heights

LIVING&WORKING
ESTATE PROJECT

riseandheights.lu



Un lieu de vie **authentique**,
à deux pas de l'**effervescence**.

Situation Géographique

LUXEMBOURG - 53-55 ROUTE D'ARLON

Une centralité préservée
Situé sur un axe majeur du Grand-Duché, le projet allie de manière optimale mobilité métropolitaine et intimité résidentielle.

Pôle Multimodal Place de l'Étoile
Épicentre d'interconnexions reliant instantanément la Ville-Haute, la Gare Centrale et le Kirchberg.

Accessibilité Autoroutière
Liaison express vers l'autoroute A6 pour simplifier vos trajets vers la Belgique ou la France.

Mobilité Douce
Réseau continu de pistes cyclables protégées au pied de l'immeuble.

Commodités au Quotidien
Une situation idéale à proximité immédiate des commerces, des crèches, des écoles et des espaces verts du quartier de Belair.



rise heights



Emplacement & Mobilité

UN PÔLE D'ÉCHANGE D'AVENIR

À seulement 20 minutes de l'aéroport, 15 minutes à pied du centre-ville et 10 minutes en voiture de la gare centrale, Rise & Heights s'intègre parfaitement dans un réseau de mobilité fluide et performant.

Le tramway au pied de l'immeuble assure une connexion directe vers les quartiers majeurs : Kirchberg, Cloche d'Or, Gare Centrale.

Les résidents profitent d'une accessibilité piétonne idéale vers la Ville-Haute, les commerces, les écoles et les parcs exclusifs de Belair.

À l'arrière, le Val Sainte-Croix offre un écrin de verdure paisible, garantissant, en cœur de ville.

Le concept : une harmonie mixte



VIVRE & TRAVAILLER

Situé à proximité immédiate de la **Place de l'Étoile**, Rise & Heights redéfinit l'espace urbain luxembourgeois. Le projet se compose de deux entités distinctes mais complémentaires :

- **RISE - Bâtiment N° 57-59 :**
  Pôle tertiaire d'exception

  Un pôle tertiaire de 3.881 m² offrant des plateaux de bureaux flexibles et divisibles, pour un cadre de travail d'exception.

- **HEIGHTS - Bâtiment N° 53-55 :**
  Résidence privée

  39 logements haut de gamme (du studio au 3 chambres) dotés de jardins privatifs, larges balcons et vues dominantes sur le Val Sainte-Croix.



Parce qu'un projet d'envergure ne tolère aucune approximation, nous avons fait un choix stratégique : celui de l'intégration totale.

Du décryptage du plan d'aménagement jusqu'aux finitions, TRALUX Immobilier orchestre chaque maillon de la chaîne de valeur.

Pour nos partenaires et investisseurs, cette approche clé en main se traduit par une promesse simple : un interlocuteur unique, une vision globale et un niveau d'exigence sans compromis.

En prenant en charge chaque projet de A à Z, nous simplifions le parcours, gagnons du temps et sécurisons chaque investissement.

Vous suivez l'évolution de vos projets en toute sérénité et nous en garantissons leur qualité.

Architecture & Prestations

Le charme de l'histoire, le confort du futur

Le projet se distingue par la restauration minutieuse des façades historiques de la Route d'Arlon, sublimées par des extensions contemporaines aux lignes épurées. Ce dialogue architectural crée une identité forte, alliant caractère patrimonial et modernité assumée.

39
UNITÉS DE LOGEMENTS

28
PLACES DE PARKING

A-A+
CLASSE ÉNERGÉTIQUE





ART DE VIVRE D'EXCEPTION	Menuiseries extérieures en triple vitrage haute performance thermique et acoustique.
CHAUFFAGE URBAIN INTÉGRÉ	Chauffage au sol régulé individuellement par thermostat d'ambiance raccordé au réseau de la Ville.
MATÉRIAUX NOBLES	Parquet chêne semi massif ou/et dalles de carrelage haut de gamme 60 x 60.
VIDÉO PARLOPHONE CONNECTÉ	Vidéo Parlophone connecté à la centrale de communication vidéo implantée à l'entrée de l'immeuble, déclenchant l'ouverture de la porte d'entrée principale.
REVÊTEMENT MURAUX POUR SALLE DE BAINS ET DOUCHE	Faïence murale (carrelage) à hauteur de plafond dans toute la pièce.
SCREENS INTÉRIEURS ÉLECTRIQUES/BRISES SOLEIL ÉLECTRIQUES	En fonction de la façade (ancienne, nouvelle) afin d'éviter l'éblouissement.

