



IL PREZIOSO

PROJET DE LOGEMENTS / COMMERCE / BUREAUX



IL PREZIOSO

PROJET DE LOGEMENTS / COMMERCES / BUREAUX



Construction d'immeubles résidentiels
rue Millewee L-7257 WALFERDANGE
LUXEMBOURG

Sommaire

PRESENTATION DE LA SOCIETE REFA	5
UN PROJET DE TRES HAUTE QUALITE	7
IMPLANTATION DU PROJET	8
CHOIX ARCHITECTURAL	11
DESCRIPTIF TECHNIQUE SOMMAIRE DU PROJET	12
DESCRIPTIF SOMMAIRE DES PARTIES PRIVATIVES	16
PRESENTATION DES APPARTEMENTS - BATIMENT "SMERALDO"	20
PRESENTATION DES APPARTEMENTS - BATIMENT "DIAMANTE"	26
PRESENTATION DES APPARTEMENTS - BATIMENT "ZAPHIRO"	32
RENSEIGNEMENTS ET VENTES	42



Présentation de la société REFA



Architecture, Construction, Ameublement - un seul concept relie ces trois mots de l'habitation : le mot "PROJET". C'est sur ce fondement que la société REFA orchestre toutes les étapes menant à la réalisation d'un rêve immobilier.

Nous consacrons, depuis plusieurs années, notre activité principale au développement et à la commercialisation de projets immobiliers qui allient confort de très haut standing, élégance et design italien.

Grace à des partenariats privilégiés, nous innovons et mettons en œuvre un concept qui nous est propre, dont la qualité demeure la principale constante.



Francesco RENATO. Fondateur / Président



Laurin FAEH. Associé / Vice Président



Un projet de très haute qualité

Le projet se compose de 4 immeubles répartis en logements, bureaux et commerces, s'y ajoutent de petits espaces ouverts au public en copropriété.

Le premier immeuble, baptisé **"TOUR RENATO-FAEH"**, sera exclusivement composé de bureaux.

Le second, baptisé **"SMERALDO"**, comprendra une surface commerciale au rez-de-chaussée, et 21 appartements répartis du R+1 au R+3.

Le troisième immeuble, baptisé **"DIAMANTE"**, sera composé de 22 logements répartis du rez-de-chaussée au R+3.

Le quatrième immeuble, baptisé **"ZAPHIRO"** sera composé de 21 logements répartis du rez-de-chaussée au R+3.

- Surface de bureaux : 1000 m².
- Surface des commerces : 673 m².
- 64 logements pour une surface habitable totale d'environ 4 848 m².
- 235 places de parking



Pour y parvenir, la société REFA vous propose un savant mélange entre confort et modernité, alliant des matériaux de haute qualité à des choix de teintes chaleureuses, personnalisables pour chaque lot, le tout avec une touche à l'Italienne.

Implantation du projet

La commune de Walferdange présente une superficie de 706 ha, située dans la vallée de l'Alzette, elle est limitrophe à la ville de Luxembourg et s'étend sur la rive droite de l'Alzette qui est de part et d'autre dominée par des hauteurs boisées. La commune est traversée par la route nationale 7 et la ligne de chemin de fer qui relie le Nord du pays à la capitale.

Walferdange, Bereldange et Helmsange sont les trois localités appartenant à la commune. La commune de Walferdange compte 8 030 habitants et présente une densité de 975,78 habitants par km². Notre site fait frontière avec la commune de Steinsel. Ses accès directs aux grands axes routiers (autoroute A7, route E29) en font un point de départ idéal vers les pays frontaliers comme la France ou la Belgique.

La commune dispose de nombreux espaces verts sans oublier son fameux PIDAL, un joyau précieux et prisé, regroupant piscine, sauna, restaurants, cours, fitness, spa et beauté...

Le projet "IL PREZIOSO" est situé rue Millewee, à proximité immédiate de divers commerces (supermarché, restaurants, boutiques diverses, agences de voyage). Son implantation permet un accès rapide et aisé aux réseaux de transports en communs (bus) permettant de rallier aisément la ville de Luxembourg et sa gare.



Il est également proche de tous les services nécessaires à la vie quotidienne (crèche, poste, écoles, banques, club sportifs, salons de beauté, stations-services, boulangerie, boucherie, ...).

De nombreux professionnels de santé sont également implantés aux alentours du projet (médecins, dentistes, kinésithérapeutes, pharmacie, pédiatre, ophtalmologue, ...)

