

# CaQuana

by iko.



Hewald  
CITY

Quand la nature  
s'invite dans  
*votre quotidien.*











## **Le quartier et l'environnement immédiat**

Habiter autrement à Howald City	6
Howald City, le nouveau quartier au sud de Luxembourg-Ville	8
Le confort de tout avoir à proximité	10
Calluna, une parenthèse paisible en ville	12

## **Le projet architectural et résidentiel**

Une architecture sobre aux tonalités apaisantes	14
Des espaces extérieurs pensés pour vivre en plein air	17
Une parenthèse végétale au premier étage	18
Des parties communes soignées et élégantes	21
Des logements confortables aux finitions de qualité	22

## **Les engagements et avantages**

Efficiences énergétique et rafraîchissement dans chaque appartement	26
Pourquoi choisir de vivre dans la résidence Calluna	28
Exemples de typologies	30
La ligne du temps de votre acquisition	37
Les avantages d'acheter un logement neuf chez IKO	39

# Habiter autrement, *à Howald City*

Calluna est un lieu où ville et nature trouvent naturellement leur équilibre. Ici, on vit au calme, tout en restant connecté à ce qui compte : les transports, les commerces, les services et la forêt de Howald à deux pas.

Implantée au cœur de Howald City, la résidence offre un cadre de vie pensé pour le quotidien, entre praticité, confort et sérénité.

Chez IKO Real Estate, nous concevons des projets durables et bien ancrés dans leur époque, qui s'intègrent à leur environnement tout en facilitant la vie des habitants.

Calluna, imaginée en collaboration avec CBA Architects, incarne pleinement cette ambition : proposer des logements bien situés, fonctionnels et ouverts sur l'extérieur.







# Howald City, *le nouveau quartier* au sud de Luxembourg-Ville

Située sur la commune d'Hesperange, à proximité de la Cloche d'or et du centre - ville, Howald City offre un cadre de vie qui conjugue énergie urbaine et tranquillité résidentielle. Ce nouveau quartier a été pensé pour celles et ceux qui souhaitent vivre la ville autrement : en restant connectés à tout, sans renoncer à la nature ni au confort du quotidien.

Tramway, train, bus, stations vel'OH!, pistes cyclables, parking relais avec bornes de recharge, ici tout est fait pour faciliter les déplacements, limiter la voiture et gagner du temps. Les grands centres d'activité du Luxembourg sont accessibles en quelques minutes seulement.

Calluna prend place au cœur de ce quartier en plein essor, offrant à ses futurs résidents un équilibre parfait entre vie urbaine et nature.

## Accès



..... **5 min**

des arrêts de tram Howald Gare et Scillas



..... **8 min**

de la Cloche d'Or

..... **12 min**

de la gare de  
Luxembourg-Ville

..... **35 min**

du Kirchberg  
Luxexpo

..... **40 min**

de l'aéroport



..... **5 min**

de la gare de Luxembourg-Ville





## Légende

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

# Le confort *de tout avoir à proximité*

**Vivre à Calluna, c'est profiter d'un cadre de vie pratique et fonctionnel :**

## **Proximité urbaine**

À deux pas des pôles d'activité de Howald, de la Cloche d'Or et de Luxembourg-Ville.

Commodités du quotidien accessibles à quelques minutes à pied : commerces, restaurants, services.

## **Nature et bien-être**

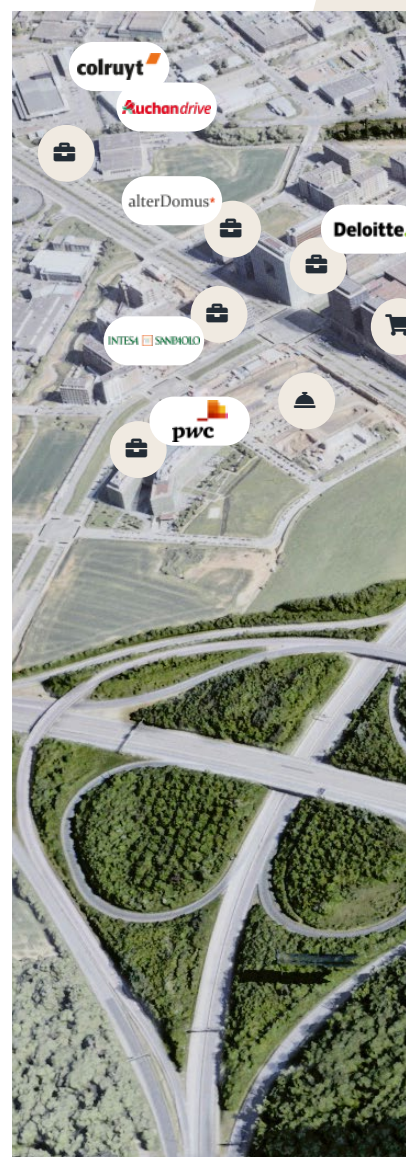
Un cadre apaisant entre la forêt de Howald et le parc de Gasperich, pour respirer au rythme de la nature.

