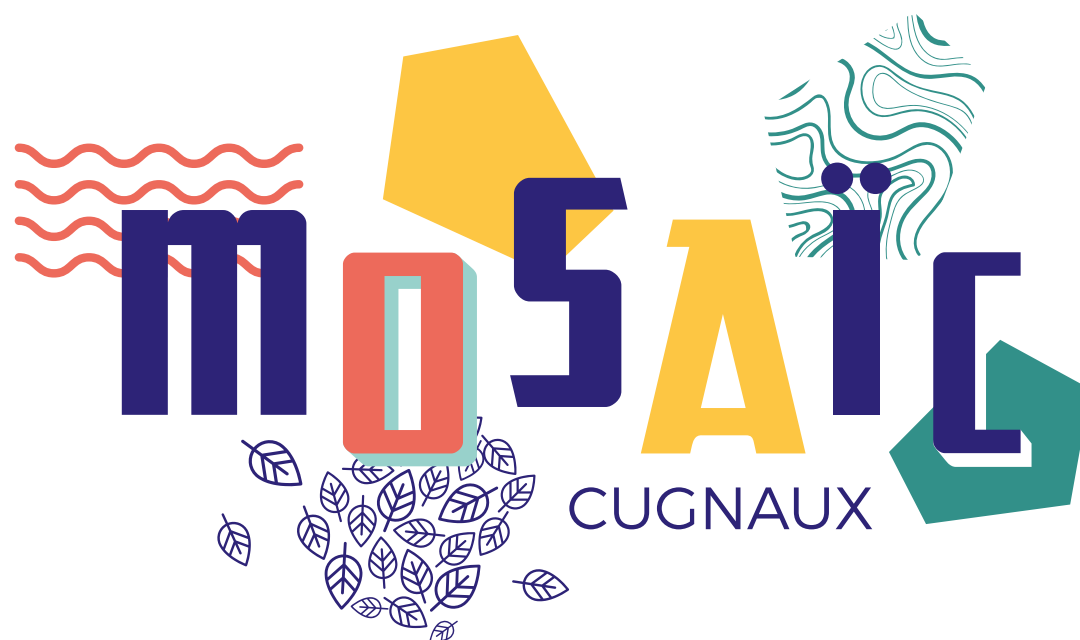


LA NATURE
EN CŒUR DE VILLE



TOULOUSE

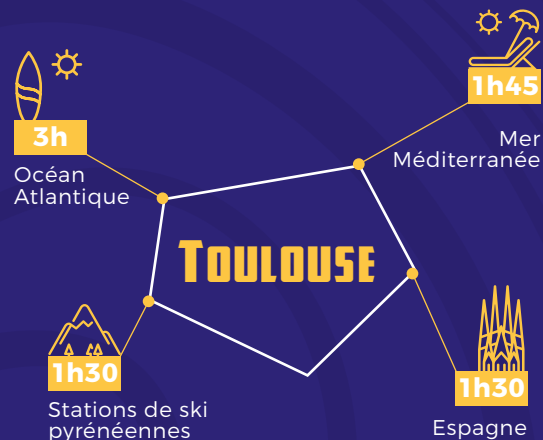
UNE MÉTROPOLE D'ENVERGURE INTERNATIONALE

SA SITUATION GÉOGRAPHIQUE, SON DYNAMISME ÉCONOMIQUE, SON CLIMAT ATTRACTIF, LA RICHESSE DE LA VIE CULTURELLE ET SPORTIVE FONT DE TOULOUSE L'UNE DES MÉTROPOLES FRANÇAISES LES PLUS ATTRACTIVES, OÙ IL FAIT BON INVESTIR.

Quatrième ville de France par sa population, Toulouse Métropole se hisse au rang de Capitale Mondiale de l'Industrie Aéronautique et Spatiale. Elle accueille des entreprises de renommée internationale telles qu'Airbus, Actia, Thalès, Capgemini, Assystem mais également plus de 200 start-ups. Le développement des activités de pointe et innovantes a permis de créer un bassin d'emplois fertile qui hisse la démographie de la métropole au 1^{er} rang des villes françaises.

Par son emplacement central en Occitanie, au pied des Pyrénées, entre mer et océan, Toulouse Métropole attire chaque année 15 000 nouveaux habitants, convaincus par son dynamisme et séduits par le savoir-vivre et la convivialité du Sud-Ouest.

Son rayonnement ainsi que ses équipements (aéroport international, future gare LCV, métro, tramway, bus, hôpitaux, cancérpôle) en font une capitale européenne ouverte et à taille humaine.



