

Livvy

by **iko.**



Hewald  
CITY



Workspot

5

# L'équilibre parfait entre VIE URBAINE ET NATURE



Livvy

by **iko.**

Localisation	6
Services	8
Projet	10
Architecture	12
Equipements pratiques et écologiques	14
Finitions intérieures	16
Certifications et technologies vertes	18
Exemple d'appartement 1 chambre	22
Exemple d'appartement 2 chambres	24
Exemple d'appartement 3 chambres	26
La ligne du temps de votre acquisition	28
Les avantages d'acheter un logement neuf chez IKO	30
Contactez notre équipe commerciale	32

# UN EMPLACEMENT CONNECTÉ à la Cloche et à Luxembourg-Ville !

Située sur la commune d'Hesperange en plein cœur de **Howald City**, la **résidence Livvy** propose un cadre de vie **moderne et confortable** au sein d'un quartier dynamique en pleine expansion.

Située à **1 km de la Cloche d'Or** et à **4 km au sud de Luxembourg-Ville**, Howald City bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à ses connexions en train, bus, tramway, ainsi qu'à des stations vel'Oh facilitant la mobilité douce. Une piste cyclable reliant Hesperange, Howald City et Luxembourg-Ville, renforce cette accessibilité. De plus, la proximité immédiate avec un nœud autoroutier et le P+ R Sud équipé de bornes Chargy, simplifie les trajets vers les frontières française, belge et allemande.

Livvy, au centre de Howald City, tire parti de cet **emplacement stratégique** avec des liaisons directes en tramway vers les principaux centres économiques du pays et bientôt l'aéroport.

## SITUATION



**4 minutes** des arrêts de tram Howald Gare et Scillas à pied

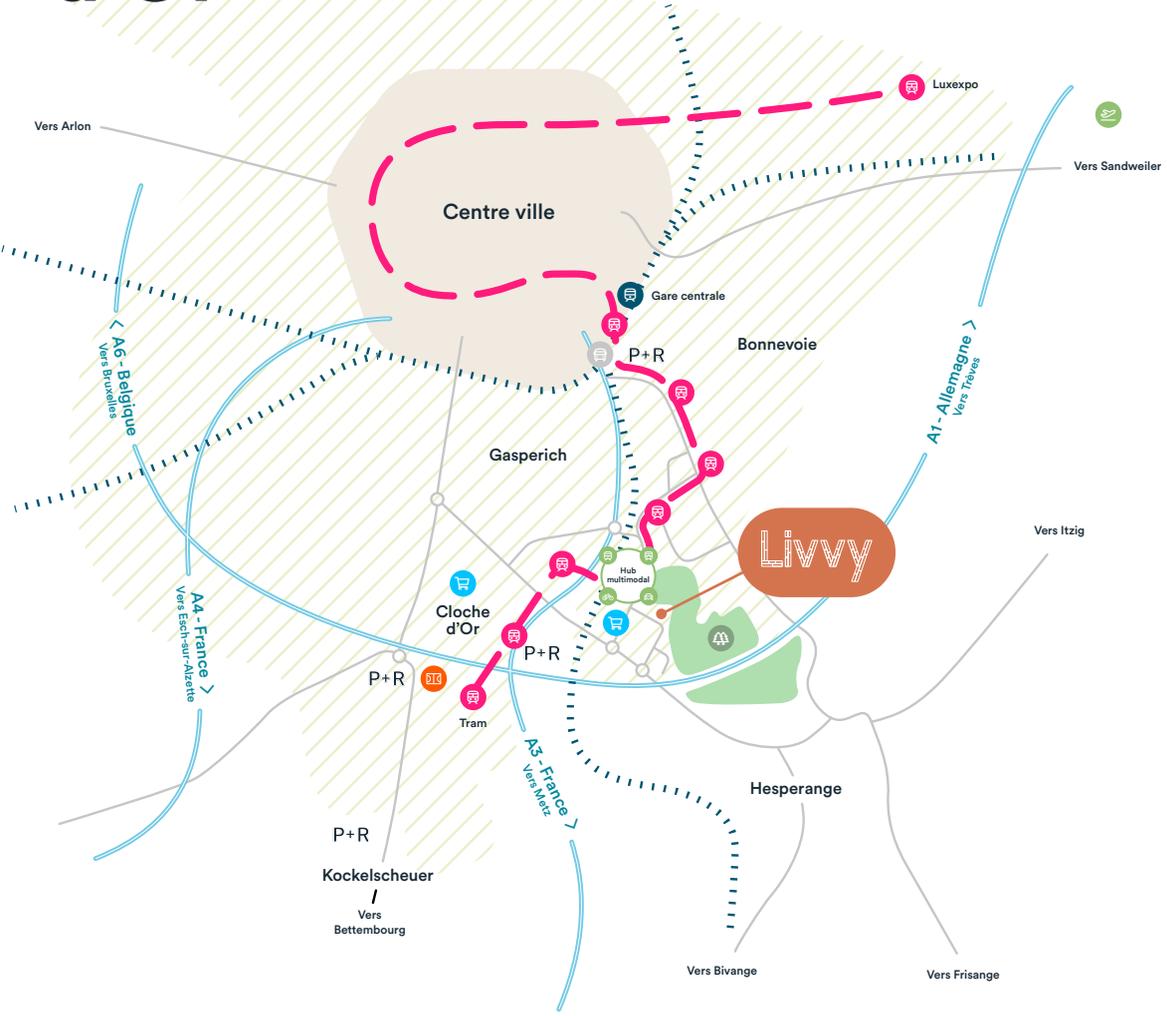
**6 minutes** de la Cloche d'Or en tramway

