

# Location

Disponibilité: **Disponible de suite**

## Contern

RÉF : 324 0  



### Bureau

9, rue Goell L-5325 Contern. Idéalement situé, dans la zone industrielle de Contern, à quelques minutes de Luxembourg-Ville et à seulement 1,4 km de la gare de Sandweiler/Contern, qui dessert grâce à plusieurs lignes de bus le Kirchberg, Howald et Leudelage. Proche de différents commerces et services (Supermarché, restaurants, station-essence ...) Vision Immobilière vous propose un espace bureau au 2ème étage d'un immeuble administrative avec une superficie locative de 183 m<sup>2</sup> BACS pondéré, ainsi qu'une terrasse de 165 m<sup>2</sup> BACS. La superficie convient parfaitement pour tous les types de bureaux. Disponibilité IMMEDIATE Conditions locatives : Bail commercial 3-6-9 ans Loyer mensuel 5369 € HT Avances sur charges locatives mensuelles de 1 € HT/m<sup>2</sup> BACS pondéré 6 mois de garantie locative Il se compose comme suit : 2ème étage : Espace bureaux d'une superficie de 164,11 m<sup>2</sup> BACS, composé comme suit : un hall d'accueil de 26 m<sup>2</sup> BACS un open space de 51 m<sup>2</sup> BACS 4 bureaux/ Salle de réunion de 17 m<sup>2</sup> à 22 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> BACS + espace stockage/archives + salle de douche et wc. Terrasse de 164,67 m<sup>2</sup>

avec vue dégagée. N.B: Peut être utilisé comme appartement de fonction en cas de location de la totalité de l'immeuble. Possibilité de louer l'ensemble de la surface au sous-sol de 315m<sup>2</sup> à 15€/m<sup>2</sup> soit 4725 € HT par mois. L'accessibilité peut se faire par la cage d'escalier, l'ascenseur ou rampe extérieure. Equipements techniques: - Climatisation, chauffage - Cloisons modulables - Agencement personnalisable - Alarme - Cuisine - Sanitaires - Triple vitrage - Luminaires installés - Détection incendie - Entrée sécurisée par étages avec système de badge Possibilité de louer des emplacements de parking extérieurs en supplément. 85 € HTVA/parking 29 emplacements disponibles Personnes de contact : FR - ENG- IT - ESP -HOL : Sofian au +352 37 98 98 - 219 FR - ENG : Stéphane au +352 37 98 98 – 260 LU - ALL - FR - ENG: Karine au +352 37 98 98 - 229 ----- 9, rue Goell L-5325 Contern. Ideally located, in the industrial zone of Contern, a few minutes from Luxembourg City and only at 1.4 km from the station of Sandweiler/Contern, which connects thanks to several bus lines, the Kirchberg, Howald and Leudelange. Close to various shops and services (Supermarket, restaurants, gas station) Vision Immobilière offers you an office space on the 2nd floor with a rental area of 183 m<sup>2</sup> BACS weighted, and a terrace of 165 m<sup>2</sup> BACS. A terrace of 164.67 m<sup>2</sup> with open views is available around the office area. The surface is perfectly suitable for all types of offices. Availability IMMEDIATELY Rental conditions: Commercial lease 3-6-9 monthly rent 5369 € excl. VAT advances on monthly rental charges of 1 €/m<sup>2</sup> BACS weighted excluding VAT, 6 months rent guarantee. It is composed as follows: 2nd floor : Office space of 164.11 m<sup>2</sup> BACS, composed of : a reception hall of 26 m<sup>2</sup> BACS an open space of 51 m<sup>2</sup> BACS 4 offices/meeting room of 17 m<sup>2</sup> to 22 m<sup>2</sup> BACS + storage/archive space + shower room and toilet. A open view from the terrace. N.B: Can be used as a company apartment in case of renting the whole building. Possibility of renting the entire basement of 315 m<sup>2</sup> at €15/m<sup>2</sup>, € 4,725 VAT per month. Access via stairwell, elevator or outside ramp. Technical equipment: - Air conditioning, heating - Modular partitions - Customizable layout - Alarm system - Kitchen - Sanitary facilities - Triple glazing - Installed lights - Fire detection - Secured entrance by floors with badge system Possibility of renting outside parkings in addition. 85 € excl. VAT/parking 29 parkings available Contact persons : FR - ENG : Stéphane at +352 37 98 98 - 260 FR - ENG- IT - ESP - HOL : Sofian at +352 37 98 98 - 219 LU - ALL - FR - ENG: Karine at +352 37 98 98 ----- 9, rue Goell L-5325 Contern. Ideal gelegen, in der Industriezone von Contern, nur wenige Minuten von Luxemburg-Stadt und nur 1,5 km vom Bahnhof Sandweiler/Contern entfernt, von dem aus mehreren Buslinien nach Kirchberg, Howald und Leudelange führen. In der Nähe von verschiedenen Geschäften und Dienstleistungen (Supermarkt, Restaurants, Tankstelle) Vision Immobilière bietet Ihnen eine Bürofläche im 2. Stock mit einer Mietfläche von 183 m<sup>2</sup> BACS konformität, sowie einer Terrasse von 165 m<sup>2</sup> BACS. Die Fläche eignet sich hervorragend für alle Arten von Büros. Sofort verfügbar. Mietbedingungen: Gewerblicher Mietvertrag 3-6-9 Jahre Monatsmiete 5369 € HT Vorauszahlungen auf Mietkosten von 1 € HT/m<sup>2</sup> BACS konformität 6 Monate Mietgarantie. Es setzt sich wie folgt zusammen: 2. Stock: Bürobereich mit einer Fläche von 164,11 m<sup>2</sup> BACS, bestehend aus: einer Empfangshalle von 26 m<sup>2</sup> BACS einem Open Space von 51 m<sup>2</sup> BACS 4 Büros/ Besprechungsraum von 17 m<sup>2</sup> bis 22 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> BACS. + Lagerraum/Archiv + Duschaum und WC. einer Terrasse von 164,67 m<sup>2</sup>mit freiem Blick rund um den Bürofläche. N.B.: Kann als Firmenwohnung genutzt werden, wenn das gesamte Gebäude vermietet wird. Es besteht die Möglichkeit, die gesamte vergitterte Kellerfläche von 315m<sup>2</sup> zu 15€/m<sup>2</sup> zu mieten, d.h. 4725 €

HT pro Monat. Der Zugang kann über das Treppenhaus, den Aufzug oder eine Außenrampe erfolgen. Die technische Ausstattung: - Klimaanlage, Heizung - Flexible Trennwände - Anpassbares Layout - Alarmanlage - Küche - Sanitäre Einrichtungen - Dreifach verglaste Fenster - Installierte Leuchten - Brandmeldeanlage - Gesicherter Eingang auf Etagen mit Badge-System. Es besteht die Möglichkeit, gegen Aufpreis Außenparkplätze zu mieten. 85 € HT./Parkplatz. 29 Parkplätze stehen zur Verfügung. Kontaktpersonen: FR - ENG: Stéphane unter +352 37 98 98 - 260. FR - ENG- IT - ESP -HOL: Sofian unter +352 37 98 98 - 219. LU - ALL - FR - ENG: Karine unter +352 37 98 98 - 229

**5 369 €**

Performance énergétique: **N.C.**

---

Surface habitable:

---

**Réf. agence : 324**



Vision immobilière S.A.  
81, rue de Luxembourg  
L-4391 Pontpierre  
Tél: +352 26 57 58 - 1  
visionimmo@pt.lu