

# Virtuose

Lyon 5<sup>ème</sup>



prestibat  
immobilier

CRÉATEUR  
D'UNE NOUVELLE  
IDÉE DE L'HABITAT

# “ Un nouvel Art de Vivre à Lyon ... ”

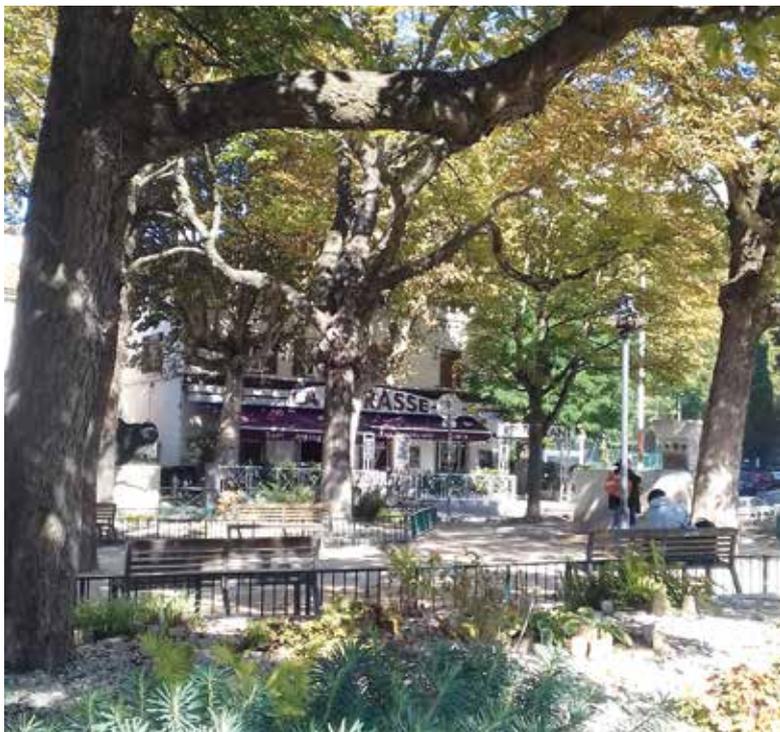
## UNE METROPOLE ECONOMIQUE ET CULTURELLE AU CŒUR DE L'EUROPE

La métropole lyonnaise et ses 2 000 ans d'histoire, étonne par son incroyable dynamisme et ses innombrables propositions d'activités : musées, festivals, shopping, théâtre, opéra, monuments, cinémas, parcs...

Plus de 21 000 événements culturels et artistiques rythment le calendrier lyonnais : Fête des Lumières, Biennale de la Danse, Nuits sonores, Biennale d'art contemporain, Les Nuits de Fourvière etc...

Avec l'aménagement des berges du Rhône et de la Saône en espace de promenades et de loisirs, le succès des Vélo'V en libre-service, le Parc de la Tête d'Or, véritable poumon vert au cœur de la ville, la réhabilitation complète du quartier de la Confluence... Lyon offre un cadre de vie idéal notamment plébiscité par les cadres qui la placent en première position des villes où ils souhaitent s'installer (étude Apec 2014).

Le Grand-Lyon, avec ses 1.3 millions d'habitants, séduit par son environnement propice au développement humain et économique, Il est jugé par 60% des décideurs européens comme 1<sup>ère</sup> alternative à Paris pour s'implanter en France. Ainsi, l'agglomération bénéficie d'infrastructures performantes permettant de rejoindre les grandes capitales européennes en moins de 2 heures et plus de 120 destinations depuis l'aéroport de Saint-Exupéry. Capitale régionale, Lyon est idéalement située entre montagne, campagne et mer, et attire chaque année de nouveaux habitants mais aussi des touristes venus découvrir non seulement, son patrimoine mais aussi ses 4600 restaurants, Capitale de la Gastronomie oblige !



Place de Trion



La Basilique de Fourvière et La Part-Dieu

## LYON 5<sup>ÈME</sup> - FOURVIÈRE :

**N'hésitez plus entre qualité de vie, accessibilité et commodités !**

Sur un emplacement exceptionnel, Prestibat Immobilier signe une résidence de grand standing parfaitement intégrée à son environnement sur la colline de Fourvière. Surplombant la ville, elle vous offrira un nouveau cadre de vie à l'esprit Village...

