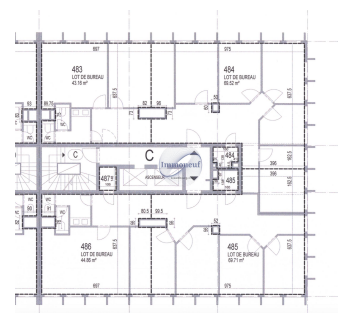




**Bureau**  
230m<sup>2</sup>  
Luxembourg

**2 200 000€**

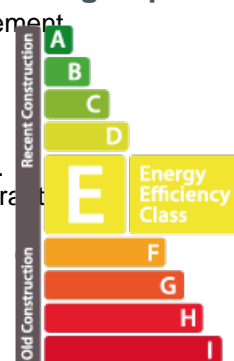


## DESCRIPTION DU BIEN

Opportunité exceptionnelle à saisir au Forum Royal, Luxembourg. Situé dans l'emblématique Forum Royal, en face de l'Hôtel Royal et en plein cœur de Luxembourg, ce bien unique offre une superficie de 230 m<sup>2</sup> nets, occupant tout le coin du 5<sup>e</sup> étage. Initialement composé de quatre lots distincts, il est actuellement aménagé en deux bureaux loués à long terme. Les espaces peuvent être réunis ou séparés selon vos besoins, offrant une flexibilité d'utilisation pour des fins résidentielles ou professionnelles, grâce au statut mixte de la propriété. Le premier bureau génère un loyer mensuel de 3 483 € HTVA avec une échéance au 1<sup>er</sup> mars 2028, tandis que le second est loué 4 065 € HTVA jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2027. Les baux, indexés, assurent un revenu locatif total de 7 548 € par mois, offrant une excellente rentabilité pour les investisseurs. Avec ses nombreuses fenêtres sur tout le pourtour, ce bien bénéficie d'une lumière naturelle exceptionnelle et offre une vue dégagée, grâce à son emplacement en ha...

## PASSEPORT ÉNERGÉTIQUE

### Classe de performance énergétique



## CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièces : -  
Nb. de chambre(s) : -  
Surface : 230m<sup>2</sup>  
Nb. de sdb : -  
Cuisine équipée : Non

✓ Immoneuf

📍 28, rue des Bains L-1212

📞 26 26 40

✉ immoneuf@pt.lu

🌐 <https://www.immoneuf.lu/fr/detail-2234813>