



PARAY-VIEILLE-POSTE

— VILLA LUMÉA —

Porte ouverte à une belle qualité de vie



LA PROXIMITÉ DE PARIS, LA QUALITÉ DE VIE EN PLUS

À 13 km au sud de Paris et au plus près de grands pôles d'activité (Orly-Rungis, Paris-Saclay et la vallée scientifique de la Bièvre), Paray-Vieille-Poste revendique une douceur de vivre prisée des Franciliens.

Cette agréable commune de l'Essonne, le département-jardin de l'Île-de-France, fait le bonheur des familles : structures éducatives, commerces, équipements publics...

Pour se déplacer, outre les accès rapides aux axes routiers majeurs, les Paraysiens apprécient la proximité du tramway ligne 7, ainsi que des RER C et D, desservis par les bus sillonnant le territoire.

S'installant dans le quartier Pierre-Lecorre à distance piétonne du centre-ville et du T7, **Villa Luméa** a tout d'une adresse pratique.

PROCHE DE VOUS, PROCHE DE TOUT...*



Centre commercial
avec hypermarché



À 550 M



Médiathèque
Antoine-de-Saint-Exupéry



À 550 M



L'Avant-Scène
(cinéma et salle de spectacles)



À 700 M



Gymnase
Cartier



À 700 M



Commerces et marché
de Contin



À 850 M



Crèche, écoles
et collège



À 950 M



Parc de
la Coulée Verte



À 4 MIN



Centre aquatique des
Portes de l'Essonne



À 5 MIN

* Distances et temps indicatifs. Sources : [google.com/maps](https://www.google.com/maps), [me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr](https://www.me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr), [paray-vieille-poste.fr](https://www.paray-vieille-poste.fr)

Paray-Vieille-Poste

LA VILLE À PORTÉE DE MAIN*

À 1,7 KM

des bords de l'Orge

À 2,6 KM

des quais de Seine

À 10 KM

de la forêt de Sénart





Place Henri Barbusse



Parc Gaston Jankiewicz



Mairie

VILLA LUMÉA

**UNE OPPORTUNITÉ RARE POUR INVESTIR OU
DEVENIR PROPRIÉTAIRE D'UN LOGEMENT NEUF
À PARAY-VIEILLE-POSTE**



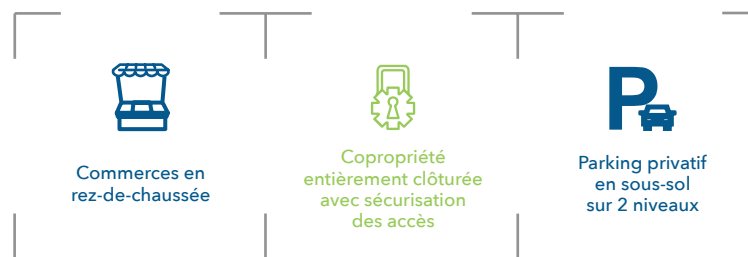
Porte ouverte...

... SUR UNE AGRÉABLE VIE DE PROPRIÉTAIRE

Villa Luméa est localisée à l'entrée des « Portes de l'Essonne », dans un secteur profitant de la présence de la 1^{ère} station de tramway de l'aéroport d'Orly, desservant les villes situées le long de la route de Fontainebleau/N7.

Au regard de cette adresse attractive, l'agence Gering Architectes a doté cette résidence contemporaine d'une réelle qualité architecturale, lui permettant de s'affirmer comme un marqueur du quartier et d'accompagner le vaste espace vert privatif qui l'entoure.

À l'angle de la route de Fontainebleau et de l'avenue Aristide-Briand, le projet se distingue par des balcons, un attique et un toit-terrasse abondamment végétalisés. Ses matériaux qualitatifs confèrent une élégance pérenne à **Villa Luméa**, tout en apportant de la valeur ajoutée à votre bien immobilier : rez-de-chaussée en enduit couleur brique, effet de colonnes jouxtant les balcons en enduit blanc, étages courants en briquettes orangées, garde-corps métalliques noirs finement barreaudés, etc.



Tout naturellement

AUX PREMIÈRES LOGES DU BIEN-ÊTRE

Villa Luméa décline des appartements du studio au 4 pièces. Spacieux et très lumineux, ils sont nombreux à proposer une double orientation, gage de clarté maximale et d'apport solaire en toute saison, d'aération naturelle, ainsi que de confort optimal en été comme en hiver. Ils se prolongent pour la plupart par de généreux espaces extérieurs. Balcons et terrasses viennent parfaire les moments de détente et de partage en famille ou entre amis.

Tous les résidents bénéficient d'un privilège supplémentaire : l'oxygénation d'un grand jardin en cœur d'îlot, avec lisière généreusement arborée faisant écran vis-à-vis du voisinage. Tapissé de pelouse, il est orné de massifs colorés de plantes vivaces, mais aussi de cépées d'érables, de gainiers du Canada, de lilas... Il permet aux grands et aux petits de vivre quotidiennement au contact de la nature et de la biodiversité (papillons, oiseaux, abeilles...).

