

# Location

Disponibilité: **Disponibilité immédiate**

## Contern



RÉF : 317 0  

## Bureau

Immeuble de bureaux "Locus" Situé au 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 Leudelange. Proche de différents commerces et services (Supermarché, restaurants, station-essence ...) Vision Immobilière vous propose un immeuble commercial avec une superficie locative totale de 1428 m<sup>2</sup> BACS, divisée un sous-sol et 3 étages hors sol. Les surfaces conviennent à tous les types de commerces ou bureaux. Disponibilité IMMEDIATE Conditions locatives : Bail commercial 3-6-9ans, loyer mensuel 29 827 € HTVA 6 mois de garantie locative. Sous-location possible avec acceptation préalable du bailleur. Vous trouverez ci-dessous le détail de toutes les surfaces. Il se compose comme suit : Sous-sol : Grand espace de stockage carrelé de 315 m<sup>2</sup> BACS avec espace grillagé et sécurisé, accessible depuis la rampe de parking extérieure, cage d'escalier intérieure et ascenseur. RDC : Espace bureaux d'une superficie de 336.40 m<sup>2</sup> BACS, divisé en plusieurs bureaux fermés, open space, salle de réunion, sanitaires, espace informatique et cuisine. 1er étage : Espace bureaux d'une superficie de 336.45 m<sup>2</sup> BACS, avec la possibilité de le diviser en 2 plateaux respectivement de 190.08 m<sup>2</sup> et 146.35 m<sup>2</sup> incluant de part et d'autre un open space, bureaux, salle de réunion, sanitaires, espace informatique et cuisine. 2ème étage : Espace bureaux d'une superficie de 164.11 m<sup>2</sup> BACS entouré d'une terrasse de 164,67 m<sup>2</sup>, divisé en un hall d'accueil, open space, salle de réunion, 3 bureaux fermés, petit espace stockage/archives, salle de douche et wc. L'ascenseur dessert directement l'espace accueil. Vue très agréable à partir de la terrasse. N.B: Peut être utilisé comme appartement de fonction en cas de location de la totalité de l'immeuble. 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/par emplacement. 29 emplacements disponibles  
Personnes de contact : FR - ENG : Stéphane au +352 37 98 98 - 260 FR - ENG - IT - ESP - HOL : Sofian au +352 37 98 98 - 219 LU - ALL - FR - ENG: Karine au +352 37 98 98 - 229

----- Office Building "Locus" 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 a commercial building with a total rental area of 1428 m<sup>2</sup> BACS, divided into a basement and 3 floors. The surfaces are suitable for all types of businesses or offices. IMMEDIATE Availability Rental conditions: Commercial lease 3-6-9, monthly rent 29 827 € excl. VAT, 6 months rental guarantee. Possible subletting with prior acceptance of the lessor. Below you will find details of all the surfaces. It is composed as follows: Basement: Large tiled storage space of 315 m<sup>2</sup> BACS with wire mesh and secure space, accessible from the exterior parking ramp, interior stairwell and elevator. Ground floor: Office space with an area of 336.40 m<sup>2</sup> BACS, divided into several closed offices, open space, meeting room, toilets, computer area and kitchen. 1st floor : Office space with an area of 336.45 m<sup>2</sup> BACS, with the possibility of dividing it into 2 spaces of 190.08 m<sup>2</sup> BACS and 146.35 m<sup>2</sup> BACS, respectively including on both sides an open space, offices, meeting room, toilets, computer area and kitchen. 2nd Floor : Office space with an area of 164.11 m<sup>2</sup> BACS, surrounded by a terrace of 164.67 m<sup>2</sup>, divided into a reception hall, open space, meeting room, 3 closed offices, small storage/archive space, bathroom and wc. The elevator serves directly the reception area. Very pleasant view from the terrace. N.B: Can be used as a company apartment in case of renting of the whole building. Technical equipment: - Air conditioning, heating - Modular partitions - Customizable layout - Alarm system - Kitchen - Sanitary facilities - Triple glazing - Light fixtures installed - Fire detection - Secure entrance by floors with badge system Possibility to rent outdoor parking. 85 € excl. VAT/per parking. 29 parkings available Contact persons: FR - ENG: Stéphane on +352 37 98 98 - 260 FR - ENG - IT - ESP - HOL: Sofian on +352 37 98 98 - 219 LU - ALL - FR - ENG: Karine on +352 37 98 98 - 229

----- Bürogebäude "Locus" 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 ein Gewerbeobjekt mit einer Gesamtmietfläche von 1428 m<sup>2</sup> BACS, aufgeteilt in ein Untergeschoss und 3 Etagen. Die Flächen eignen sich für alle Arten von Geschäften oder Büros. Die Immobilie ist sofort verfügbar. Mietbedingungen: Gewerblicher Mietvertrag 3-6-9, Monatsmiete 29 827 € HT, 6 Monate Mietgarantie. Untervermietung ist mit vorheriger Zustimmung des Vermieters möglich. Nachfolgend finden Sie eine detaillierte Auflistung aller Flächen. Es setzt sich wie folgt zusammen: Untergeschoss: Große geflieste Lagerfläche von 315 m<sup>2</sup> BACS mit vergittertem und gesichertem Bereich, zugänglich von der äußeren Parkplatzrampe, dem inneren Treppenhaus und den Aufzug. ERDGESCHOSS: Bürobereich mit einer Fläche von 336.40 m<sup>2</sup> BACS, aufgeteilt in mehrere geschlossene Büros, Open Space, Besprechungsraum,

Sanitäranlagen, Computerbereich und Küche. 1er Stock: Bürobereich mit einer Fläche von 336.45 m<sup>2</sup> BACS, mit der Möglichkeit, ihn in zwei Ebenen von 190,08 m<sup>2</sup> BACS, 146,35 m<sup>2</sup> BACS zu unterteilen, die auf beiden Seiten einen Open Space, Büros, einen Besprechungsraum, Sanitäranlagen, einen Computerbereich und eine Küche umfassen. 2e Stock : Bürobereich mit einer Fläche von 164.11 m<sup>2</sup> BACS, aufgeteilt in eine Empfangshalle, Open Space, Besprechungsraum, 3 geschlossene Büros, kleiner Lager-/Archivbereich, Duschaum und WC, umgeben von einer Terrasse von 164,67 m<sup>2</sup>. Der Aufzug führt direkt zum Empfangsbereich. Sehr schöne Aussicht von der Terrasse. N.B.: Kann als Firmenwohnung genutzt werden, wenn das gesamte Gebäude vermietet wird. Die technische Ausstattung: - Klimaanlage, Heizung - Flexible Trennwände - Individuell gestaltbares 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/pro Stellplatz. 29 Außenparkplätze verfügbar. Kontaktpersonen: FR - ENG: Stéphane unter +352 37 98 98 - 260. FR - ENG- IT - ESP -HOL: Sofian unter +352 37 98 98 - 219. LU - GER - FR - ENG: Karine unter +352 37 98 98 - 229

# 29 827 €

Performance énergétique: **N.C.**

---

Surface habitable: **1428 m<sup>2</sup>**

---

Charges: **1 450,00 €**

---

**Réf. agence : 317**



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