La résidence est située dans le cœur historique de Lyon, à 10 mn seulement de la Place Bellecour et de la Gare de Perrache et à quelques minutes à pied du Vieux Lyon et de la Presqu'Île. Idéalement placé entre Fourvière et Le Point du Jour, le quartier Saint-Just bénéficie d'une excellente desserte des transports en commun qui vous permettront de rejoindre le centre de Lyon en quelques minutes. En voiture, l'accès rapide aux grands axes routier et notamment au tunnel de Fourvière et aux autoroutes A6 et A7 facilitera vos déplacements sur toute l'agglomération lyonnaise.



Marché du Point du Jour du vendredi

**Esprit village, patrimoine, nature...**



Les commerces de la Rue Trion



Fontaine du Taurobole

Le quartier Saint-Just est très prisé pour la qualité de vie qu'il offre à ses résidents, les rues de Trion et de la Favorite vous proposent tous les services et commerces de proximité, et le marché du vendredi du Point du Jour est à 5 minutes en voiture.

A proximité immédiate de la résidence vous bénéficierez également du meilleur enseignement pour vos enfants : Ecole primaire Ferdinand Buisson, Centre scolaire La Favorite, Collège Jean Moulin, Lycée Saint-Just... Quartier chargé d'histoire, de nombreux vestiges de l'époque Romaine demeurent visibles : le viaduc du Gier, les thermes alimentés par l'aqueduc de l'Yzeron, le tombeau de Turpio et le théâtre Romain (haut lieu de festivals) sont tout proches de la rue de la Favorite.

Vivre dans le quartier Saint-Just c'est bénéficier d'un cadre de vie épanouissant; c'est pouvoir se déplacer facilement à pied, à vélo, prendre le métro à 350 mètres de chez vous, pour rejoindre le Vieux Lyon, la Presqu'Île, et le centre-ville, et s'offrir ainsi, une vie moderne où tous les services sont accessibles facilement au sein d'un environnement exceptionnel, calme, et d'espaces verts qui illuminent ce lieu si emblématique.

## AU CŒUR DU 5<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT ET PROCHE DE TOUT !

La Résidence, située au 1 Rue de la Favorite sur la place de Trion, vous fera bénéficier de la vie d'un quartier à l'esprit « village » surplombant Lyon et embellira votre qualité de vie grâce aux espaces verts environnants, aux commerces, aux services et aux écoles accessibles à pied. Vivre dans cette résidence c'est acquérir un logement de grand standing à un emplacement exceptionnel et de fait, valoriser votre patrimoine.

Conçue dans le respect de l'architecture des faubourgs du 19<sup>ème</sup> siècle prédominante dans le quartier, la résidence accueille 21 appartements (du T1 au T4 Duplex) sur 4 niveaux et propose un espace arboré plein sud, engazonné et planté d'arbres à haute tige et d'arbustes, dans le respect des essences locales et variées.

Les balcons et terrasses de cette résidence intimiste, sont tous orientés au sud et prolongent quelques T2 et les T3 et T4 Duplex en attique. Les appartements s'ouvrent sur de belles portes fenêtres qui laissent entrer la lumière dans votre espace de vie.



### LA RÉSIDENCE EN BREF



21 logements  
du T1 au T4 Duplex



Espace arboré plein sud



Espaces de vie lumineux

“ Une résidence de grand standing à l'emplacement unique...”



Habiter «Virtuose», c'est faire le choix d'un lieu de vie exceptionnel de par son emplacement remarquable et les prestations du logement; que ce soit pour habiter ou investir, cette résidence vous garantit un investissement pérenne à forte valeur patrimoniale.

En établissant avec vous une relation de confiance, nous vous accompagnerons dans la concrétisation de votre projet immobilier, parce que l'achat d'un logement est bien souvent l'achat d'une vie.