Le "Sonneberg" se situe à Helmsange, à l'Est de l'Alzette. Sa position centrale dans le Keuper à marnolites, l'alternance de marnes datant du Trias avec des bancs de dolomies et son exposition au Sud-Ouest, font du "Sonneberg" un site exceptionnel. En temps chaud sa surface sèche éclate, rappelant une steppe. La pluie par contre, gonfle la terre glaiseuse de manière à la rendre glissante et collante. 150 plantes différentes ont été inventoriées au "Sonneberg". Beaucoup d'espèces rares font partie de cette extrême richesse floristique. Parmi ces espèces précieuses on trouve par exemple une bonne douzaine de variété d'orchidées.

Proximité

Commerces, restaurants, transports ferroviaires, réseaux de bus, écoles, crèches se trouvent tous à quelques minutes de chez vous!





Choix architectural

D'architecture moderne, séduisante mais sobre, ces volumes spacieux et lumineux ouverts par de grandes baies vitrées, font de ce projet une résidence d'exception. Ses façades modernes en verre teinté alliées à des habillages bois à claire voie, apporte au projet un standing se démarquant des autres projets.

L'aménagement d'un espace de jeux pour enfants, accessible aux résidents, est prévu.

La construction proposera un mariage de technicité d'avant-garde aux énergies renouvelables comprenant notamment une isolation thermique extérieure, une isolation phonique de pointe, un chauffage au sol, des panneaux solaires thermiques (permettant de diminuer notamment les charges mensuelles des parties communes).





Descriptif technique sommaire du projet

Le projet est une construction en béton armé avec toitures terrasses végétalisées intégrant les panneaux solaires thermiques.

Les façades seront recouvertes en partie d'un complexe isolant avec une finition en verre teinté.

La sous face des dalles des terrasses sera revêtue de lames de bois.

Toutes les menuiseries extérieures seront en aluminium coulissantes avec triple vitrage de grande hauteur. Les fenêtres et portes fenêtres seront équipées de stores brises soleil orientables.

Le revêtement des terrasses sera fait de lamelles composites, les garde-corps seront vitrés apportant une transparence au projet.

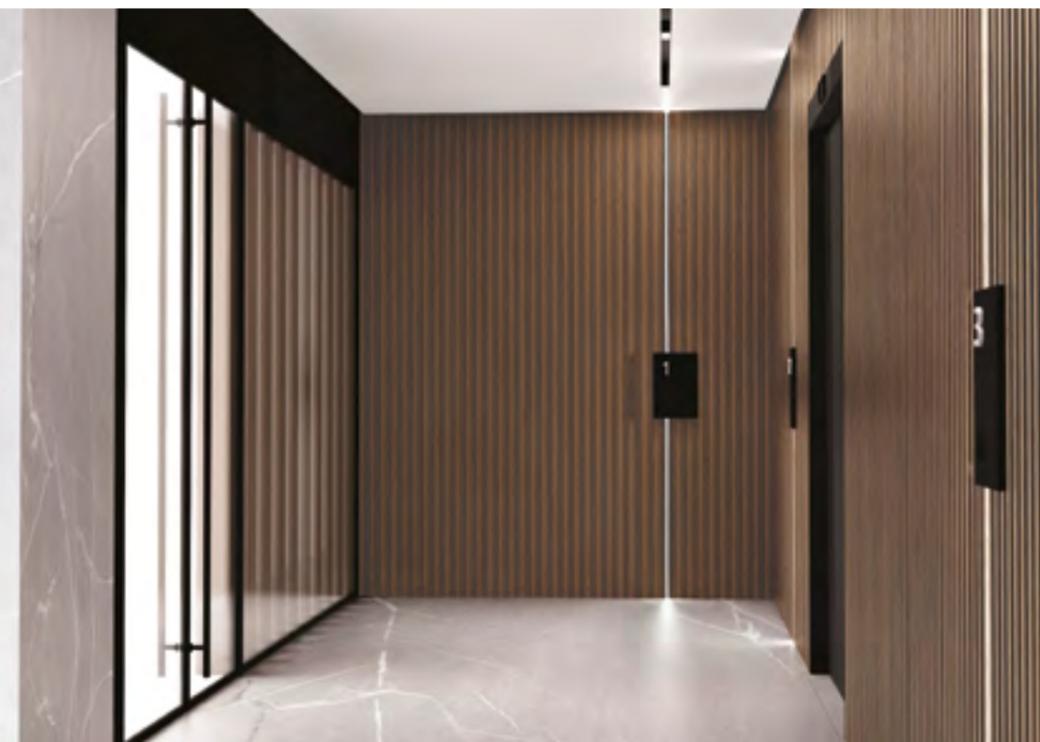
Le chauffage sera assuré par un plancher chauffant alimenté depuis une sous-station alimentée via le réseau de chauffage urbain, située au sous-sol des bâtiments.