Au 1^{er} étage, certains logements donnant en façade intérieure ont aussi la faveur de pouvoir contempler un toit-terrasse végétalisé à la façon d'un jardin suspendu.



Grand jardin
commun paysager
de près de
1 000 m²



Local vélos sécurisé
de 50 m² accessible
depuis une venelle
intérieure



Emplacements
pour les deux-roues
motorisés au
1^{er} sous-sol





**UNE RÉSIDENCE DÉDIANT PLUS DE 40% DE
SA SURFACE LIBRE À DES ESPACES VERTS
POUR OFFIRE UN CADRE DE VIE TOUT
CONFORT À SES OCCUPANTS**

UNE GAMME DE PRESTATIONS ÉLÉGANTES ALLIANT QUALITÉ ET ESTHÉTISME, VOUS OFFRANT CONFORT ET BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

Laissez-vous séduire par un intérieur chaleureux et convivial, dans lequel il fait bon vivre.

CONFORT ET DÉCORATION

- Large choix de parquet flottant dans l'entrée, le séjour, les dégagements et les chambres
- Sols de la cuisine, de la salle de bains et des WC en carrelage
- Placards non aménagés
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir et bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes, faïence, baignoire ou receveur de douche extra-plat
- Volets roulants dans le séjour et les chambres
- Présence de chape acoustique
- Celliers
- Local à vélos

SÉCURITÉ

- Porte palière munie d'une serrure 5 points classée A2P
- Contrôle d'accès à distance avec digicode et vidéophone
- Éclairage sur les balcons à partir de 10m²
- Éclairage des parties communes par détection de présence
- Accès parking avec télécommande individuelle

ÉNERGIE

- Conforme à la réglementation RT 2012
- Chauffage collectif au gaz
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Mitigeur dans la salle de bains

Bienvenue chez vous

ICADESTORE VOUS ALLEZ AIMER DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Véritables lieux de conseils, d'inspiration et de découverte, nos IcadeStores vous proposent une nouvelle expérience de l'immobilier neuf. Venez rencontrer nos experts qui vous accompagneront tout au long de vos projets immobiliers.



Nos experts vous accompagnent tout au long de votre projet immobilier



Imaginez vous dans votre nouvel espace de vie grâce à la 3D



Personnalisez votre logement grâce à la matériauthèque

ICADE STORE - 57-59 BOULEVARD DES BOUVETS, 92000 NANTERRE



LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT



QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé.
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables.
- Des services qui facilitent le bien vivre ensemble.



RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles.
- Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique.
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité.



PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- Une optimisation des charges et des coûts.
- Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage.
- Une contribution au dynamisme et au développement des territoires.

Confort & Innovations

VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS



ACCÈS IMMÉDIAT À INTERNET EN TRÈS HAUT DÉBIT

Grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble, vous pouvez souscrire un abonnement internet auprès de l'opérateur de votre choix dès votre arrivée*.



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).



PLUS DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ÉCONOMIE GRÂCE AU PACK DOMOTIQUE INCLUS

Avec votre installation domotique 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. Ouverte et évolutive, votre installation peut accueillir d'autres objets connectés.



• Gestion du chauffage par thermostat intelligent :

Il s'ajuste automatiquement en fonction de vos besoins ou de vos habitudes de vie pour que vous ayez toujours la température idéale chez vous. Il vous permet de réaliser des économies.