**9 minutes** de la gare de Luxembourg-Ville en tramway

**20 minutes** de l'aéroport en voiture

**33 minutes** du Kirchberg Luxexpo en tramway

# d'Or



## Légende

- Luxembourg-Ville
- Centre-ville
- Forêt
- Train
- Route
- Autoroute
- Tram
- Gare
- Bus
- Aéroport
- Centre commercial
- Stade
- Forêt de Howald

# Des services et **COMMODITÉS**

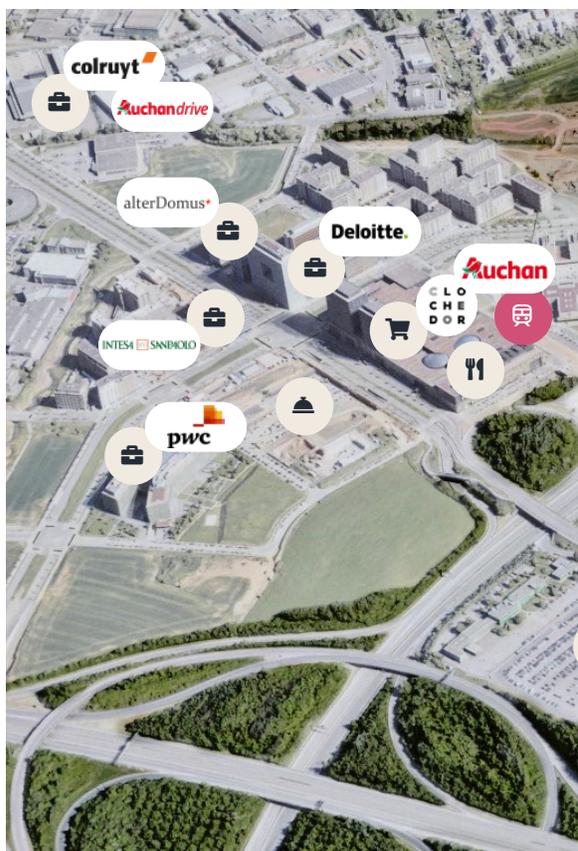
## à deux pas de la résidence !