La production d'eau chaude se fera via un ballon raccordé à la sous-station.

La ventilation des appartements est prévue via l'installation d'une VMC double-flux incorporant un système de récupération de chaleur.

L'éclairage mis en place sera de type indirect, ceci afin de créer une ambiance moderne et chaleureuse.

Les normes en vigueur concernant la sécurité et la protection incendie seront prises en compte dès la conception du projet.





Descriptif sommaire des parties privatives

L'accès aux appartements sera fera via une porte palière blindée, la finition de la porte palière sera intégrée dans l'habillage bois décoratif constituant les halls d'entrées des appartements.

Les portes intérieures seront de type à fleur du mur, dont le vantail sera fini avec la même teinture que les parois, pour créer une solution minimaliste où la porte «disparaît» dans le mur; le tout formant un ensemble homogène. Les revêtements de sols seront en grès cérame ou en parquets flottants stratifiés dans une gamme de choix.

Une gamme de produits sanitaires de haute qualité "Made in Italie" sera installée, avec une robinetterie encastrée.

Les parois des douches seront vitrées sans châssis apparents s'intégrant dans l'ambiance générale des salles de bains.



NEW
PRODUCT

Illuminez votre intérieur de modernité.

Pour l'éclairage des appartements, la société REFA a décidé de se démarquer en s'orientant vers une solution moderne et innovante: l'éclairage LED indirect.

Cette solution permettra de créer une ambiance homogène et uniforme.

Avec l'éclairage indirect, la source n'est pas visible et ne peut donc en aucun cas provoquer un éblouissement

“Rendre sa maison plus intelligente, plus connectée et plus confortable... tel est l'objectif de la domotique !”

C'est pour cette raison que la société REFA a choisi de recourir à la domotique pour la gestion et le pilotage des différents équipements des appartements (points lumineux des pièces principales, système de contrôle d'accès de la résidence par vidéophonie, volets roulants du logement, régulation du chauffage), le tout géré depuis un écran de commande fixe situé dans la pièce principale ou depuis un smartphone (à la charge de l'acquéreur).

NEW
PRODUCT



Résidence "SMERALDO"



Résidence "SMERALDO"

Penthouse type

2.1

3 chambres

SURFACE: 108.85 m²

TERRASSE: 119.12 m²
(s.p. 37.74 m²)

Composition

Salon / Salle à manger / Cuisine

Hall de nuit

WC / Débarras

Chambre parentale avec salle de bains
privative et dressing

Chambre simple 2

Chambre simple 3

Salle de bains



Résidence "SMERALDO"

Penthouse type

2.2

3 chambres

SURFACE: 121.56 m²TERRASSES: 31.74 m² + 53.49 m²
(s.p. 27.57 m²)

Composition

Salon / Salle à manger / Cuisine

Débarras / Hall de nuit

Cellier / WC

Chambre parentale avec salle de bains privative et dressing

Chambre simple 2

Chambre simple 3

Salle de bains



Résidence "SMERALDO"

Penthouse type

2.3

2 chambres

SURFACE: 91.04 m²TERRASSES: 16.14 m² + 61.82 m²
(s.p. 25.39 m²)

Composition

Hall d'entrée

WC

Salon / Salle à manger / Cuisine

Débarras

Chambre parentale avec salle de bains privative

Chambre simple avec salle de bains privative



Résidence "SMERALDO"

Penthouse type

2.4

1 chambre

SURFACE: 57.80 m²TERRASSE: 35.20 m²
(s.p. 12.56 m²)

Composition

Salon / Salle à manger / Cuisine

Débarras

Hall de nuit

WC

Chambre avec salle de bains privative



Résidence "SMERALDO"

Penthouse type

2.5

2 chambres

SURFACE: 92.46 m²TERRASSE: 129.60 m²
(s.p. 40.88 m²)

Composition

Hall d'entrée

Salon / Salle à manger / Cuisine

Débarras

WC

Salle de bains

Chambre parentale avec salle de bains privative

Chambre simple





Résidence "DIAMANTE"

Résidence "DIAMANTE"

Penthouse type

3.1

3 chambres

SURFACE: 102.84 m²

TERRASSES: 40.41 m² + 23.76 m²
(s.p. 21.25 m²)