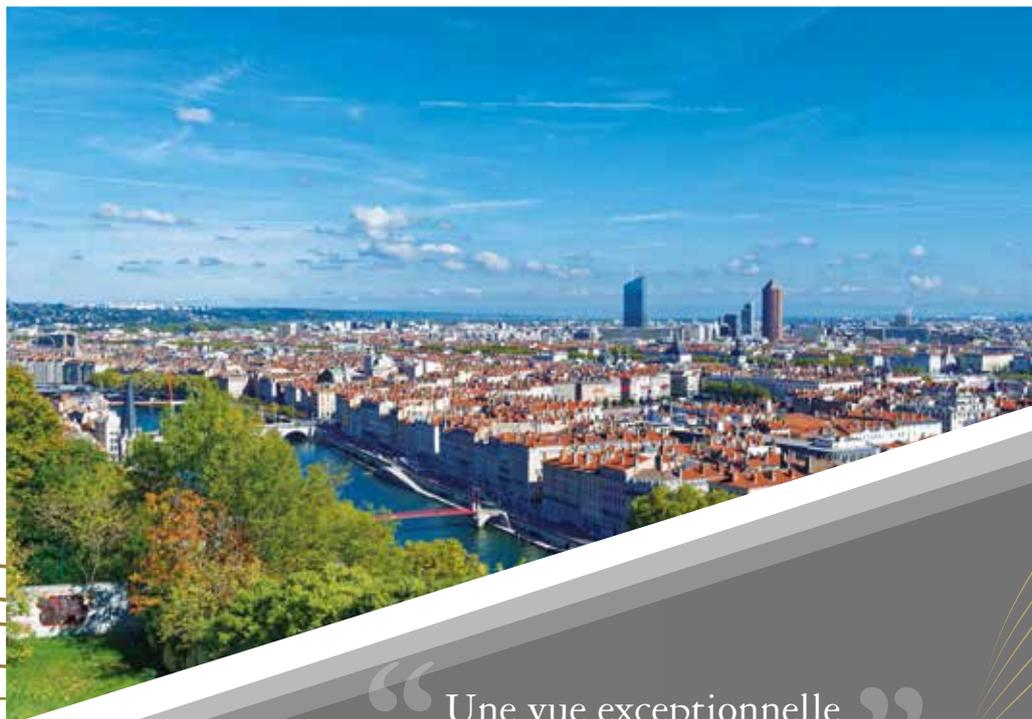




La résidence offre à quelques privilégiés, 2 appartements exceptionnels 4 pièces duplex aux derniers étages : un appartement avec une terrasse tropézienne et une terrasse de 60 m<sup>2</sup>, et un appartement avec une terrasse tropézienne.

Ces deux appartements bénéficieront d'une vue exceptionnelle plein sud.

Afin de conserver l'esprit «faubourg» et l'esthétique de la résidence, les 32 places de stationnement sont réalisées en deux sous-sol. Vous bénéficierez également d'un local vélo sécurisé en rez-de-chaussée.



“ Une vue exceptionnelle ”  
plein sud...



## L'EXIGENCE, LE DÉTAIL ET LE RESPECT DE L'ARCHITECTURE ENVIRONNANTE.

Les appartements s'ouvrent sur l'extérieur par de larges portes fenêtres en aluminium pour respecter l'architecture du quartier. Afin de ne pas occulter la lumière, les garde-corps et les séparatifs des balcons sont en acier laqué. Les brise soleil orientables sont en aluminium.

Nous avons toujours à cœur de réaliser une résidence qui s'intégrera harmonieusement dans le quartier qui l'accueillera, tout autant que vous proposer des appartements modernes et fonctionnels, clairs et chaleureux, dans le respect des normes actuelles.

Les façades seront animées par le marquage du soubassement et les bandeaux filants, à chaque niveau sur la rue. La toiture sera quant à elle équipée de tuiles respectant l'harmonie des toitures de la région.

La résidence sera close sur toute sa limite séparative intérieure par les murs mitoyens existants côté jardin.

Les terrasses accessibles seront recouvertes de platelage en bois.



# Des prestations haut de gamme

## Pour votre confort :

- Menuiseries en aluminium ouverture à la française, double vitrage isolant peu émissif avec performance de la menuiserie, équipées de brise soleil orientables à commande électrique individuelles et centralisés,
- Brise soleil orientables en aluminium.
- Portes de placards coulissantes, les façades des placards dans halls d'entrée seront équipés de miroirs.
- Les placards seront entièrement équipés, étagères, tringles, penderies.
- Carrelage grès émaillé 50 X 50 dans toutes les pièces, sauf les chambres en parquet contrecollé, avec plinthes assorties à choisir dans la gamme proposé par le promoteur.
- Dans les salles de bains: faïence décorative toutes hauteur et toutes faces.
- Vasques encastrées dans le plan de toilettes avec miroir et meuble sous vasque.
- Radiateur sèche-serviette dans les salles-de-bains.
- Faux plafond dans les salle de bains avec spots encastrés.
- WC suspendus.
- Chauffage individuel gaz, vannes thermostatiques sur radiateurs et thermostats programmables.
- Le jardin aménagé sera engazonné et arboré d'essences locales et variées.
- Les terrasses accessibles seront recouvertes de platelage en bois ou en dalles sur plots.
- Local à vélo et poussettes en RDC
- Ascenseur.