**Howald City** propose un cadre de vie dynamique et pratique, parfaitement adapté aux résidents de **Livvy**, avec un accès facile aux services et commodités pour **simplifier le quotidien**.

Les résidents profiteront de **commerces et restaurants à quelques minutes à pied**. Ils bénéficieront également de la proximité des **entreprises de Howald, de la Cloche d'Or et de Luxembourg-Ville**, réduisant ainsi leurs temps de trajets quotidiens.

Le quartier est entouré **d'espaces verts**, tels que la forêt de Howald et le parc de Gasperich, idéaux pour des activités de détente en plein air.

**La Maison de la Croix-Rouge** et d'autres associations offrent des opportunités d'implication sociale et bénévole. De plus, des crèches et écoles renommées, telles que **VAUBAN, International School of Luxembourg** et le futur **Lycée Technique du Centre**, ainsi que des installations sportives et culturelles, sont à proximité.



### Légende

- |  |                     |  |   |
|--|---------------------|--|---|
|  | Retail ou commerces |  | École   |
|  | Restaurants         |  | Forêt de Howald                               |
|  | Sport               |  | Bureaux                                       |
|  | Parc                |  | Pôle multimodal<br>(Bus, tram, vélo, voiture) |
|  | Crèche              |  | P+R   |

EN CHOISSANT LIVVY, TOUT EST À PORTÉE DE MAIN, SIMPLIFIANT LA VIE QUOTIDIENNE ET OPTIMISANT LE BIEN-ÊTRE DES RÉSIDENTS.



-  Station-service
-  Tram
-  Résidence
-  Hôtel
-  Maison de la Croix - Rouge Luxembourgeoise

# Livvy

un espace de vie  
**DYNAMIQUE**  
**ET MULTIFONCTIONNEL!**





Livvy est un projet mixte composé de **36 logements** répartis sur 5 niveaux avec **une offre de services au rez-de-chaussée**. Il répond aux besoins des citoyens modernes, tout en offrant une atmosphère de tranquillité à proximité de la forêt de Howald.

Tout est pensé pour optimiser la **qualité de vie des habitants**. Cette démarche va des équipements et finitions des espaces intérieurs aux aménagements des espaces extérieurs. Livvy est conçue pour ceux qui cherchent à vivre et investir dans un cadre urbain connecté, tout en profitant des avantages de la nature.





# Une architecture ÉLÉGANTE ET CONTEMPORAINE

Livy se distingue par son architecture contemporaine et audacieuse, conçue par le **bureau d'architectes renommé CBA Architects**, mêlant béton brut, briquettes et métal dans un style industriel élégant. Les différentes teintes de gris du bâtiment mettent en valeur à la fois **sa douceur et son caractère**.

La façade principale en briquettes lui confère un **caractère esthétique et pérenne**, tandis que la façade secondaire en retrait, alliant béton et enduit, vient accentuer la trame de l'ensemble.

Le jeu de formes des loggias, avec les vides et les décalages entre étages, offre

des espaces de respiration structurés, tout en préservant **le confort et l'intimité des résidents**.

Les moucharabiehs, faits de briques ajourées, apportent du contraste au rez-de-chaussée entièrement vitré.

Livy est une **résidence conviviale et intimiste**, desservie par 2 entrées latérales permettant chacune d'accéder à 18 appartements. Le rez-de-chaussée abrite une offre de services accessibles côté rue, contribuant à créer **un environnement dynamique et multifonctionnel**.

# Un projet SIGNÉ IKO<sup>o</sup>

Depuis 1989 IKO Real Estate développe avec audace des **lieux de vie et de travail durables, agiles et évolutifs**. Consciente des transformations sociétales et environnementales en cours, **IKO agit pour un avenir résolument positif** : chaque lieu est singulier, chaque concept est unique et place l'humain au cœur de toute réflexion.

