



## LE JARDIN D'AUBELINE THYEZ (74)

**GREENCITY**  
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



## LE JARDIN D'AUBELINE THYEZ

Au cœur des Alpes et à proximité de la Suisse, Thyez dans la Vallée de l'Arve bénéficie d'une **forte attractivité** tant par sa situation géographique privilégiée que par son potentiel économique.

Située en Auvergne-Rhône-Alpes, 2<sup>ème</sup> région touristique française avec les plus beaux domaines skiables et dans une région économique **très prisée par les jeunes cadres et jeunes diplômés pour ses technologies innovantes**, Thyez en Haute-Savoie bénéficie d'une position centrale proche de tout. En effet, elle est au centre du triangle reliant Chamonix (45 km) Annecy (62 km) et Genève (43 km). Sa proximité avec Genève lui permet d'accueillir les personnes travaillant en Suisse. En effet, devant le prix des logements à Genève, nombreux sont ceux qui préfèrent résider en France pour préserver leur pouvoir d'achat tout en profitant de la qualité de vie d'une ville résidentielle et paisible. Dans les faits, plus de 80 000 personnes résident dans le Genevois français et se déplacent chaque jour pour aller travailler en Suisse. Le canton de Genève et le bassin franco-valdo-genevois comptent près d'1 million d'habitants et 500 000 emplois. **Ce territoire est l'un des plus riches de la région**, le revenu des habitants y est supérieur de 15% à la moyenne régionale. Avec ses 6 000 habitants, Thyez est une ville dynamique au cœur des traditions savoyardes qui offre un cadre de vie privilégié, au pied du massif alpin. Les Thylons bénéficient d'un cadre bucolique et vivifiant avec des pistes cyclables, des sentiers de découverte, ainsi qu'une base de loisirs avec deux lacs, l'un réservé à la pêche et l'autre à la baignade qui raviront les sportifs et amoureux de la nature. Ses habitants profitent également de **tous les commerces et services de proximité**, ainsi que de plusieurs écoles. Thyez est également au cœur de la Technic Vallée qui accueille la première concentration mondiale d'entreprises liées au décolletage\*: elle est un pôle majeur de sous-traitance mécanique avec plus de 800 PME/PMI.

Concernant les transports, Thyez bénéficie d'**un réseau routier riche** avec un accès rapide à l'A40 et d'une gare du « Léman Express » à seulement 1 km de la résidence à Marignier. Ce RER, mis en service en décembre 2019, permet un gain de temps important pour rejoindre Genève grâce à des cadences soutenues.

Côté loisirs, les Thylons profitent de la proximité des rivages du lac Léman, mais surtout de la montagne qui s'offre à eux avec des hauts lieux de tourisme tout proches : le Mont Blanc et Chamonix, Megève et plusieurs stations de ski à moins de 30 min. Globalement, cette région vit au rythme des saisons, été comme hiver, pour les activités sportives et est également riche d'événements culturels.

\*Usinage de pièces de haute précision pour les secteurs d'activité tels que l'aéronautique, l'automobile...

