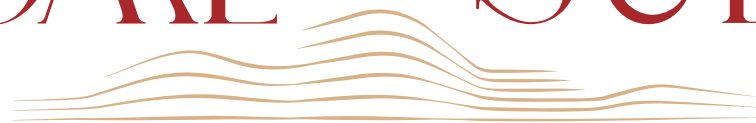


# GARE du SUD



VILLA ROSSA



# Nice, capitale de la Côte d'Azur

## DOUCEUR DE VIVRE ET RICHESSE CULTURELLE

Bordée par la célèbre Baie des Anges et sa plage de 7 km continus, la capitale azurée est d'une naturelle beauté. On la visite du monde entier grâce à son aéroport qui dessert 102 destinations de 41 pays différents. À la fois élégante et populaire, Nice est une ville animée, où l'art et la culture occupent une place prépondérante, comme en témoignent le célèbre Nice Jazz Festival et le Carnaval, deux moments forts du rayonnement de la ville à l'international.

## DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

Grâce à l'émergence de grands projets ces dix dernières années, la ville de Nice s'est métamorphosée sur le plan économique. Dès le début des années 2000, la construction du tramway a ouvert la ville à de nouvelles perspectives. Vers l'ouest notamment où la Plaine du Var a vu l'éclosion d'Écovallée, Opération d'Intérêt National, avec ses milliers d'emplois créés dans le tertiaire et surtout dans le commerce avec l'arrivée du magasin IKEA.



5<sup>ÈME</sup>  
ville de France

400 000  
habitants

Ville verte avec  
300 HA  
de parcs et jardins

## UNE DESTINATION TOURISTIQUE MONDIALEMENT RECONNUE

2<sup>ÈME</sup>  
aéroport international  
en France

2<sup>ÈME</sup>  
destination touristique  
en France après Paris

4,5  
millions de  
visiteurs par an





# Villa Rossa, l'épilogue de la Gare du Sud

La « Libé », comme aiment l'appeler les Niçois, est un quartier historique, authentique et vivant qui, jusqu'au début des années 2000, était surtout connu pour son merveilleux marché à ciel ouvert. C'est en 2012 que la véritable métamorphose a lieu avec la reconstruction de la halle de la Gare du Sud à l'identique de sa première conception en 1892, le programme immobilier éponyme et le plus beau duplex cinématographique de la ville.

Épilogue de la refonte de la Gare du Sud, Villa Rossa vient compléter avec élégance le nouvel ensemble architectural livré en 2016. Ce nouveau quartier résidentiel a redonné vie à la Libération en y apportant de nombreux commerces et restaurants.



DÉCOUVREZ VOTRE RÉSIDENCE  
EN MAQUETTE 3D SUR :  
[icade-immobilier.com](http://icade-immobilier.com)

À 10 MIN  
de l'autoroute A8

À 10 MIN  
des plages

À 35 MIN  
de l'aéroport de Nice  
en tramway

À 1H30  
des stations  
de ski

PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS...



Commerces  
de proximité



1 MINUTE



Marché  
de la Libération



1 MINUTE



Tramway T1  
Arrêt «Libération»



1 MINUTE



Écoles &  
collège



2 MINUTES





# Une nouvelle manière de vivre la ville

## UNE RÉSIDENCE DANS L'ESPRIT NISSART

Avec sa façade en ocre rouge faisant écho à l'iconique carré de la Place Masséna, Villa Rossa apporte une signature « couleur locale » sans équivoque et rappelle à quel point le projet est en osmose avec l'esprit du quartier et l'histoire de la ville. Les appartements, du 2 au 5 pièces, proposent de belles surfaces et des vues dégagées, voire sans vis-à-vis, vers l'esplanade et le marché de la Libération.

## POUR VIVRE HEUREUX, VIVONS EN EXTÉRIEUR

Tous les logements sont dotés de belles terrasses qui viennent prolonger généreusement votre intérieur laissant la lumière pénétrer généreusement. Pour quelques privilégiés, ce sont d'immenses toits-terrasses qui vous attendent avec une très belle altérité digne des célèbres rooftops new-yorkais. Ces extérieurs constituent de véritables pièces à vivre supplémentaires, dans une région où le soleil règne en maître plus de 300 jours par an.



22 appartements  
dont 4 avec rooftops



Stationnement privatif  
en sous-sol





# Bienvenue chez vous

## DE BELLES PRESTATIONS POUR ALLIER CONFORT ET BIEN-ÊTRE

Les prestations proposées ont été choisies avec soin pour répondre à chacune de vos envies et pour votre confort au quotidien. Des matériaux de qualité et des finitions à votre image, une décoration pensée pour votre bien-être, un choix proposé pour que vous puissiez donner libre cours à votre imagination.

### CONFORT & DÉCORATION

- Carrelage grand format : 60 x 60 cm
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes et receveur de douche extraplat
- Faïence dans la salle de bains
- Volets roulants électriques dans les pièces de vie + commande centralisée
- Placards selon disposition du logement
- Robinets extérieurs en rooftop
- Local à vélos et poussettes
- Internet : fibre pré-équipée.



### ÉNERGIE

- Conforme à la Réglementation Thermique RT2012
- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Pompe à chaleur individuelle et rafraîchissement
- Eau chaude collective Hydrapac
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Pré-équipement pour véhicule électrique en sous-sol.

### SÉCURITÉ

- Porte palière munie d'une serrure 5 points A2P\* et microviseur
- Vidéophone couleur
- Éclairage des parties communes intérieures par détection de présence
- Accès parking en sous-sol avec télécommande individuelle.

## LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT

-  QUALITÉ DE VIE
-  RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT
-  PERFORMANCE ÉCONOMIQUE





# Confort & innovations



## VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS



### INTERNET PARTOUT ET DE QUALITÉ

Votre logement dispose d'une infrastructure internet de qualité avec l'installation de prises multimédia dans chaque pièce à vivre et dans les chambres (RJ45).



### SERVICES INNOVANTS

- Recevez vos colis à la maison grâce à la boîte à colis
- Conciergerie numérique avec des services évolutifs en fonction des besoins et envies des habitants



### PLUS DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ÉCONOMIES GRÂCE AU LOGEMENT CONNECTÉ ET INTELLIGENT

Grâce à l'intelligence installée dans votre domicile, vous programmez et pilotez tous les équipements connectés de votre appartement depuis votre smartphone ou votre tablette, de chez vous ou à distance. Ouvert, compatible et évolutif, ce système peut accueillir toutes vos envies d'objets connectés :

- Gestion du chauffage centralisé par thermostat intelligent
- Pilotage des volets électriques (en option)
- Détecteur d'intrusion (en option).



### UNE SOLUTION SIMPLE ET UN SERVICE CLÉ EN MAIN

- Accompagnement de 3 mois dans la prise en main et la configuration de tous vos équipements préinstallés
- 2 ans de garantie sur les équipements préinstallés dans votre logement.



## La seule certification qui atteste de la qualité de votre logement

Vous bénéficiez d'un logement certifié NF Habitat HQE™ et d'un patrimoine valorisé. C'est pour vous des bénéfices concrets au quotidien dans le respect de l'environnement : c'est un lieu de vie qui favorise la santé et la sécurité, pratique et confortable, qui est économiquement et énergétiquement performant permettant notamment une meilleure maîtrise des consommations.

Cette qualité et cette performance sont attestées par l'organisme certificateur indépendant, CERQUAL Qualitel Certification.