Livy incarne parfaitement la vision d'IKO de créer des **espaces de vie modernes et durables**, où le confort des résidents se marie avec une approche respectueuse de l'environnement. En s'inscrivant dans un quartier en pleine mutation, ce projet reflète l'engagement d'IKO à proposer des **logements de qualité**, optimisant à la fois la **fonctionnalité, la mobilité douce et l'intégration des technologies vertes**, pour répondre aux attentes des citoyens d'aujourd'hui.

## Les références du savoir-faire IKO



[www.ikorealestate.eu](http://www.ikorealestate.eu)



**iko.**  
next places



# Équipements

## PRATIQUES & ÉCOLOGIQUES

Livy offre un cadre de vie unique, alliant services pratiques et écologiques, tout en proposant des espaces de convivialité.

### Espaces verts et vie en communauté

Un **jardin commun** est aménagé à l'arrière du bâtiment, offrant un lieu de détente où les résidents peuvent se retrouver et profiter de moments de partage en plein air. Le choix des arbres et plantes, l'installation d'un hôtel à insectes ainsi que des nichoirs favorisent la biodiversité.

### Équipements pratiques et écologiques



#### Locaux Vélos

Deux locaux vélos avec rack double étage en sous-sol favorisent la mobilité douce, offrant une solution pratique pour les cyclistes et promouvant les déplacements écologiques.



#### Gestion des Déchets

Un local poubelles avec système de tri et de recyclage permet de gérer efficacement les déchets.



#### Caves

36 caves privatives offrant des espaces de rangement supplémentaires pour les résidents, permettent une meilleure organisation personnelle.



#### Buanderies

En complément des buanderies présentes dans l'ensemble des appartements, deux locaux buanderies supplémentaires sont aménagés pour répondre aux besoins des résidents.

**Ces aménagements et équipements pratiques contribuent à créer un environnement fonctionnel et harmonieux, où chaque résident peut profiter pleinement de son espace de vie, tout en bénéficiant d'une vie active et enrichissante.**

# Des espaces de vie LUMINEUX ET FONCTIONNELS

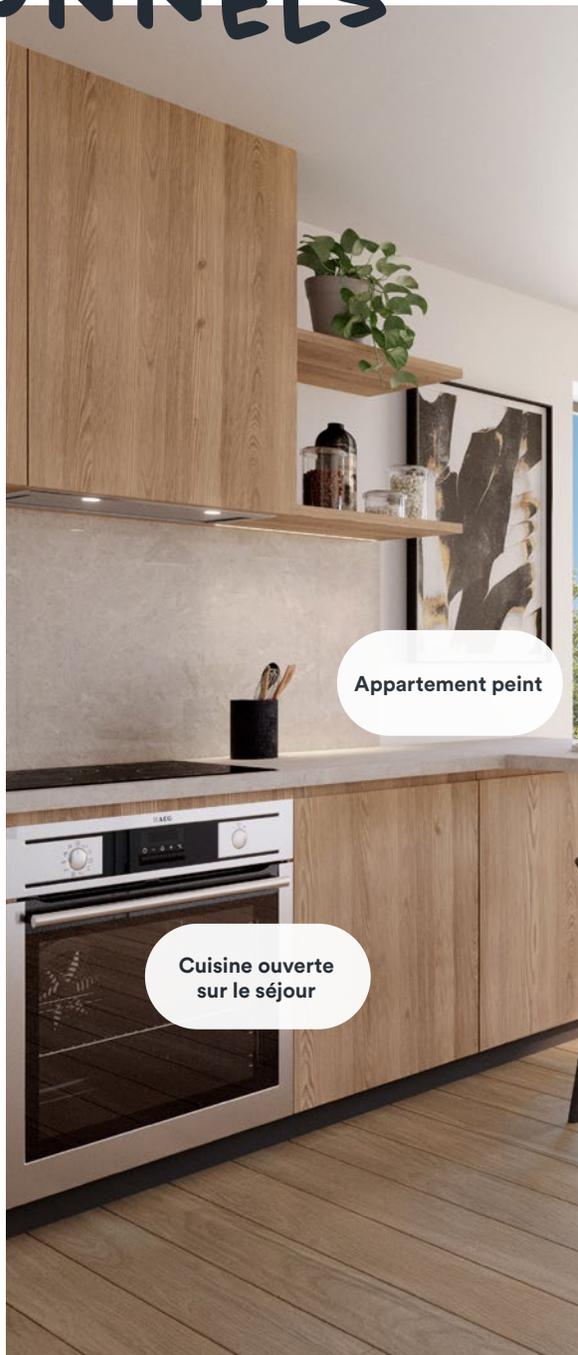
Les 36 appartements de la résidence, allant du 1 chambre au 3 chambres sont répartis sur cinq niveaux et offrent chacun des espaces de vie lumineux et soigneusement agencés.