GREENCITY  
IMMOBILIER

Circuit VTT dans la Vallée  
de l'Arve



# VOTRE RÉSIDENCE

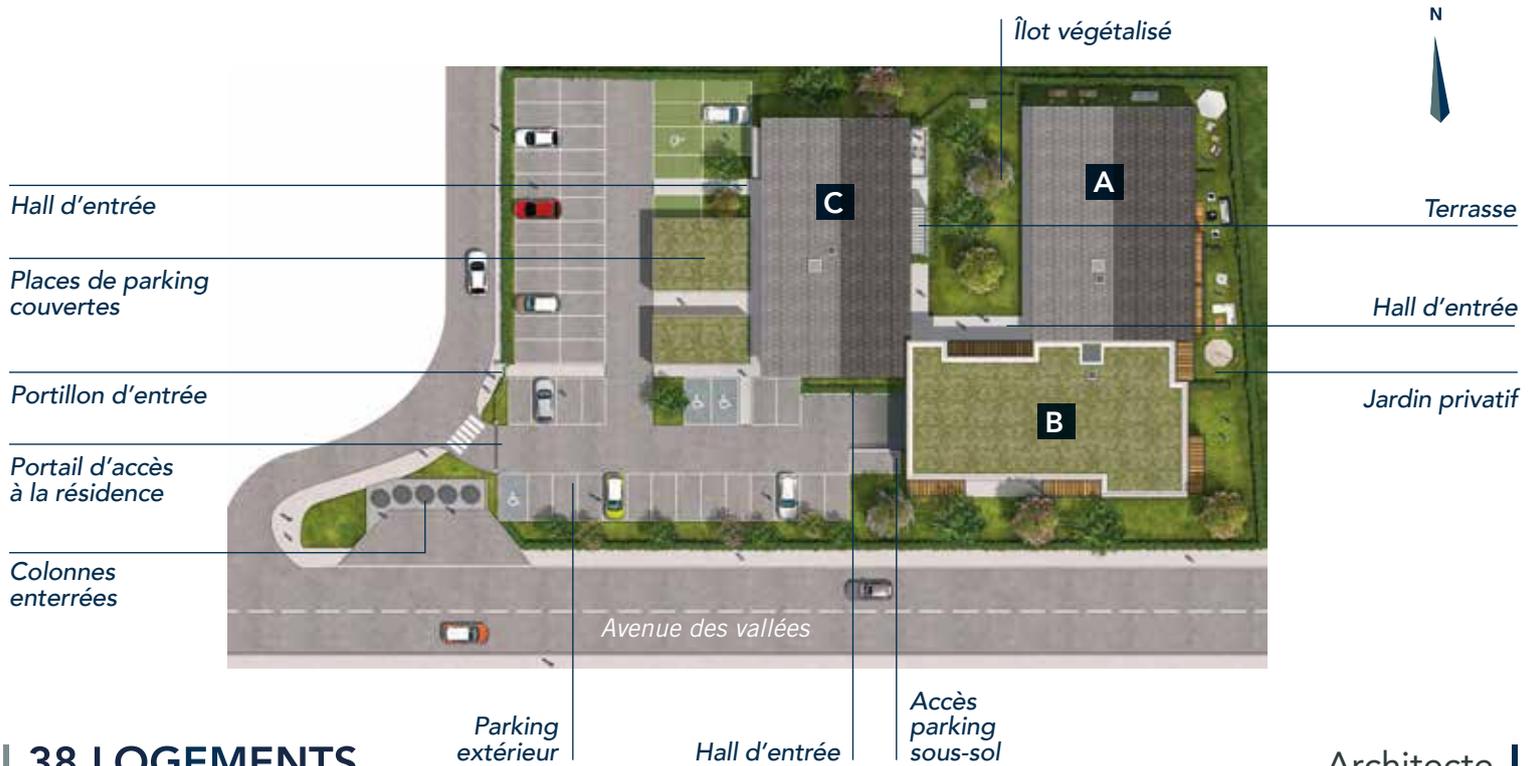


La résidence « Le Jardin d'Aubeline » est implantée le long de l'Avenue des Vallées, proche du cœur de ville. Avec le massif alpin pour horizon, la résidence bénéficie d'une situation privilégiée, à seulement 1 km d'une gare du « Léman Express » et à moins de 10 minutes à pied d'un supermarché. La configuration du bâtiment en forme de U permet d'offrir un cœur d'îlot végétalisé et intimiste pour les résidents. Le projet présente une hauteur limitée permettant ainsi de s'intégrer parfaitement à son environnement.

La résidence est d'architecture contemporaine, le choix des coloris se veut sobre et chaleureux avec des façades mariant les tons blancs et gris/beige.

Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité. Ils présentent pour la plupart une double orientation et certains sont traversants bénéficiant ainsi d'une excellente luminosité. Les balcons et jardins privatifs offrent une vue dégagée sur les massifs montagneux.

La résidence compte 83 places de parking dont 18 places en sous-sol et un local en rez-de-chaussée destiné à une activité tertiaire. De conception RT 2012 (-13,5%) et NF Habitat, les meilleures solutions d'isolation thermique permettent d'importantes économies d'énergie tout en préservant l'environnement. Par ailleurs, l'isolation phonique assure un confort de vie optimal. Enfin, tous les logements sont équipés d'une box connectée qui simplifie la vie et libère des contraintes quotidiennes. Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement. « Le Jardin d'Aubeline » profite d'un cadre de vie idéal et offre à ses habitants un véritable équilibre entre ville et nature.



**38 LOGEMENTS  
DU T1BIS AU T4**

Architecte  
**UNANIME ARCHITECTES**

Station de ski de La Clusaz  
à seulement 41 km



Résidence « Les Terrasses des Glières » à Bonneville  
Livraison en 2015





SÉJOUR DU T3\* A01

\* Illustration non contractuelle. Suggestion d'a

## TRANSPORTS

### VOITURE

Accès par l'autoroute A40 par la sortie 18 (Scionzier).

À 43 km de Genève.

À 37 km d'Annemasse.

### BUS/TRAM

Desservie par les lignes 1 et 4 du réseau Arv'i reliant les communes de Marnaz, Scionzier, Cluses, Thyez et Marignier.

### TRAIN

À 1 km de la gare SNCF de Marignier du TER et de la ligne 3 du Léman Express.

### AVION

À 54 km de l'aéroport International de Genève (Suisse).

À 54 km de l'aéroport Annecy Haute-Savoie-Mont Blanc.