JARDIN PRIVATIF: 98.70 m²

Composition

Salon / Salle à manger / Cuisine

Débarras / Hall de nuit

WC / Salle de bains

Chambre parentale avec salle de bains privative

Salle de bains

Chambre simple 1 / Chambre simple 2



Résidence "DIAMANTE"

Penthouse type

3.2

1 chambre

SURFACE: 65.79 m²TERRASSE: 71.56 m²
(s.p. 23.47 m²)

Composition

Salon / Salle à manger / Cuisine

Débarras

Hall de nuit

WC

Chambre parentale avec salle de bains privative



Résidence "DIAMANTE"

Penthouse type

3.3

2 chambres

SURFACE: 74.78 m²TERRASSE: 22.47 m²
(s.p. 8.74 m²)

Composition

Salon / Salle à manger / Cuisine

Débarras

Hall de nuit

WC

Salle de bains

Chambre parentale avec salle de bains privative

Chambre simple



Résidence "DIAMANTE"

Penthouse type

3.4

2 chambres

SURFACE: 94.59 m²TERRASSES: 81.54 m² + 7.56 m²
(s.p. 28.73 m²)

Composition

Hall d'entrée
 Salon / Salle à manger / Cuisine
 Débarras / Hall de nuit
 WC
 Chambre parentale avec salle de bains
 privative
 Chambre simple avec salle de bains





Résidence "ZAPHIRO"

Résidence "ZAPHIRO"

Penthouse type

4.1

3 chambres

SURFACE: 119.27 m²TERRASSE: 142.36 m²
(s.p. 44.71 m²)

Composition

Salon / Salle à manger / Cuisine

Débarras

Hall de nuit / WC

Chambre parentale avec salle
de bains privative et dressing

Salle de bains

Chambre simple 2

Chambre simple 3



Résidence "ZAPHIRO"

Penthouse type

4.2

2 chambres

SURFACE: 78.59 m²TERRASSE: 27.51 m²
(s.p. 10.53 m²)

Composition

Hall d'entrée
 Salon / Salle à manger / Cuisine
 Débarras
 WC
 Hall de nuit
 Chambre parentale avec salle de bains privative
 Chambre simple avec salle de bains privative



Résidence "ZAPHIRO"

Penthouse type

4.3

3 chambres

SURFACE: 95.47 m²TERRASSE: 115.81 m²
(s.p. 36.74 m²)

Composition

Hall d'entrée
 Salon / Salle à manger / Cuisine
 Débarras
 Hall de nuit / WC
 Salle de bains
 Chambre parentale avec salle de bains privative
 Chambre simple 2
 Chambre simple 3





CONCEPT
TEAMCASA 

Imaginez un intérieur conçu en adéquation avec votre style de vie et votre personnalité.
L'intérêt est évident...

Rien de tel que des couleurs harmonieuses, un espace fluide et fonctionnel, un éclairage ambiant adapté et des systèmes de rangement intelligents pour profiter pleinement de son intérieur, mener un quotidien plus agréable et une vie plus épanouie. Nous aspirons tous à cet idéal.

Pour cela, Teamcasa est déterminé à vous aider, et ce dans un seul but : créer votre environnement de rêve.

A la recherche d'authenticité, de beauté, de qualité?

Teamcasa est une société d'ameublement fondée en 2010

qui fait partie du groupe REFA. **Nous sommes spécialisés dans la décoration d'intérieurs hautement personnalisée avec une fabrication italienne et des collections originales.** Des architectes, designers et architectes d'intérieurs sont à votre service pour créer votre lieu de vie sur mesure, « clé en main », dans le plus pur style italien!

Tout cela est réalisé avec des matériaux de qualité, qui prennent en compte la santé des personnes et de l'environnement. La direction est confiée aux architectes qui font, de la recherche et de l'innovation, les maîtres mots de tous les projets, de leurs débuts jusqu'à leur réalisation. Cela passe par une collaboration parfaite avec la direction créative de l'entreprise, toujours prête à relever tout défi technologique et innovant pour l'amélioration du produit.



Une philosophie, un horizon, quatre étapes

Notre méthode de travail se développe en quatre étapes. - La première est le DESIGN. C'est-à-dire la définition abstraite et imagée de votre habitat idéal. C'est le moment de rêver et de creuser les idées en profondeur.

