemagne

Distance à l'aéroport

- L'Aéroport de Luxembourg-Findel se situe à seulement environ 8 km, soit une quinzaine de minutes en voiture ou en transport en commun, ce qui en fait un lieu idéal pour les voyageurs fréquents.

Mobilité douce

- Hollerich offre de bons aménagements pour les déplacements à vélo, avec un réseau de pistes cyclables reliant la résidence aux principaux points d'intérêt. Plusieurs stations Vél'Oh! à proximité permettent de se déplacer facilement vers le centre-ville, les parcs, les écoles ou la gare, sans voiture.



ÉCOLES & ENSEIGNEMENT

Le quartier de Hollerich bénéficie d'un environnement scolaire particulièrement structuré, grâce notamment

à la proximité immédiate du **Campus Geesseknäppchen**, l'un des principaux pôles éducatifs du Grand-Duché.

Ce campus regroupe plusieurs établissements secondaires de référence:

- Athénée de Luxembourg
- Lycée Aline Mayrisch
- Lycée Michel Rodange
- École de Commerce et de Gestion
- École internationale Gaston Thorn

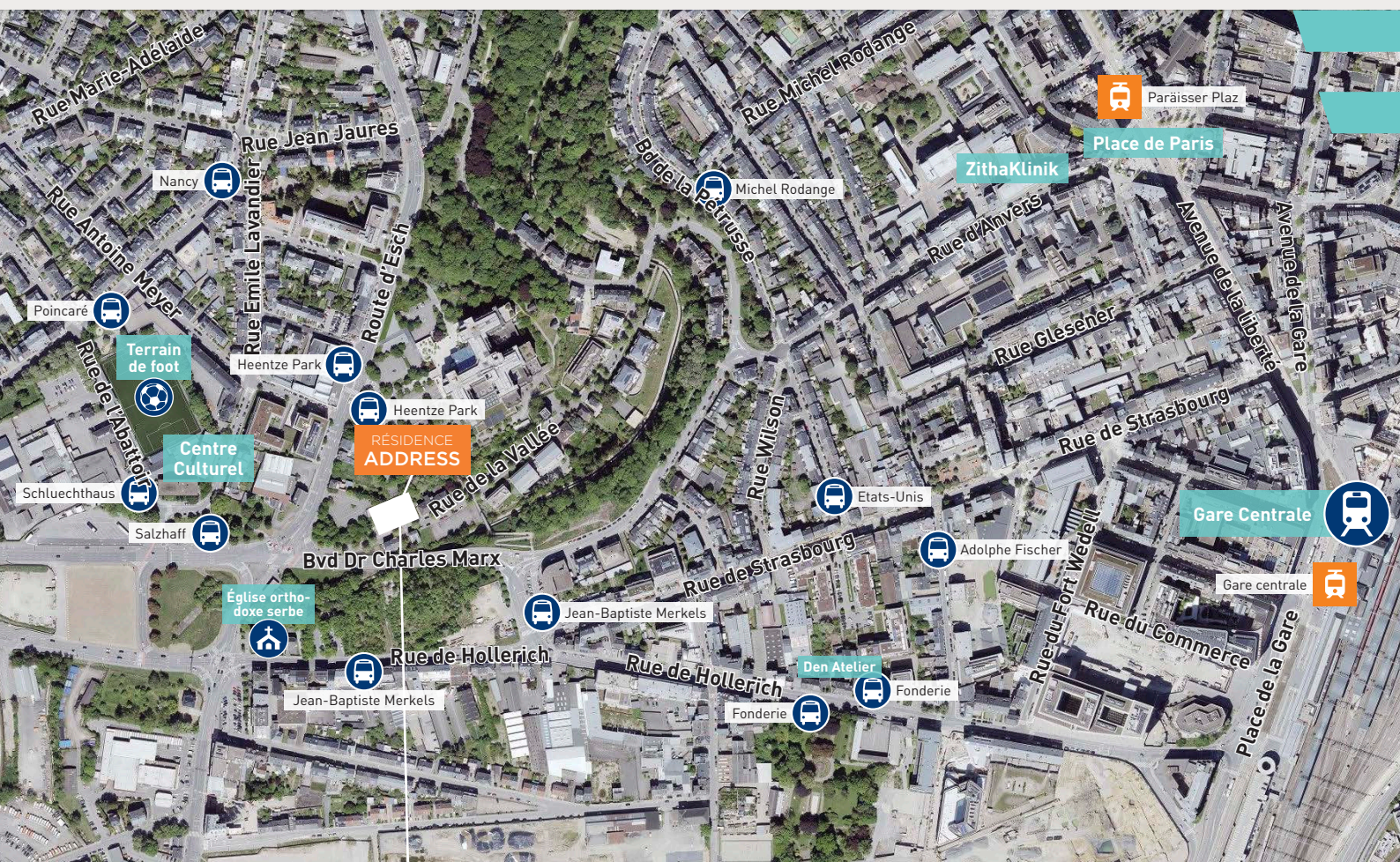
L'ensemble est accessible rapidement depuis la résidence, à pied, à vélo ou en transport public, ce qui représente un avantage considérable pour les familles.