CUGNAUX

DYNAMISME & DOUCEUR DE VIVRE AUX PORTES DE TOULOUSE

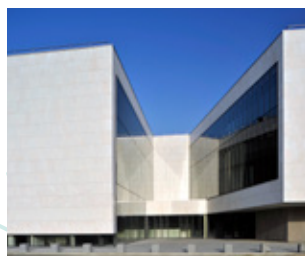
SITUÉE AU SUD-OUEST DE TOULOUSE, CUGNAUX EST UNE VILLE IDÉALE POUR S'INSTALLER ET BIEN VIVRE.

Sa proximité immédiate avec Toulouse et ses bassins d'emplois lui confère un réel dynamisme économique (Parc Technologique de Basso Cambo, zone d'activités de Portet-sur-Garonne, base de Franczal et Aerospace Valley Toulouse-Blagnac-Colomiers). Son économie, sa situation ainsi que sa véritable âme de village sont autant d'atouts pour la ville de Cugnaux qui charme ainsi chaque année de nouveaux habitants.

Agréable et calme, Cugnaux est souvent qualifiée de « grand village ». Elle bénéficie d'un patrimoine historique riche (Pavillon Louis XVI, Château de la Cassagnère, Château de Maurens) et d'espaces verts nombreux, et a développé de nombreux équipements culturels et sportifs (la Plaine des Sports et le Quai des Arts). De nombreux commerces et services aux particuliers, ainsi que son marché en plein air le samedi matin, donnent à ses 17 000 habitants un cadre de vie idéal.

Les infrastructures éducatives (école maternelle & élémentaire, collège et lycée) séduiront également les parents et les familles.

Desservie par de nombreuses lignes de bus Tisséo, Cugnaux est également reliée à la ligne A du métro toulousain (station Basso Cambo), à la gare de Portet-Saint-Simon et à l'aéroport Toulouse-Blagnac. De plus, une navette municipale gratuite facilite les déplacements au sein de la ville et ses alentours.



EN VOITURE


10mn

Base de Loisirs
de la Ramée


15mn

Basso Cambo
(métro ligne A)


20mn

Aéroport
Toulouse-Blagnac


13mn

Centre
Commercial
Portet sur
Garonne



Centre-ville
Toulouse

LA NATURE EN CŒUR DE VILLE



Implantée en plein cœur du centre-ville de Cugnaux, la résidence MOSAÏC bénéficie d'un **emplacement idéal**, donnant un accès immédiat aux commerces, commodités et infrastructures.

Le quartier calme et paisible dispose de nombreux équipements, notamment pour les familles : école maternelle et primaire à 260 m, collège Montesquieu à 100 m et lycée à 15 mn à pied, Plaine des Sports à 8 mn et nombreux parcs et espaces verts.

La ligne de bus n°47, située à 6 mn à pied de la résidence, mène directement à la station de **métro Basso Cambo (ligne A)** et un arrêt de la future **ligne de bus LINEO 11** sera situé **au pied de la résidence**.

La résidence MOSAÏC s'intègre avec douceur dans son environnement urbain et **fait la part belle à la Nature**.



MOSAÏC EST UNE VÉRITABLE INVITATION POUR VIVRE AU RYTHME DE LA NATURE EN CŒUR DE VILLE.

Les espaces verts créés sont généreusement constitués d'arbres de haute tige et de massifs d'arbustes. Ils offrent ainsi un véritable écrin pour les appartements et agissent à la manière d'un filtre visuel. En outre, ce cadre extrêmement végétalisé permet de gérer les vis-à-vis et de protéger certaines aires plus intimes.

Immergée dans la ville de Cugnax, les espaces verts de MOSAÏC sont ouverts à tous, permettant un passage vers les agréables cheminements qui mènent au centre-ville.

MOSAÏC s'inscrit dans un parc arboré regroupant 7 îlots à taille humaine. La résidence se compose d'appartements allant **du T1 au T5** dont les surfaces sont particulièrement généreuses. Afin de respecter les espaces paysagers et les modes de circulation doux en surface, **les parkings sont implantés en sous-sol** et chaque appartement bénéficie de **2 places de parking** à partir du T2.

Les appartements ont été pensés et agencés avec un vrai souci du détail, pour proposer un cadre de vie confortable et ergonomique : **séjour spacieux, cuisine équipée, indépendance des espaces jour et nuit, placards aménagés, double-vasque aménagée dans les salles de bain, carrelage grand format, peinture lisse sur les murs, grandes terrasses et/ou balcons, etc.**

À de belles surfaces s'ajoutent de **larges ouvertures dans les pièces de vie** qui offrent ainsi un ensoleillement optimal dans les logements.

Les extérieurs des appartements de la résidence MOSAÏC sont un atout fort et créent **un cadre de vie privilégié**. Chaque habitation en rez-de-chaussée dispose d'**un jardin à jouissance privative**. Les appartements en étage sont également dotés de **très grandes terrasses et/ou balcons** qui sont une véritable pièce supplémentaire ; ils permettent de profiter du cadre verdoyant du parc et du bien-être qu'il procure.