## Pour votre sécurité

- Portier avec écran vidéo et Système VIGIK.
- Porte d'accès aux garages télécommandée
- Porte palières bois anti-effraction, isolation 39db, 3 points avec finition panneaux 2 faces.



*Virtuose*



## Prestibat Immobilier, créateur d'une nouvelle idée de l'habitat.

PRESTIBAT IMMOBILIER intervient dans le domaine de la promotion immobilière, en logements, résidences gérées, réhabilitation d'immeubles anciens, et a développé, en 26 ans d'existence, l'équivalent d'une commune de 5 000 habitants. Aujourd'hui en plein essor, la diversification et le nombre de ses programmes actuels en témoignent. Séverin MARTINO, fondateur et Gérant de PRESTIBAT IMMOBILIER accompagne les acteurs privés ou publics et les futurs acquéreurs en instaurant une véritable relation de confiance réciproque, tout en développant un savoir-faire novateur en matière de «développement durable» pour concrétiser des projets immobiliers parfaitement intégrés à leur environnement. Animée par une équipe pluridisciplinaire, PRESTIBAT IMMOBILIER se développe aujourd'hui sur la Métropole du Grand Lyon et la région Auvergne-Rhône-Alpes, en sélectionnant les meilleurs emplacements, une exigence dont témoignent ses nombreuses références. PRESTIBAT IMMOBILIER est engagée dans une démarche globale de développement durable, appliquée à tous ses programmes immobiliers, comme pour le dernier-né des éco-quartiers de CHASSIEU (69) «Îlot République » livré en 2014. Cette résidence a été récompensée par le Trophée de l'Aménagement Durable 2014. PRESTIBAT IMMOBILIER a l'ambition de compter parmi les promoteurs incontournables sur la région Auvergne-Rhône-Alpes, tant sur de grands projet d'aménagements que sur des opérations à taille humaine.

### DISTANCES, GUIDE PRATIQUE

#### Pour vous rendre du quartier Saint-Just à\*... :

- Lyon Place Bellecour : 8 mn en voiture
- Lyon Part Dieu : 25 mn en voiture
- Lyon Perrache : 6 mn en voiture ou 8 mn en bus
- Aéroport Lyon St Exupéry : 35 mn en voiture
- A noter : l'arrêt Trion, devant l'immeuble, est desservi par les lignes Bus C 20 et 21, et les lignes 55, 66, et 90.

#### Pour vous rendre de la résidence à...\* :

- Métro - Station Saint-Just : 350 m
- Mairie du 5<sup>ème</sup> arrondissement : 1.2 km
- Ecole maternelle Ferdinand Buisson : 250 m
- Lycée et Collège La Favorite : 400 m
- Ecole St Just et St Irénée : 500 m
- Terrain de sport du Trion : 150 m
- Maison des jeunes et de la Culture Saint-Just : 300 m
- Clinique Lyon Champvert : 850 m
- Supermarché : 1.5 km

Informations & vente  
04 78 90 67 88

13 Rue de l'Égalité - 69740 Genas - communication@prestibat.fr



(Prestibat Immobilier)



prestibat  
immobilier

CRÉATEUR  
D'UNE NOUVELLE  
IDÉE DE L'HABITAT

prestibat-immobilier.fr

\*Source Google MAPS, TCL et SNCF, sous réserve des conditions de trafic et de météo. (1) Valable dans le cadre du Prêt à Taux Zéro+. Le PTZ+ est applicable selon certaines conditions de revenus et de ressources et pour l'acquisition d'un bien destiné à la résidence principale. (2) Sous réserve de l'application des conditions de la loi. Le non-respect des engagements de location, entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Bâtiment conforme à la Réglementation Thermique 2012. PRESTIBAT IMMOBILIER RCS LYON 394 963 474 EURL au capital de 3 000 000 € - N° TVA intracom : FR 394963474. 10/2018. Visuels et photos à caractère d'ambiance, non contractuels. Cartographie : Latitudo Lyon (source OpenStreetMap) Crédits photos : François Pécheux - Tous droits réservés. Création : DEPECHE.COM