Votre horizon privé sur le Val Sainte-Croix



Des volumes spacieux et chaleureux, inondés de lumière, associant élégamment espaces conviviaux et de larges baies coulissantes.

LUMIÈRE, ESPACES & CONVIVIALITÉ RÉUNIS



Avec vue sur le Val Sainte-Croix, les balcons, terrasses et jardins privatifs se conçoivent comme de véritables extensions de vos salons : un écrin d'intimité rare en milieu urbain, pour prolonger vos soirées dans un calme absolu.



UN INTÉRIEUR À VOTRE IMAGE

Au cœur de chaque appartement, les espaces ont été conçus comme de véritables refuges urbains, où la lumière naturelle sculpte les volumes et met en valeur des matériaux nobles.

Le séjour, vaste et lumineux, devient un lieu de partage chaleureux, sublimé par des teintes douces et des textures raffinées.

La cuisine ouverte s'intègre naturellement aux espaces de vie, créant une atmosphère à la fois chaleureuse et contemporaine. En lien direct avec les pièces environnantes, elle devient un véritable lieu de partage, propice aux moments de convivialité et à la créativité culinaire.

Les chambres, pensées comme des cocons de tranquillité, invitent au repos grâce à une atmosphère feutrée et des finitions soigneusement sélectionnées.




ARCHITECTURE
MODERN

Timeline* du projet



PRÉPARATION DU CHANTIER

JUIN 2026



GROS ŒUVRE

FIN 2026



SECOND ŒUVRE & FINITIONS

FÉVRIER 2028



REMISE DES CLÉS

2ÈME TRIMESTRE 2029



01 **Obtention des autorisations**
Dépôt et obtention du permis de construire et des autorisations nécessaires.



02 **Installation de chantier**
Mise en place des installations, clôtures, accès et préparation du terrain.



03 **Terrassement**
Déblaiement, nivellement et préparation des fouilles.



04 **Fondations**
Réalisation des fondations et des murs enterrés (sous-sol, rampes, mur de soutènement).



05 **Gros œuvre**
Construction des murs et planchers, élévation de la structure et pose de la charpente et de la toiture.



06 **Mise hors d'eau / hors d'air**
Étanchéité de la toiture et isolation extérieure du bâtiment, pose des fenêtres et portes extérieures.



07 **Second œuvre**
Réseaux électriques, plomberie, chauffage, ventilation. Cloisons, plafonnage, chapes et revêtements de sols.



08 **Équipements et finitions**
Peinture et revêtements muraux, pose des équipements sanitaires, de la menuiserie intérieure.



09 **Réception technique**
Contrôle qualité complet et levée des éventuelles réserves.



10 **Livraison de la résidence**
Remise des clés des parties communes et finalisation des abords.

* Timeline garantie hors intempéries et/ou cas de force majeure.

Les avantages d'acheter un logement en VEFA avec Tralux Immobilier

- Achèvement garanti : terrain et construction sécurisés jusqu'à la livraison.
- Garanties biennale et décennale : la tranquillité d'esprit sur le long terme.
- Une démarche respectueuse de l'environnement, pensée pour durer.
- Des consommations maîtrisées, pour un habitat plus sobre.
- Une architecture résolument moderne.
- La possibilité de personnaliser votre intérieur.
- Un interlocuteur dédié, à chaque étape de votre acquisition.
- Un espace client digitalisé.
- Des solutions pensées pour les investisseurs.

Charte QUALITÉ Développeurs

Parce que votre confiance se mérite, Tralux Immobilier a signé la Charte Qualité de la Chambre Immobilière, gage de transparence, de sécurité et de fiabilité à chaque étape de votre projet.





Miser sur cette adresse, c'est investir dans l'avenir. Situé à la croisée de Belair et de la future Place de l'Étoile, Heights s'impose comme une opportunité patrimoniale rare : un emplacement stratégique à très forte valeur ajoutée, associé à des performances techniques et environnementales de premier plan.

Heights bénéficie d'un positionnement unique, au cœur d'un quartier en pleine transformation, appelé à devenir l'un des nouveaux pôles majeurs de Luxembourg-Ville. L'arrivée de la Place de l'Étoile, future porte d'entrée de la capitale, renforcera encore l'attractivité du secteur, dynamisant la demande résidentielle et professionnelle.

Un investissement à haut potentiel de valorisation, grâce à son emplacement premium, à la rareté de l'offre dans ce secteur et à la qualité architecturale du projet, Heights offre des perspectives de valorisation particulièrement solides. Les biens situés dans les quartiers centraux de Luxembourg affichent historiquement une progression régulière, soutenue par une demande structurellement supérieure à l'offre.