## **Sport et détente**

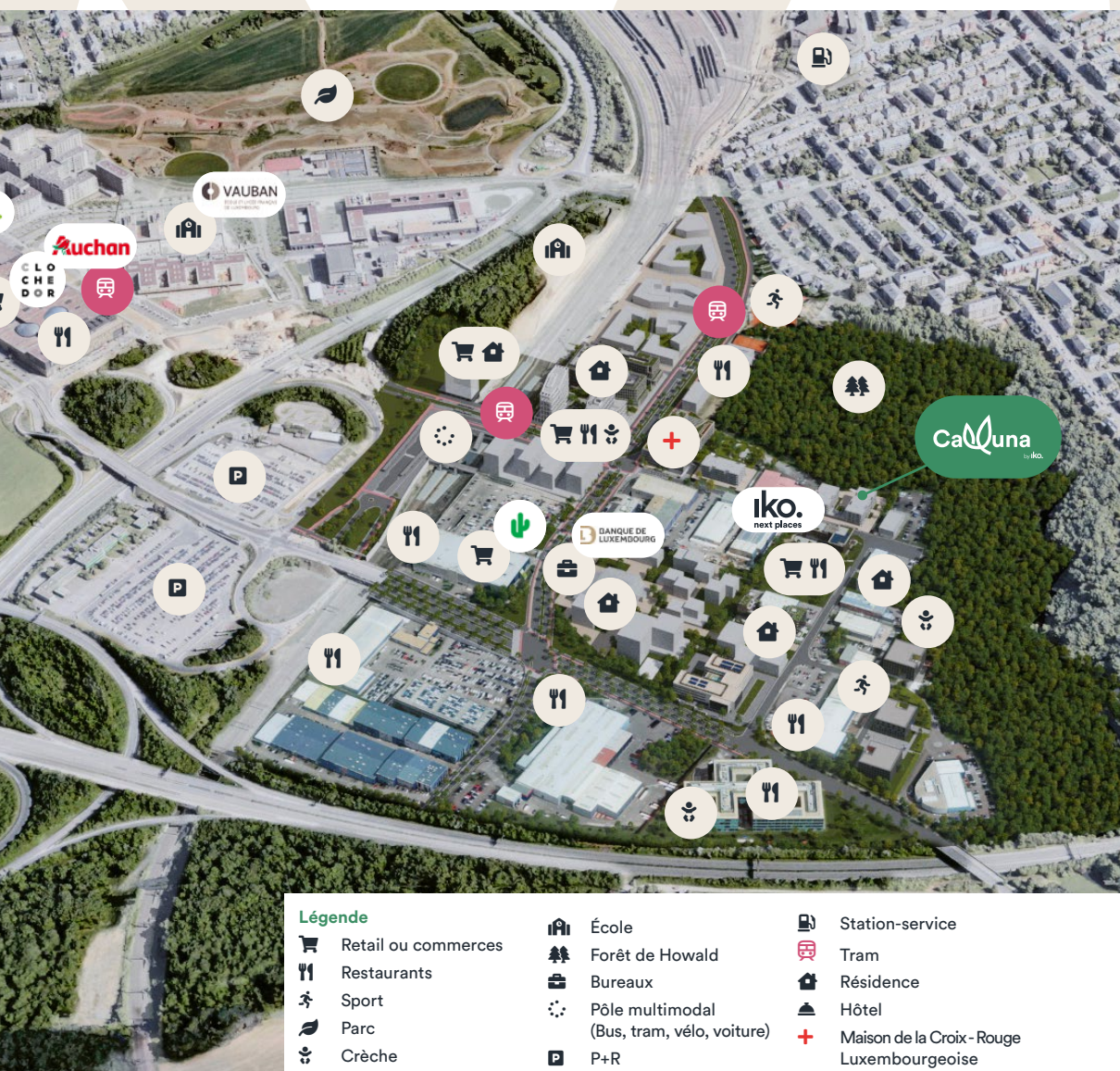
Tennis Club et centre de fitness à proximité immédiate, pour conjuguer sport, bien-être et détente.

