



RÉSIDENCE  
**ALILA**  
«PARC DES AUBÉPINES»  
LUXEMBOURG-BELAIR



**A A+ A+ NZEB**

architecture & urbanisme **21**  
Vivre & Hiltz et associés



**AREND & FISCHBACH**  
DÉVELOPPEUR IMMOBILIER

**DESCRIPTIF  
CAHIER DES CHARGES**

A modern, two-story apartment building with a textured, light-colored facade and dark window frames. A balcony with a glass railing is visible on the upper floor. In the foreground, there is a well-maintained garden with a low green hedge, various plants, and a person sitting at a table on a patio area. The sky is blue with some clouds.

RÉSIDENCE  
**ALILA**

«PARC DES AUBÉPINES»  
LUXEMBOURG-BELAIR

# DESCRIPTIF DES TRAVAUX ET FOURNITURES

4 APPARTEMENTS  
À 1 CHAMBRE

6 APPARTEMENTS  
À 2 CHAMBRES

2 APPARTEMENTS  
À 3 CHAMBRES

TERRASSES  
BALCONS

CAVES  
PRIVATIVES

CLASSE  
ÉNERGÉTIQUE  
A/A+/A+

CONSTRUCTION AU STANDARD  
DIT « NZEB »

Classe de performance  
énergétique A

Classe d'isolation thermique A+

Classe de performance  
environnementale A+

EMPLACEMENTS  
INTÉRIEURS  
PRIVATIFS

PARKLIFT

ASCENSEURS

**A** **A+** **A+** NZEB



# RÉSIDENCE ALILA



## SITUATION

La résidence «ALILA» se situe à Luxembourg-Belair, 9/9A, rue Joséphine Jacquemart-Jaans. Elle sera implantée sur un terrain de ca. 15,46 ares.



## ENVIRONS

Situé à l'ouest de la ville de Luxembourg, Belair bénéficie d'une localisation privilégiée très proche de tous les autres quartiers de Luxembourg-ville. La résidence se trouve à deux pas de la place de l'étoile et a de très bonnes connections avec les transports publics.

La place de l'étoile est un pôle d'échange desservi par les autobus municipaux, les autobus régionaux et de la ligne tramway. Avec la réalisation du nouveau projet «Place de l'Etoile», visant à favoriser le développement des mobilités douces, elle accueillera également plusieurs pistes cyclables, des stations Vél'OH et des liaisons piétonnières vers les autres quartiers de la ville. Sur une surface de 8.365 m<sup>2</sup> seront intégrés des commerces, un fitness, un foodhall ainsi qu'un cinéma multiplex.

Le stade Josy Barthel est situé à 1,4 km de la résidence. Il est condamné à être démolé, depuis que le nouveau stade de Luxembourg a été mis en service en 2022. L'ancien stade sera remplacé par des logements.

Le hall omnisport de Belair se situe à 1,2 km et comprend un grand centre sportif et une piscine.

On peut y trouver des centres commerciaux à quelques minutes en voiture ainsi que le centre hospitalier de

Luxembourg. Les centres commerciaux «La Belle Étoile» et «City Concorde» sont à 3,6 km resp. 4,3 km de la résidence.



## MOBILITÉ

A proximité directe de la résidence, sur la rue du Kiem, se trouve l'arrêt de bus «Belair, Rue de l'Ouest» qui est fréquenté par la ligne 8 en direction de la Place de l'étoile, Hamilius ainsi que les lycées du Limpertsberg et de l'autre côté vers Strassen et Bertrange.

En tournant dans la rue des Aubépinés, on trouve un arrêt de bus desservi par les lignes 13 et 24 en direction du Bouillon, Hollerich et Howald resp. de la maternité et du Centre Hospitalier.



## CONSTRUCTION

En façade principale se trouvent les entrées pour piétons et l'accès au garage commun. La résidence comporte deux sous-sols, un rez-de-chaussée et deux étages. Aux sous-sols nous retrouvons les emplacements privatifs, les caves, les locaux communs et autres locaux techniques. Les étages et le rez-de-chaussée 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 suivant le standard énergétique «NZEB» (Nearly Zero Energy Building) – Règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

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.



## ÉCOLES

- **Ligne 8:** Betrange – Strassen – Val Ste Croix – Belair – Place de l'étoile – Hamilius – Limpertsberg
- **Ligne 13:** Kohlenberg – Millewee – Gare Centrale – Monterey – Belair – Merl – Val Ste Croix – Kannerklinick – Centre Hospitalier
- **Ligne 24: Quai 1:** Aubépinés – Kannerklinick / Maternité – Centre Hospitalier. **Quai 2:** Aubépinés – Val Ste Croix – P&R Bouillon – Hollerich – Gaasperecher Bierg – Howald P&R – Howald Peternelchen

Vous pouvez prendre le « Tram » (tramway) sur la place de l'étoile qui circule entre la « Luxexpo The Box » et la gare centrale en passant par la place de Paris. Le trajet sera prolongé jusqu'à l'aéroport (Findel) et la Cloche d'Or au sud du quartier de Gasperich jusqu'à 2023.

► [www.luxtram.lu](http://www.luxtram.lu)

Une station « vel'OH » qui est sur la place de l'étoile à 500m de la résidence et à disposition afin de louer des vélos pour faire des courts trajets.

L'École Précoce et Fondamentale Belair EP est située à seulement 1,3 km de la résidence dans la rue Aloyse Kayser. Au même endroit se trouve aussi le Foyer de Belair – Kayser, un accueil pédagogique pour enfants (3–12 ans) après l'école et pendant les vacances scolaires.

« OTR International School » est une école privée bilingue proposant des sections en anglais et français. Elle se trouve sur le Val Ste Croix à seulement 300 m à pied.

Le quartier Limpertsberg est tout proche et dispose d'une grande offre de lycées comme:

- Lycée Technique des Arts et Métiers
- Lycée Technique du Centre
- Lycée des Garçons
- Lycée Robert-Schuman
- Lycée Michel Lucius



Les images dans cette brochure ne le sont qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuelles.



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



## PLAN D'ACCÈS

Résidence «ALILA»  
 Parc des Aubépinés  
 9/9A, rue Joséphine Jacquemart-Jaans  
 L-1874 Luxembourg



## DISTANCES

Place de l'étoile	2,1 km
Stade Josy Barthel	1,4 km
Hall Omnisport Belair	1,2 km
Centre de recyclage	1,8 km
Centre Hospitalier de Luxembourg	1,3 km
Centre comm. « Belle Étoile »	3,6 km
Maison de Retraite « Sacré-Cœur »	1,9 km
Parc Merl	1,9 km
Parc de Ville	2,5 km
Centre Luxembourg-Ville	2,8 km
École Précoce et Fondamentale	1,3 km
Lycée des Arts et Métiers	3,3 km
Lycée Technique du Centre	3,8 km
Lycée Michel Lucius	3,8 km
Université de Luxembourg	3,5 km
Aéroport de Luxembourg	✈ 12,8 km



## PROMOTEUR

ASSOCIATION  
**N. AREND & C. FISCHBACH S.A.**  
14, rue de la Gare  
L-7535 Mersch  
✉ [info@na-cf.lu](mailto:info@na-cf.lu)  
🌐 [www.arend-fischbach.lu](http://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](mailto:archiws@pt.lu)  
🌐 [www.au21.lu](http://www.au21.lu)

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

## DOCUMENTATION & VENTE

A.E.: 65143/G