- La deuxième étape est appelée SKETCH, elle consiste à réaliser un croquis à main levée, dicté par l'instinct et le flux créatif des meilleures idées. Le rêve commence désormais à prendre vie, forme et couleur.
- La troisième étape est le PROJECT. Il s'agit d'améliorer l'idée et sa compréhension de la réalité, et de prendre en compte le point de vue technique. Le projet devient concret et extrêmement détaillé.
- La quatrième et dernière étape est appelée REALITY et consiste en la mise en oeuvre effective de l'habitation, de sa décoration, et de votre rêve.

Des solutions d'ameublement modernes, un souci de l'esthétique et du détail, un travail minutieux et rigoureux sont des promesses que nous vous faisons et que nous

tiendrons afin que notre collaboration soit couronnée de succès. Teamcasa ajoute ce supplément d'âme qui transforme chaque intérieur en un intérieur unique. Parce que faire d'une maison un chez-soi, d'un endroit un lieu de vie, c'est tout un art de vivre : un art que l'on ne peut exercer qu'avec vous, pour vous.

La philosophie des projets Teamcasa:

mettre le client au centre de chaque produit en mettant en relief les possibilités de personnalisation, conjuguer design et fonctionnalité, guider et informer au mieux le client en lui expliquant les choix de chaque proposition en fonction du cahier des charges.

Le résultat est la solution la plus proche des besoins du client, la plus fonctionnelle et la plus harmonieuse.

Teamcasa: qualité, élégance, personnalisation et flexibilité au service de nos clients.





 **Renato-Faeh**
c o n s t r u c t i o n

Renato-Faeh construction fait partie du groupe REFA.

C'est une entreprise familiale générale de bâtiment localisée à Itzig, au Luxembourg. Renato-Faeh construction est votre partenaire de confiance pour les travaux de gros oeuvres. Nous suivons le chantier de A à Z jusqu'à la mise hors d'eau, hors d'air du bâtiment.

Notre entité, composée de collaborateurs professionnels en Architecture, Ingénierie et Construction, met en place une organisation qui assurera la réalisation de votre projet. Elle fixe les objectifs à atteindre en matière de design, de coûts, de délais et de performances. Elle compose, met en oeuvre, maîtrise et dirige, tel un chef d'orchestre, le management de votre projet, de la conception à la réalisation. L'engagement de notre équipe ne s'arrête pas à la remise des clés, elle reste à votre écoute afin de s'assurer que votre bien soit conforme à vos attentes et puisse vous donner entière satisfaction.



Documentation & vente

Nos agents sélectifs mènent leurs évaluations de manière méthodique et précise, grâce à des outils adaptés aux exigences internationales et aux spécificités nationales.

Des spécialistes en conseil immobilier au Luxembourg élaborent pour vous des propositions sur mesure et innovantes afin de répondre parfaitement à vos attentes et de vous apporter les solutions pour une stratégie gagnante.



Paul Fabeck

BRICKS SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

2, Place de Nancy - L-2212 Luxembourg

Phone: +352 26 44 11 61

Fax: +352 26 44 11 62

Mobile: +352 691 404 792

E-mail: info@bricks.lu



Matthias MaY

ENGEL & VÖLKERS LUXEMBOURG

4, Place Joseph Thorn - L-2637 Luxembourg

Mobile: +352 621 784 094

E-mail: matthias.may@engelvoelkers.com



Delphine Romano

INOWAI RESIDENTIAL S.A.

52, route d'Esch - L-1470 Luxembourg

E-mail: dromano@inowai.com

Mobile: +352 661 430 707



BIL, partenaire de vos projets immobiliers.

La BIL vous accompagne avec des solutions de financement personnalisées.

Simulez votre prêt sur [www.bil.com /pret-logement](http://www.bil.com/pret-logement)

Sous réserve d'acceptation de votre dossier. Conditions en agence et sur www.bil.com

Vous avant tout



Banque Internationale à Luxembourg SA, 69 route d'Esch, L-2953 Luxembourg, RCS Luxembourg B-6307

(+352) 4590-3000 www.bil.com



Cette brochure est la propriété exclusive de REFA Real Estate.
Le contenu, les textes, les images et les représentations figurant dans cette brochure sont la propriété de REFA Real Estate.,
Les superficies sont données à titre indicatif et peuvent être modifiées. Photos non contractuelles.



IL PREZIOSO

PROJET DE LOGEMENTS / COMMERCES / BUREAUX

Bureau de vente
8, rue de Bonnevoie - 5950 ITZIG
Mobile: +352 661 575 710 - Bureau: +352 26 33 79-1
contact@refa.lu - www.refa.lu

Uniquement sur rendez-vous