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ



Placards équipés
(penderie + étagères)

Faïence murale
dans les salles de
bain et cuisine
- coloris au choix

Meuble vasque miroir,
bandeau lumineux et
sèche-serviettes dans les
salles de bain

Peinture lisse
blanche sur les murs

Cuisine équipée
dans les T1, T2 et T3

Carrelage grès émaillé
45x45 - coloris au choix

Chaudière individuelle
gaz à condensation

Volets roulants électriques
dans le séjour



Exemple T3 - Lot F302 - UBD



POUR VIVRE

LE PRÊT À TAUX ZÉRO⁽¹⁾

Avec le Prêt à Taux Zéro c'est le bon moment pour acheter son premier logement !

- Je finance jusqu'à 40% de mon logement sans payer d'intérêts
- Je commence à rembourser au bout de 5, 10 ou 15 ans
- La durée de mon prêt peut s'étendre jusqu'à 20 ou 25 ans

PTZ 2019 Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus.



POUR INVESTIR

LA LOI PINEL⁽²⁾

La loi Pinel offre une réduction d'impôt flexible sur 6 ans, 9 ans ou 12 ans.

- Un avantage fiscal pouvant aller jusqu'à 63 000 €
- Une solution efficace pour constituer un patrimoine et commencer à préparer sa retraite
- Avec ou sans apport de départ le dispositif est optimisé à l'aide d'un emprunt

Le dispositif Pinel permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement pris par l'acquéreur. **Réduction variant de 12 à 21 %**. À compter de la loi Pinel 2019, seules les villes de zone Abis, zone A et zone B1 sont éligibles au dispositif.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Investir dans l'immobilier comporte des risques. Consultez le site www.sogeprom.fr pour en savoir plus. Médiation : MEDIMMOCONSO - contact@medimmoconso.fr

(1) Prêt réservé aux personnes physiques, sous conditions de ressources, qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale, pour l'achat d'un logement neuf en résidence principale répondant aux normes thermiques en vigueur - Montant du prêt variant en fonction de la zone géographique du logement, de la composition du foyer, des performances énergétiques du logement et du montant du ou des autres prêts concourant au financement de l'acquisition - Durée du remboursement en fonction des ressources de l'emprunteur - Détail des conditions en espace de vente ou sur www.sogeprom.fr dans la rubrique Votre projet : <http://www.sogeprom.fr/pre-a-taux-zero> ou sur <http://www.icafe-immobilier.com/financer-achat-immo-neuf/financements-aides/pre-taux-zero-ptz>. **(2)** L'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, dit « dispositif Pinel » permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement de location pris par l'acquéreur. La réduction d'impôts varie de 12 à 21%. Le dispositif Pinel est applicable aux investissements locatifs dont l'acte authentique aura été signé avant le 31 décembre 2021 : Le non-respect des conditions de location (durée d'engagement, plafonds de ressources et de loyer, prise d'effet de la location dans le délai de 12 mois à compter de la date d'achèvement ou de l'acquisition ...) et/ou la non location quelle qu'en soit la raison entraînent la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Cette réduction s'applique aux logements respectants certaines conditions disponibles auprès de nos conseillers commerciaux, sur le site internet www.sogeprom.fr ou sur <http://www.icafe-immobilier.com/informations-immobilier-neuf/investissement-locatif/defiscalisation-reductions-impots>. L'éligibilité au dispositif Pinel n'est pas garantie par SOGEPROM Sud-Ouest et le groupe SOGEPROM ou par ICAFE PROMOTION et le groupe ICAFE dès lors que les conditions d'application sont fixées et vérifiées par l'administration fiscale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Investir dans l'immobilier comporte des risques. Consultez le site www.sogeprom.fr ou www.icafe-immobilier.com pour en savoir plus.



AVENUE LÉO LAGRANGE
31270 CUGNAUX

- Commerces et restaurants
- Services
- Espaces verts et sports
- Écoles
- Bus ligne 47

ACCÈS & TRANSPORTS

BUS

Bus n°47 Basso Cambo / Portet Gare SNCF,
arrêt Stade à **6 min à pied**

TRAIN

Gare de Portet-St Simon à **7 min en voiture**
Gare de Toulouse-Matabiau à **22 min en voiture**

AVION

Aéroport de Toulouse-Blagnac à **18 min en voiture**

VOITURE

Sortie rocade n°37 Portet-sur-Garonne /
Cugnaux / Villeneuve-Tolosane à **8 min en voiture**



05 47 54 33 33 | mosaic-cugnaux.fr