## ENSEIGNEMENTS & ÉDUCATION

À 1,5 km de la crèche Babilou (Marignier).

À 2 km de la crèche Les Thy' Roseaux.

À 1,5 km de l'école maternelle et primaire du Centre (Marignier).

À 1,5 km de primaire Pierre Gripari (Marignier).

À 2 km de l'école maternelle et primaire Les Charmilles.

À 2,5 km de l'école élémentaire la Crête.

À 1,5 km du collège Camille Claudel (Marignier).

À 6 km du lycée Charles Poncet (Cluses).

À 9 km du lycée Guillaume Fichet (Bonneville).

## COMMERCES & SERVICES

À 650 m d'un supermarché Intermarché.

À 800 m d'un Bricomarché.

À 1,5 km du centre commerçant de Marignier (banques, pharmacie, boulangeries,...).

À 2 km de La Poste et de la Mairie de Thyez.

À 5 km du centre commercial Carrefour de Cluses.

À 21 km du Centre Hospitalier Alpes-Léman.

## LOISIRS

À 1,5 km du Quartet Théâtre.

À 2 km de la Médiathèque.

À 3 km des Lacs de Thyez, du Parc des Lacs et d'un complexe sportif (stade de football, terrain de tennis).

À 19 km du cinéma Le Parc.

À 31 km de la salle de spectacle Le Château Rouge à Annemasse.

Proche des stations de ski alpines :

À 18 km de la station « Samoëns »

À 27 km de la station « Morzine »

À 38 km de la station « Le Grand-Bornand »

À 41 km de la station « La Clusaz »

À 45 km de la station « Chamonix - Mont Blanc ».

# VOTRE ENVIRONNEMENT

THYEZ



HAUTE-SAVOIE  
SUISSE

## LÉMAN EXPRESS

Un trait d'union franco-suisse de 230 km

**45** gares en France  
et en Suisse

**6** lignes depuis Coppet, Annecy,  
Bellegarde, Evian-les-Bains,  
St-Gervais-les-Bains-Le Fayet

**50 000** voyageurs/jour

**40** trains siglés Léman Express

## DES CADENCES RENFORCÉES

Entre Saint-Gervais-les-Bains et Genève

De 5h à 00h30 en semaine



**GREENCITY**  
IMMOBILIER

# VOTRE LOGEMENT CONNECTÉ



## PILOTEZ À DISTANCE VOTRE CONFORT

Tous les logements de la résidence «Le Jardin d'Aubeline» sont équipés de la solution Greencity Connect et profitent d'une box connectée\* intégrée au tableau électrique.

Depuis votre smartphone, votre tablette ou votre ordinateur, grâce à une application simple et intuitive, vous commandez à distance et programmez les équipements connectés de votre logement.

Fiable et sécurisée, l'offre Greencity Connect vous facilite le quotidien et renforce votre confort de vie.



## VOS ÉQUIPEMENTS CONNECTÉS

### CHAUFFAGE



Commandez à distance votre chauffage (gaz ou électrique), réglez la température et programmez des scénarios en fonction de vos besoins.

### CAMÉRA D'INTÉRIEUR



Surveillez vos espaces intérieurs privés grâce à une caméra connectée. Vous pouvez ainsi vérifier à tout instant que tout va bien chez vous et veiller sur vos proches, enfants et animaux de compagnie.

### VOLETS ROULANTS



Commandez à distance, l'ouverture, la fermeture ou la position de vos volets. Prestation «connectée» disponible sur les volets roulants motorisés (selon descriptif sommaire ou travaux modificatifs acquéreurs).

### FENÊTRES DE TOIT



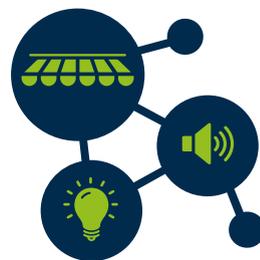
Commandez à distance l'ouverture ou la fermeture de vos fenêtres de toit. Prestation «connectée» (selon descriptif sommaire ou travaux modificatifs acquéreurs).

## UNE SOLUTION ÉVOLUTIVE

**Avec Greencity Connect et les systèmes de box que nous avons sélectionnés, vous pourrez au fil du temps enrichir en toute liberté et personnaliser votre logement connecté :**

- Système d'alarme, détecteur d'ouverture, détecteur de fumée.
- Solution d'éclairage, prises électriques connectées, interrupteurs intelligents.
- Enceintes connectées avec commande vocale des équipements...