**Chaque appartement dispose d'un espace extérieur**, permettant aux résidents de profiter d'agréables moments de détente.

Les espaces intérieurs sont conçus pour maximiser le confort et la fonctionnalité, avec **une attention particulière portée à la lumière naturelle et à l'agencement optimal** :

- Plan ouvert de l'espace de vie ;
- Espaces de rangement optimisés ;
- Circulation fluide avec accès direct aux espaces extérieurs ;
- Grandes baies vitrées et agencement des pièces vers les côtés les plus lumineux.

Au rez-de-chaussée, les appartements côté forêt bénéficient d'une hauteur sous plafond plus importante qu'aux étages supérieurs permettant d'augmenter leur luminosité et la sensation d'espace. Le dernier étage présente également une hauteur libre plus importante.



Appartement peint

Cuisine ouverte  
sur le séjour

# FINITIONS INTÉRIEURES



Brise-soleil  
extérieur

Châssis aluminium

Large baie vitrée  
triple vitrage

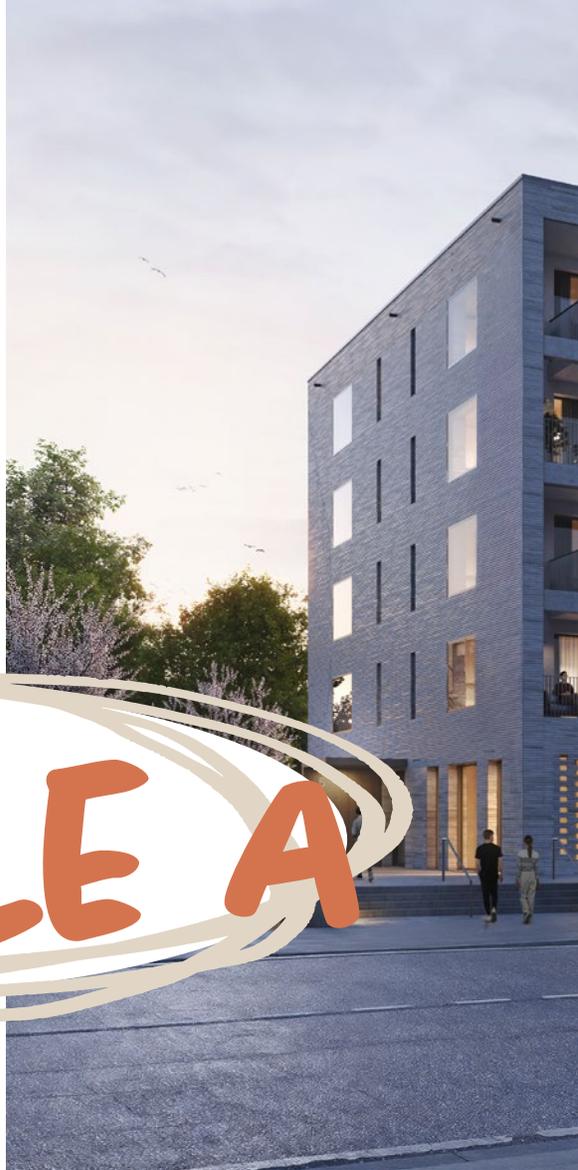
Loggia avec vue  
dégagée

Chauffage au sol  
et système de  
rafraîchissement en été

Revêtements de sol  
de haute qualité

# Performance énergétique

# TRIPLE A



Livy est conçue pour atteindre les plus hauts standards en matière de durabilité et d'efficacité énergétique, garantissant un confort optimal tout au long de l'année grâce à des technologies innovantes.