Une rentabilité durable et sécurisée. La combinaison d'une localisation stratégique, de prestations haut de gamme et d'une conception orientée performance énergétique garantit une attractivité locative forte. Les logements répondent aux attentes des occupants les plus exigeants, assurant un taux d'occupation élevé et une rentabilité stable dans le temps.

Heights, c'est l'assurance d'un placement pérenne, alliant confort, durabilité et potentiel de croissance dans l'un des marchés immobiliers les plus solides d'Europe.

STUDIO

SURFACE de 29,11 m² à 41,43 m²



APPARTEMENT 1 CHAMBRE

SURFACE de 40,93 m² à 69,84 m²



APPARTEMENT 2 CHAMBRES

SURFACE de 67,25 m² à 103,43 m²



APPARTEMENT 3 CHAMBRES

SURFACE de 98,15 m²



Votre Parcours Client

01 

Aperçu du projet

02 

Validation de votre projet : Signature du contrat de réservation

03 

Découvrez votre espace client personnalisé

04 

La signature de votre acte authentique : vous êtes propriétaire !

05 

La visite de chantier, découvrez votre futur chez vous !

06 

Côté déco, à vous de voir ! Le sur-mesure pour votre futur appartement

07 

La visite de pré-livraison, le compte à rebours commence...

08 

Remise des clés, le Jour J arrive enfin ! Emménagement prévu T2 2029



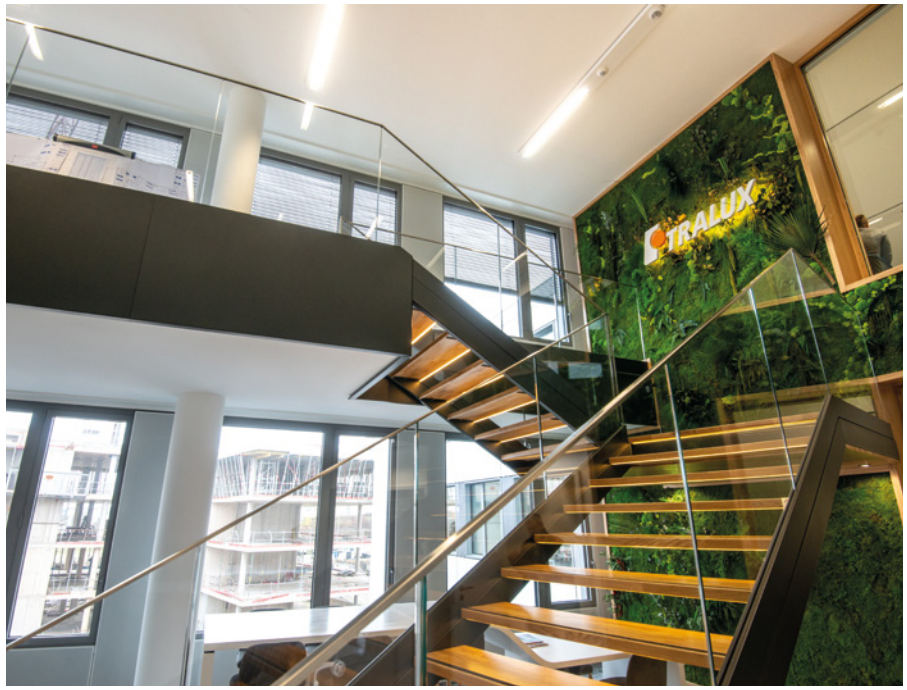
TRALUX
IMMOBILIER

Façonner la ville, maîtriser chaque détail

TRALUX Immobilier conçoit, développe et coordonne des projets d'envergure résidentiels et tertiaires au Luxembourg. Notre force réside dans notre capacité à maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur, de la recherche foncière jusqu'à la livraison finale. Nous anticipons les nouveaux usages pour concevoir des espaces de vie et de travail qui ont du sens, pensés pour durer et s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain luxembourgeois.

Cette approche globale est notre signature. Sur le terrain, cela se traduit par une exigence absolue à chaque étape : dénicher les fonciers stratégiques, définir un projet qui répond aux besoins du marché, piloter une architecture audacieuse et orchestrer les opérations avec rigueur. Du premier coup de crayon à la remise des clés, nous sommes votre interlocuteur et garantissons fluidité, respect des engagements et sérénité.

Ce qui nous différencie vraiment ? Une synergie unique sur le marché. En associant l'agilité d'un promoteur réactif à la puissance technique et à la solidité historique du Groupe Demathieu Bard, nous transformons les visions les plus ambitieuses en réalités concrètes.