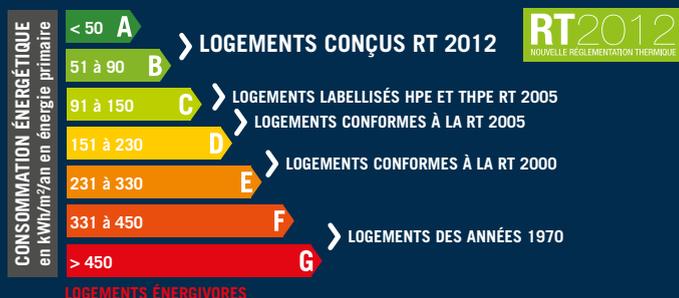
En effet, les équipements Greencity Connect sont compatibles avec les protocoles de communication sans fil les plus usités et les plus grandes marques d'équipement de la maison (Atlantic, Legrand, Danfoss, Sonos...) disponibles dans la majorité des grands magasins de bricolage.



\* Sous réserve d'abonnement internet

## LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les logements Greencity Immobilier répondent aux exigences du label RT2012 et sont 6 fois moins énergivores que des logements construits dans les années 1970. **Avec une consommation d'énergie primaire minorée de 13,5%, la résidence « Le Jardin d'Aubeline » dépasse les exigences de la norme RT 2012 et se classe en haut de l'échelle** avec une consommation moyenne d'environ 57,5 kWep/m<sup>2</sup>/an. Cette performance énergétique est mesurée, contrôlée et attestée par un bureau d'étude spécialisé en fin de chantier.



## LE CHOIX DE LA QUALITÉ



La certification NF Habitat est décernée par un organisme indépendant (CERQUAL) qui vérifie si le logement répond aux qualités techniques supérieures définies dans le référentiel NF Habitat.

Un logement certifié NF habitat, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées.

# DES PRESTATIONS À VIVRE

APPARTEMENT T3 : 69,58 m<sup>2</sup> habitables

**Cuisine meublée et équipée** : évier inox, robinet mitigeur double butée, emplacement four et/ou micro-ondes, **plaque de cuisson vitrocéramique** 3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur de classe énergétique A.

Porte palière à âme pleine, poignée décorative avec plaque de sécurité, serrure 3 points avec un **affaiblissement acoustique** conforme à la certification NF Habitat.

Chauffage par radiateur basse température et chaudière gaz individuelle connectée via la Box (sauf pour les T1bis).

Radiateur sèche-serviette dans la salle de bains. Robinetterie mitigeuse **équipée de butée économique**. Lave-linge classe énergétique A.

**Isolation thermique des murs de façades** : doublage intérieur par complexe isolant.

**Carrelage grés émaillé** 45x45 avec plinthes assorties dans toutes les pièces.

Peinture lisse.

**Revêtement bois** sur plots ou lambourdes pour les terrasses et balcons.

**Équipements des placards par étagères** en mélaminé blanc et/ou penderie en acier chromé.

**Menuiseries extérieures** en PVC avec double vitrage isolant 4/16/4 peu émissif Argon.

**RT2012**  
NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE



**CHOISISSEZ VOS PRESTATIONS  
DANS NOS SHOW-ROOMS**

Exemples d'aménagements et d'équipements livrés

## CONFORT

- L'entrée de la résidence et des bâtiments se fait avec un badge de proximité.
- Parkings extérieurs et en sous-sol.
- Locaux 2 roues.
- Box permettant de piloter à distance les équipements connectés: chaudière et caméra de surveillance.
- Colonnes enterrées sur le domaine public pour collecte des ordures ménagères

## SÉCURITÉ

- Platine visiophone dans les halls d'entrée et au portillon de la résidence. Combiné individuel permettant de déverrouiller l'accès.
- Détecteurs de fumée.

**IMPORTANT** : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.



## NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES



2019

**Pyramide d'Or et Pyramide d'Argent  
pour la résidence Le B47  
à Beauzelle (Prix du grand public)**

- 2018
- Pyramide d'Argent pour la résidence l'Eleven à Toulouse (Prix des premières réalisations)
  - Pyramide d'Argent pour la résidence Les Jardins d'Hortense à Ramonville-Saint-Agne (Prix du bâtiment bas carbone)
- 2017
- Pyramide d'Argent pour la Résidence Kœnigs à Toulouse (Prix des premières réalisations)
  - Pyramide d'Argent pour le Patio de l'Ormeau à Toulouse (Prix du bâtiment bas carbone)



## LABELS



- Contrôle construction effectué par BUREAU Veritas
- FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers
- Certification NF HABITAT délivrée par Cerqual

# GREENCITY

IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

Notre PARTENAIRE



Partenaire officiel du  
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel  
du Stade Toulousain

Consultez le site dédié à  
la résidence  
« LE JARDIN D'AUBELINE »



2, ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI - IMMEUBLE TOULOUSE 2000 - BÂTIMENT E2 - 31000 TOULOUSE

TÉL. 05 62 27 27 00 FAX 05 61 22 11 79

[www.greencityimmobilier.fr](http://www.greencityimmobilier.fr)