**Certification Énergie AAA :** Cette certification atteste de l'excellente isolation thermique et de la faible émission de CO<sub>2</sub> du bâtiment tout en assurant une consommation minimale d'énergie.

**Certification Carbon Footprint Optimised:** Livvy vise à réduire son empreinte carbone grâce à l'utilisation de matériaux durables tels que le béton bas carbone et l'acier neutre en carbone, ainsi que des pratiques de constructions écologiques.





# Systeme de rafraîchissement dans chaque appartement

L'installation de pompes à chaleur réversibles assurent le chauffage en hiver et le rafraîchissement en été, tout en garantissant une température agréable à l'intérieur des appartements, même lors des périodes de forte chaleur.

# Technologies vertes **INTÉGRÉES**

Livy intègre des technologies écologiques qui créent un cadre de vie à la fois respectueux de l'environnement et agréable pour ses résidents.



## Récupération des Eaux de Pluie

Utilisées pour l'arrosage des espaces verts communs, réduisant ainsi la consommation d'eau potable.



## Récupération d'Énergie

Le système de ventilation renouvelable et filtre l'air en permanence, récupérant la chaleur de l'air sortant pour réchauffer l'air entrant en hiver. Le chauffage au sol est alimenté par une pompe à chaleur centralisée, offrant également du rafraîchissement en été.



## Panneaux Solaires

Fournissent une source d'énergie renouvelable.



## Isolation Ultra Performante

L'enveloppe extérieure optimisée (parois, vitrages et toiture), réduit drastiquement les pertes de chaleur et les consommations énergétiques, assurant ainsi une isolation optimale du bâtiment.



## Bi-orientation

Les appartements sont orientés pour maximiser les apports solaires, réduisant les besoins en chauffage tout en évitant la surchauffe grâce aux stores.





# Exemple d'appartement 1 CHAMBRE

**Un logement pratique  
et fonctionnel**

-  Surface cadastrale : entre 45 et 52 m<sup>2</sup>
-  Loggia : entre 7 et 21 m<sup>2</sup>
-  Livvy est composée de 26 appartements  
1 chambre dont 2 au rez-de-chaussée avec  
jardin et terrasse





# Exemple d'appartement 2 CHAMBRES

**Une circulation fluide  
ouverte vers l'extérieur**

-  Surface cadastrale : 82 m<sup>2</sup>
-  Loggia : 15 m<sup>2</sup>
-  Livvy est composée de 4 appartements  
2 chambres en étages supérieurs





