

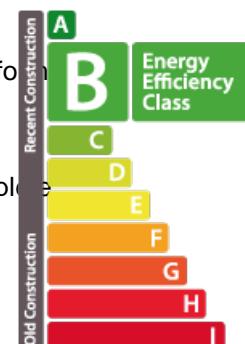


## DESCRIPTION

Nous vous proposons ce magnifique espace commercial à vendre, idéalement situé au rez-de-chaussée d'une résidence moderne, offrant un cadre élégant et contemporain pour le développement de votre activité. D'une superficie d'environ 140 m<sup>2</sup>, ce commerce bénéficie d'équipements premium assurant un confort optimal tout au long de l'année, incluant chauffage au sol, ventilation performante et climatisation intégrée. Le bien dispose d'un accès principal extérieur par doubles portes vitrées, garantissant une excellente visibilité, ainsi que d'un accès supplémentaire par ascenseur via l'entrée commune de la résidence. Une terrasse extérieure couverte d'environ 12 m<sup>2</sup> en jouissance privative complète harmonieusement l'ensemble, offrant un espace idéal pour accueillir la clientèle ou créer une zone extérieure conviviale. L'aménagement intérieur comprend un WC standard ainsi qu'un WC PMR (handicapé), conformes aux normes en vigueur. Une autorisation de restauration est déjà accordée, ouvrant la voie ...

## ENERGY PASS

### Energy class



## CHARACTERISTICS

Number of pieces : 1

Nb. chamber (s) : -

Area : 140m<sup>2</sup>

Nb. of bathrooms : -

Equipped kitchen : Non

### ✓ Immobilien Guy Flener

📍 2B, Rue de l'École L-8226  
📞 +352 31 30 66  
✉️ immo@igf.lu  
🌐 <https://www.igf.lu/en/detail-1614308>