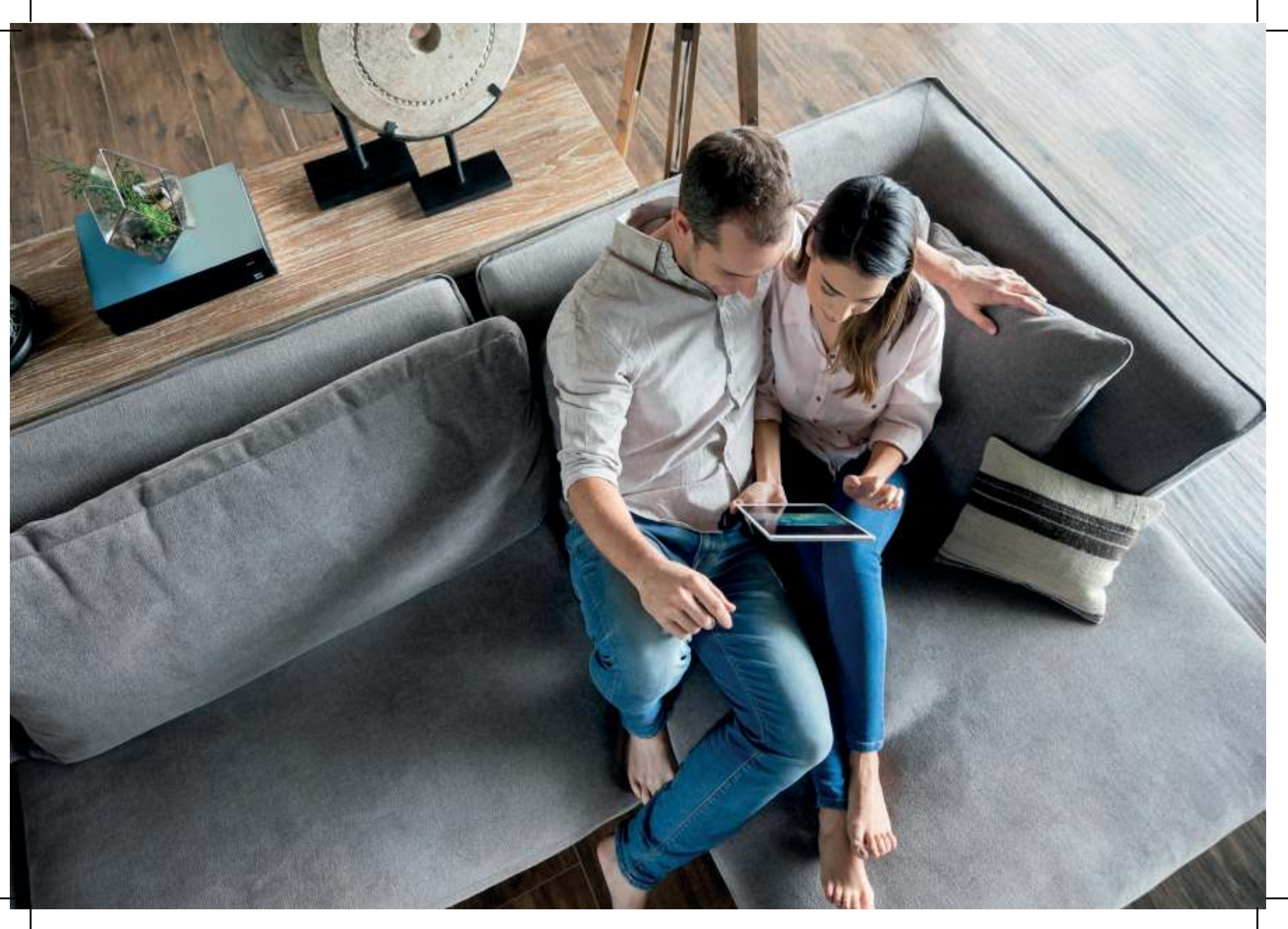


• Gestion des points lumineux (en option) :

Personnalisez vos ambiances lumineuses selon vos envies et contrôlez vos dépenses énergétiques.

* Conformément à l'article R 111-14 CCH. Connexion des logements sous réserve que la fibre soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble, de la signature d'une convention entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avec un opérateur de communications électroniques et de la souscription d'un abonnement par le consommateur.





PARAY-VIEILLE-POSTE

VILLA LUMÉA

LES ACCÈS*



VOITURE :

- Villa Luméa est situé à 13,5 km de la porte d'Italie par l'A6b, l'A106 et la N7
- Accès immédiat à la N7, à l'A106 à 2,9 km (en connexion rapide avec l'A86, l'A6 et l'A10), à l'A6 à 5,1 km (en connexion rapide avec l'A126 et l'A10), à la N104 à 10,4 km



BUS :

Arrêt « Aristide Briand » à 100 m :

- lignes 285 et 487 (Athis-Mons - Porte de l'Essonne <-> Juvisy-sur-Orge RER) reliant notamment la gare Juvisy-sur-Orge en 13 min
- ligne N22 (Châtelet <-> Juvisy-sur-Orge RER)
- ligne N131 (Paris gare de Lyon <-> Brétigny-sur-Orge)



AVION :

- Aéroport de Paris-Orly à 3,2 km via la N7



TRAMWAY :

- Station « Porte de l'Essonne » à Athis-Mons du tramway T7 à 750 m, reliant l'aéroport de Paris-Orly en 3 min



TRAIN:

- Gare RER C d'Athis-Mons à 2,8 km
- Gare de Juvisy-sur-Orge à 3,3 km :
 - RER C desservant la gare d'Austerlitz en 13 min
 - RER D reliant Paris-Gare-de-Lyon en 27 min
 - TGV desservant la gare de Lille-Europe en 1 h 10 environ
- Gare TGV de Massy-Palaiseau à 11,1 km via l'A126



MÉTRO :

Le prolongement de la ligne M14, dont la mise en service est escomptée en 2024, desservira l'aéroport de Paris-Orly.



* Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps), [me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr](https://www.me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr), [paray-vieille-poste.fr](https://www.paray-vieille-poste.fr)

À PROPOS D'ICADE DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé et promoteur logement/tertiaire/équipement public, Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.



[icafe-immobilier.com](https://www.icafe-immobilier.com)
01 41 72 73 74