## **Famille et éducation**

Un environnement serein pour grandir, avec crèches et établissements de renom : Vauban, ISL, futur Lycée Technique du Centre.







### Légende

- Retail ou commerces
- Restaurants
- Sport
- Parc
- Crèche

- École
- Forêt de Howald
- Bureaux
- Pôle multimodal (Bus, tram, vélo, voiture)
- P+R

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



# Calluna, une parenthèse *paisible en ville*

Calluna est une résidence mixte de cinq niveaux, composée de 61 appartements répartis harmonieusement entre deux ailes distinctes, avec une offre de commerces et de bureaux au rez-de-chaussée.

Implantée dans une rue calme, à quelques pas de la forêt de Howald, elle bénéficie d'un cadre paisible au cœur d'un quartier en pleine transformation.

Les accès aux commerces sont totalement indépendants de ceux des logements, garantissant la tranquillité des résidents au quotidien.

Calluna s'adresse à celles et ceux qui recherchent un lieu de vie pratique, bien connecté, et à l'abri de l'agitation urbaine.











Une architecture  
sobre *aux tonalités  
apaisantes*



Conçue par le bureau CBA Architects, la résidence s'articule autour de deux bâtiments aux tons clairs, à l'architecture sobre et contemporaine.

Les façades de Calluna marient **briques beige clair, enduits minéraux dans des tons doux et loggias habillées de teintes légèrement contrastées**, créant un rythme subtil entre matières et volumes. Des **garde-corps métalliques à barreaudage vertical** soulignent les lignes du bâtiment, tandis que **des garde-corps vitrés ponctuent certaines fenêtres**, laissant pleinement entrer la lumière tout en assurant sécurité et transparence.

Les **menuiseries extérieures en aluminium bronze clair** s'accompagnent de **stores motorisés intégrés**, apportant **confort thermique** et protection solaire sans nuire à l'esthétique des façades. L'ensemble compose une **écriture architecturale sobre et contemporaine** qui s'intègre naturellement dans le paysage urbain et végétal du quartier, en écho à la forêt toute proche.







# Des espaces extérieurs pensés *pour vivre en plein air*

À l'arrière de la résidence, un jardin partagé soigneusement aménagé devient un véritable havre de verdure pour les habitants. Pensé comme une extension naturelle des logements, il invite à la détente. Son traitement paysager, en lien avec les lignes sobres de l'architecture, vient adoucir le cadre urbain.

Les appartements situés en rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin privatif pour profiter pleinement du calme environnant.





# *Une parenthèse végétale* au premier étage

Au premier étage, deux appartements bénéficient d'un jardin suspendu privatif, véritable prolongement à ciel ouvert de leur espace de vie. Ce jardin surélevé, soigneusement aménagé, crée une atmosphère unique, alliant intimité et bien-être. Véritable cocon en pleine ville, il invite à profiter pleinement de moments de calme, dans un cadre verdoyant et apaisant.













# Des parties communes *soignées et élégantes*

Dès les premiers pas, Calluna révèle une attention particulière portée aux espaces communs, conçus pour accompagner les résidents avec confort, élégance et sobriété. Les halls et paliers arborent un sol en dalles de terrazzo minéral, des murs aux teintes claires et apaisantes, ainsi que des garde-corps métalliques teinte bronze, offrant une atmosphère chaleureuse et contemporaine.

L'éclairage et la signalétique, discrets et soigneusement choisis, renforcent cette cohérence d'ensemble.

Tous les matériaux ont été sélectionnés pour leur résistance, leur facilité d'entretien et leur faible impact écologique, assurant une vraie durabilité dans le temps.

Ainsi, chaque détail participe à faire des parties communes un prolongement naturel et qualitatif des logements.