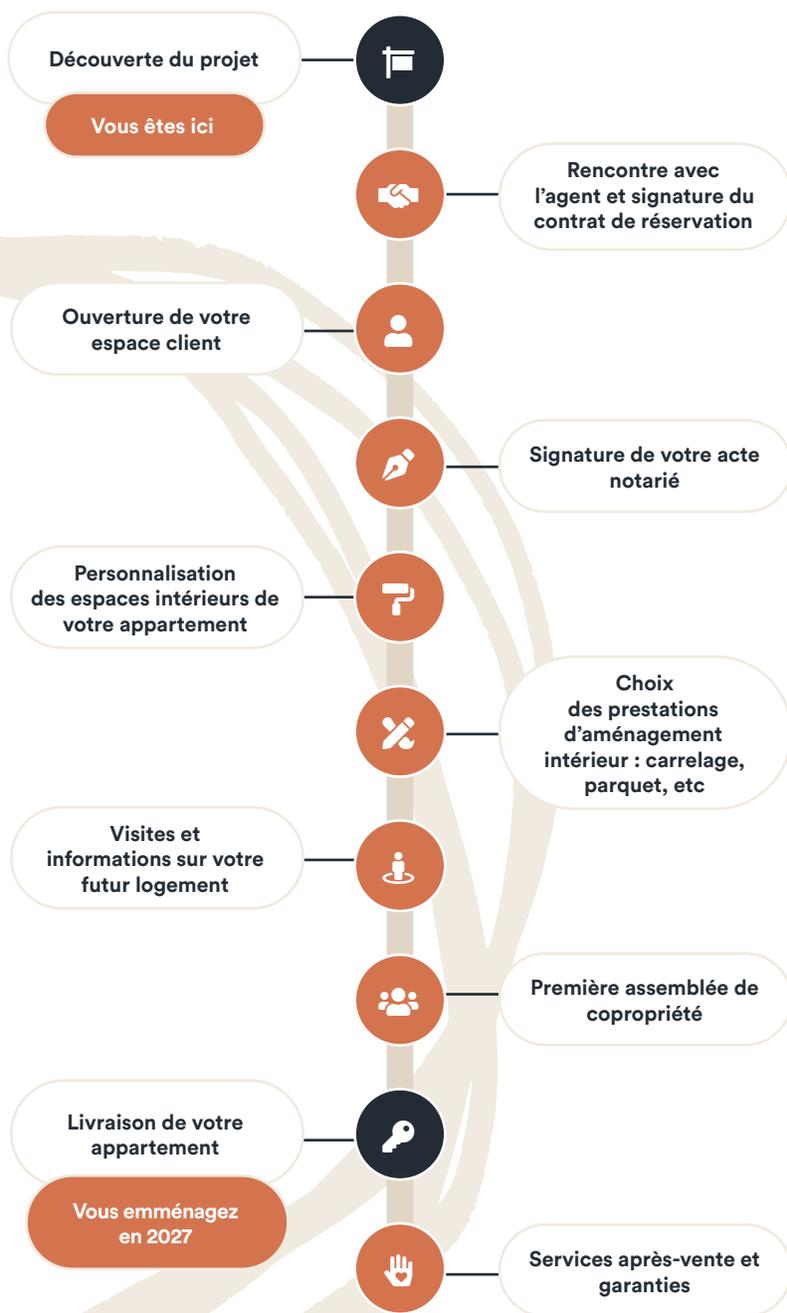
# Exemple d'appartement 3 CHAMBRES

**Des beaux volumes et  
une exposition idéale**

-  Surface cadastrale : entre 97 et 108 m<sup>2</sup>
-  Loggia : 28 m<sup>2</sup>
-  Livry est composée de 6 appartements  
3 chambres dont 4 en étages supérieurs et  
2 en rez-de-chaussée avec jardin et terrasse



# La ligne du temps de VOTRE ACQUISITION







Workspot

Café



# Les avantages d'acheter un

## LOGEMENT NEUF chez IKO

- ✔ Garantie d'achèvement
- 🌸 Garantie biennale et décennale
- 🏠 Projet respectueux de l'environnement
- ⚡ Consommations réduites
- ✦ Modernité
- ✂ Possibilité de personnalisation
- 👤 Une personne dédiée à chaque étape de votre achat
- 💻 Votre espace personnel digitalisé sur mesure

# Livvy

by **iko.**

# Contactez notre équipe COMMERCIALE

✉ [sales@ikorealestate.eu](mailto:sales@ikorealestate.eu)  
☎ +352 26 18 87 336



**Développeur**

**IKO**

[www.ikorealestate.eu](http://www.ikorealestate.eu)

**Projet**

[www.ikorealestate.eu/fr/projet/livvy](http://www.ikorealestate.eu/fr/projet/livvy)

**Architecte**

**CBA Architects**

Cette brochure et toutes ses illustrations  
sont non contractuelles