À proximité se trouve également le **Conservatoire de la Ville de Luxembourg**, institution reconnue proposant un large éventail de formations musicales et artistiques.

Pour l'enseignement fondamental, le quartier dispose notamment de l'**École fondamentale de Hollerich**, ainsi que d'autres écoles primaires dans les quartiers limitrophes.

Les familles internationales bénéficient par ailleurs de la proximité de l'**International School of Luxembourg**,





© Orthophoto: Origine Administration du Cadastre et de la Topographie Luxembourg (ACT) – Autorisation de publication du 17.10.2012



établissement proposant un cursus anglophone complet de la maternelle au secondaire.

Plusieurs structures d'accueil pour la petite enfance, **crèches et maisons relais** complètent cette offre éducative, renforçant l'attractivité résidentielle du secteur pour les ménages avec enfants.



PLAN D'ACCÈS

Résidence «ADDRESS»
13–19, rue de la Vallée
L-2661 Luxembourg-Hollerich

DISTANCES

Gare Centrale du Luxembourg	1,1 km
Terrain de foot	700 m
Centre Culturel	500 m
Eglise orthodoxe-serbe	600 m
Den Atelier, salle de concerts	600 m
Luxembourg Ville Haute	1,6 km
MUDAM	3,5 km
Philharmonie	3,6 km
Quartier Kirchberg	3 km
Cinéma	4,5 km
Coque Centre Sportif et Culturel	4 km
Parc municipal	1,7 km
Parc de Merl	1 km
Hôpital Zithaklinik	1,3 km
Accès Autoroute	1,2 km
École fondamentale	450 m
Campus Geesseknäppchen	700 m
International School of Luxembourg	1,8 km
Athénée de Luxembourg	800 m
Lycée Aline Mayrisch	700 m
Lycée Michel Rodange	900 m
Ecole de Commerce et de Gestion	750 m
Ecole internationale Gaston Thorn	800 m
Conservatoire de la Ville de Lux.	850 m
Musée des Tramways	450 m
Luxexpo The Box	6 km
Aéroport Findel	✕ 8 km



PROMOTEUR

Association
N. Arend & C. Fischbach S.A.
5, rue Edouard Kraus
L-7525 Mersch
✉ info@na-cf.lu
🌐 www.arend-fischbach.lu



**AREND &
FISCHBACH**
DÉVELOPPEUR IMMOBILIER



ARCHITECTE

architecture & urbanisme 21
Yvone Schiltz et associés
42A, Place Guillaume II
L-1648 Luxembourg
✉ archiws@pt.lu
🌐 www.au21.lu

**architecture
& urbanisme** 21
yvone schiltz et associés

DOCUMENTATION & VENTE

A.E.: 10133216/0