# Des logements confortables *aux finitions de qualité*

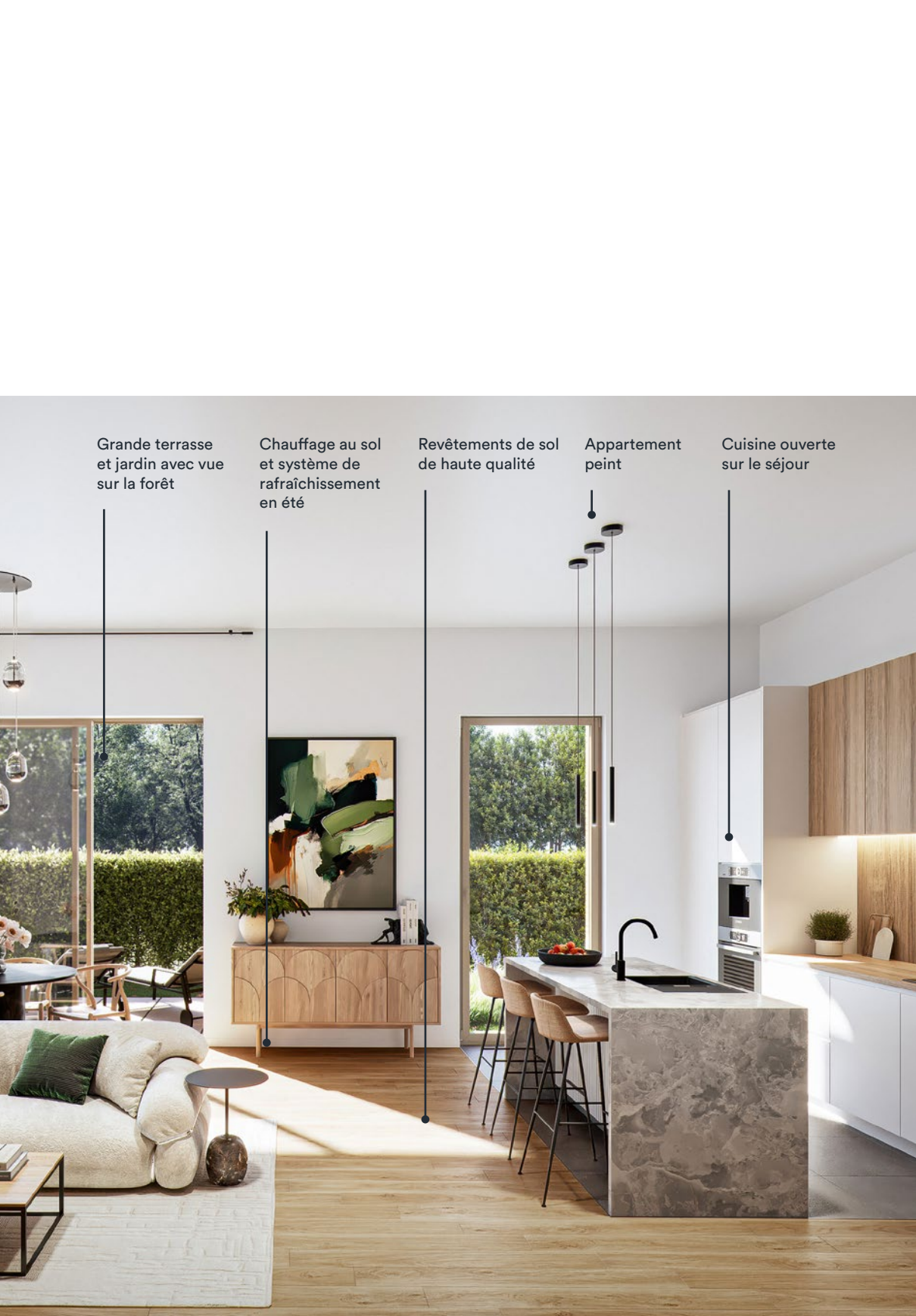
Les appartements de Calluna – de 1 à 3 chambres – se distinguent par leur conception fonctionnelle, leur ouverture vers l'extérieur et la qualité de leur agencement. Chaque logement bénéficie d'un **espace extérieur privatif** (loggia, terrasse ou jardin selon le cas), prolongeant naturellement la pièce de vie.

L'attention portée aux **volumes**, à la **luminosité** et à l'**organisation intérieure** se traduit par :

- un **séjour ouvert** avec cuisine, favorisant les apports de lumière naturelle ;
- une **circulation fluide** vers les pièces de nuit ;
- des **baies vitrées généreuses** pour un confort visuel optimal ;

Tous les appartements au rez-de-chaussée bénéficient d'une hauteur sous plafond de 3,39m. Les logements en attique sont prolongés par de larges loggias et profitent de vues dégagées sur le paysage. L'ensemble a été pensé pour garantir un **confort de vie durable**, dans un cadre à la fois pratique et paisible.