Nos Engagements Forts

- L'Humain au Centre : Créer des espaces de vie et de travail axés sur le confort, la lumière et le bien-être urbain.
- L'Éco-responsabilité : Anticiper les standards de demain à travers des certifications environnementales exigeantes (comme le niveau BREEAM Excellent et les performances énergétiques CPE A-A+ visés sur ce projet Rise & Heights).
- Répondre aux enjeux de demain, participer à renforcer l'offre de logements, proposer des projets à forte valeur ajoutée.

Nos projets phares



Luxembourg - Fensterschlass : l'illustration parfaite de notre savoir-faire

Véritable vitrine de notre savoir-faire en conservation architecturale, Fensterschlass redonne tout son éclat à une façade emblématique du Luxembourg. Ce projet mixte livré en 2019 propose 18 logements de standing et 3 espaces tertiaires idéalement intégrés au cœur de la ville.



Belval - Millenium : l'élégance contemporaine au cœur d'un site historique

Ancré au cœur du patrimoine industrialo-urbain de Belval, Millenium réinvente le cadre de vie moderne à travers un concept architectural mixte. Ce projet d'exception réunit 107 logements contemporains, des espaces de travail adaptatifs avec 6 Home-Offices et 3 locaux commerciaux/bureaux, ainsi qu'une verrière intégrée alliant confort urbain et convivialité.

L’alliance de l’exigence : M.A.D.E. Architectes

Bâtir l’exceptionnel exige de s’associer aux meilleures signatures. Au Luxembourg, le bureau M.A.D.E. Architectes s’est imposé comme une référence incontournable, saluée pour sa capacité à redéfinir l’espace urbain avec une justesse rare.





Ce qui fait leur renommée ?

Une écriture contemporaine percutante, un traitement magistral de la lumière et un refus catégorique du compromis sur le détail. Collaborer avec eux est un choix stratégique évident pour concevoir des projets qui marquent durablement les esprits.

Entre leur maîtrise conceptuelle et notre expertise globale du terrain, la connexion est immédiate. M.A.D.E. dessine l’audace, TRALUX Immobilier en sécurise l’exécution.

Ensemble, nous dépassons la simple logique de construction pour créer une véritable valeur patrimoniale, pérenne et intégrée. C’est la fusion parfaite entre une architecture d’élite et la certitude technique d’un grand constructeur.

INOWAI

INOWAI, votre partenaire pour l'immobilier résidentiel neuf

Depuis plus de 25 ans, INOWAI accompagne les acquéreurs dans la concrétisation de leurs projets immobiliers au Luxembourg. Qu'il s'agisse d'acquérir une résidence principale, un pied-à-terre ou de réaliser un investissement, INOWAI met son expertise du marché résidentiel neuf au service de chaque projet.

Spécialiste de la vente en état futur d'achèvement (VEFA), INOWAI accompagne ses clients à chaque étape de leur acquisition : découverte des programmes, choix du logement, compréhension du processus d'achat, conseils personnalisés et suivi jusqu'à la signature de l'acte.

Parce qu'un achat immobilier est une décision importante, INOWAI privilégie une approche fondée sur l'écoute, la transparence et le conseil. Grâce à une parfaite connaissance du marché luxembourgeois et à une expertise reconnue dans le résidentiel neuf, INOWAI aide chaque acquéreur à faire un choix éclairé, qu'il souhaite habiter son futur logement ou développer son patrimoine immobilier.

Avec INOWAI, chaque projet immobilier prend vie en toute confiance.

SUNSET IMMO

Une expertise dédiée à votre projet en VEFA

Acheter un bien en VEFA est une étape importante, qui demande de la confiance, de la clarté et un accompagnement attentif à chaque moment du projet.

Grâce à sa solide expérience dans la commercialisation de projets immobiliers neufs, Sunset Immo met son savoir-faire au service des acquéreurs et des promoteurs. Notre équipe prend le temps d'écouter, d'expliquer et de conseiller chaque client, depuis la découverte du projet jusqu'à la remise des clés.

Jeune, dynamique et profondément ancrée au Luxembourg, notre équipe accorde une grande importance à la proximité et à la disponibilité. Nous connaissons les spécificités de la VEFA et restons présents à chaque étape pour répondre aux questions, rassurer et guider chaque acquéreur avec clarté et professionnalisme.

Avec Sunset Immo, vous bénéficiez d'un accompagnement personnalisé, assuré par une équipe engagée, accessible et expérimentée, qui place la confiance et la relation humaine au cœur de chaque projet.

Contactez notre équipe commerciale

- heights@tralux.com
- T. +352 27 86 0470
- riseandheights.lu

Développeur

TRALUX IMMOBILIER

12, rue du Château d'Eau
L-3364 Leudelange
Luxembourg