Grande terrasse  
et jardin avec vue  
sur la forêt

Chauffage au sol  
et système de  
rafraîchissement  
en été

Revêtements de sol  
de haute qualité

Appartement  
peint

Cuisine ouverte  
sur le séjour







# Loggia filante avec vue dégagée *sur la forêt de Howald*



# Effici- ence énergétique et *rafraîchissement dans chaque appartement*

Calluna 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.

**AAA**

## 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

Calluna vise à réduire son empreinte carbone grâce à l'utilisation de matériaux durables tels que le béton et acier bas-carbone, ainsi que des pratiques de constructions écologiques.



## Système de rafraîchissement dans chaque appartement

L'installation de pompes à chaleur réversibles assure 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 fortes chaleurs.





# Pourquoi choisir *de vivre dans la résidence Calluna*

## **Un cadre de vie ouvert sur l'extérieur**

- Loggias pour tous les logements ;
- Jardin partagé à l'arrière, propice à la détente ;
- Jardin suspendu pour deux appartements au premier étage ;
- Terrasse et jardin pour les appartements du rez-de-chaussée.

## **Confort et tranquillité au quotidien**

- Résidence à taille humaine, rue calme, proche de la forêt de Howald ;
- Accès commerces séparés des accès logements ;
- Bi-orientation de la majorité des appartements pour une lumière naturelle optimale.

## **Mobilité douce facilitée**

- Locaux vélos sécurisés
- Pré-équipement pour bornes de recharge électrique ;
- À deux pas du tram et du pôle multimodal de Howald.

## **Confort thermique et performance énergétique**

- Classe énergétique AAA ;
- Isolation renforcée, consommation maîtrisée ;
- Pompes à chaleur réversibles : chaud l'hiver, frais l'été.

## **Énergie renouvelable et gestion durable**

- Panneaux photovoltaïques en toiture ;
- Récupération des eaux de pluie pour les abords ;
- Matériaux à faible impact carbone.

## **Fonctionnalités pratiques**

- Locaux poubelles avec tri sélectif ;
- Caves privatives ;
- Espaces buanderie dans certains logements.









# Exemple d'appartement *1 chambre*

Un intérieur bien pensé,  
un extérieur pour respirer



Surface cadastrale : entre 46 et 54 m<sup>2</sup>



Loggia : entre 9 et 20 m<sup>2</sup>



Calluna est composée de 34 appartements  
1 chambre dont 30 aux étages supérieurs avec  
loggia et 4 au rez-de chaussée avec jardin  
et terrasse.









# Exemple d'appartement *2 chambres*

**Bi-orienté, baigné de lumière**



Surface cadastrale : entre 76 et 88 m<sup>2</sup>



Loggia : entre 10 et 29 m<sup>2</sup>



Calluna est composée de 22 appartements de 2 chambres : 20 aux étages supérieurs avec loggia dont 1 avec jardin suspendu et terrasse au 1<sup>er</sup> étage, et 2 au rez-de-chaussée.









# Exemple d'appartement *3 chambres*

**Des volumes généreux,  
une vue apaisante sur la forêt**



Surface cadastrale : entre 101 et 105 m<sup>2</sup>



Loggia : entre 18 et 29 m<sup>2</sup>



Calluna est composée de 5 appartements de 3 chambres aux étages supérieurs dont 1 avec un jardin suspendu et terrasse au 1<sup>er</sup> étage .











# La ligne du temps *de votre acquisition*

Découverte du projet

**Vous êtes ici**



Rencontre avec l'agent  
et signature du contrat de  
réservation



Ouverture de votre espace  
client



Signature de votre acte  
notarié



Personnalisation des  
espaces intérieurs de votre  
appartement



Choix des prestations  
d'aménagement intérieur :  
carrelage, parquet, etc



Visites et informations sur  
votre futur logement



Première assemblée de  
copropriété



Livraison de votre  
appartement



**Vous emménagez  
en 2028**











Services après-vente et  
garanties





# Les avantages d'acheter *un logement neuf chez IKO*

-  Garantie d'achèvement terrain et construction
-  Garanties 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



IKO Real Estate est signataire de la Charte Qualité de la Chambre Immobilière, garantissant transparence, sécurité et fiabilité à chaque étape de votre achat.





## Un projet signé IKO

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.

Calluna 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





# 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/calluna](http://www.ikorealestate.eu/fr/projet/calluna)

Architecte  
CBA Architects

---

Cette brochure et toutes ses illustrations sont non contractuelles.