

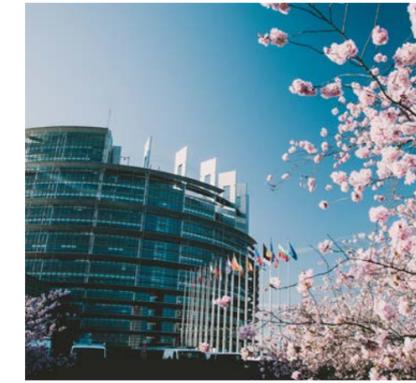
# TIVOLI • 48



*spiral*

GRUPE SPIRIT

# STRASBOURG UNE EUROMÉTROPOLE ATTRACTIVE, TRANSFRONTALIÈRE, INVENTIVE ET OUVERTE SUR LE MONDE.



Le Parlement Européen



Palais de la Musique et des Congrès



Strasbourg, capitale européenne

## STRASBOURG PIONNIÈRE DES MOBILITÉS

- Piste cyclable à 1 mn
- Lignes de tram B à 500 m et E à 700 m
- Lignes de bus 60 à 500 m et H à 700 m
- Autoroute M35 à 1 mn, pour Paris et Lyon
- Gare TGV à 2,5 km
- Aéroport de Strasbourg à 17 mn



## STRASBOURG TIVOLI, UN QUARTIER TRÈS PRISÉ POUR UNE RÉSIDENCE D'EXCEPTION

Vivre dans un quartier prisé, entre le centre-ville et de grandes institutions prestigieuses, dans un environnement très agréable, traversé par l'Aar, à proximité de tous les services. Bienvenue au « Tivoli 48 » !

La résidence est au centre de tout. Le marché bihebdomadaire est à 5 mn à pied. Carrefour City à 1 km. Les boutiques du centre-ville sont à 5 mn en tram et à vélo. La gare TGV est à seulement 10 minutes. Cette adresse unique est connectée à tous les services que vous recherchez : crèche, école maternelle et élémentaire Edouard Branly, collège et lycée Kléber, équipements culturels et sportifs, théâtre Le Maillon, Rhénus Sport, Palais de la Musique et des Congrès, commerces de proximité...

Autant d'atouts qui font du Tivoli un quartier très recherché, à la fois paisible et urbain.

## UNE QUALITÉ DE VIE EXCEPTIONNELLE

Au centre de la scène européenne, Strasbourg est une ville à taille humaine, aux multiples facettes : une histoire bimillénaire, une situation géographique unique, au cœur de l'Europe rhénane, une culture au confluent d'influences germaniques et latines, un patrimoine architectural remarquable classé à l'Unesco, une excellence universitaire de renommée internationale, une vie culturelle foisonnante.

Sur les rives du Rhin, Strasbourg s'inscrit dans un écrin paysager. En son cœur, la capitale européenne révèle toute son énergie : nature, effervescente et attractive. Grâce à un tissu économique riche et diversifié, l'Eurométropole de Strasbourg est aujourd'hui parmi les plus dynamiques d'Europe : technologies médicales, mobilité innovante, tertiaire supérieur, économie sociale et solidaire, autant de secteurs tournés vers le futur.

Au cœur d'un bassin de 30 millions d'habitants, la ville est aussi à la croisée des grands axes de communication européens : TGV Est-Ouest et

Nord-Sud, infrastructures routières Nord-Sud et Est-Ouest, carrefour d'importantes liaisons numériques, sans oublier l'une des principales voies fluviales, le Rhin.

Pionnière en matière de mobilité urbaine, Strasbourg sait offrir à ses habitants une qualité de vie exceptionnelle, où l'art de vivre se déploie dans les parcs, les jardins et les trois réserves naturelles nationales, dans les onze musées et les salles de spectacles, ainsi que dans les mille et un bars et restaurants. Ici, la qualité de ville est une seconde nature.

## TIVOLI 48 UNE ADRESSE EXCLUSIVE ET INTIMISTE

Lové le long de l'Aar, « Tivoli 48 » se distingue par son style architectural résolument contemporain, qui s'intègre parfaitement dans l'ambiance naturelle du lieu. La conception paysagère a été très soignée, avec des espaces verts préservés et sublimes, des arbres plantés et une haie variée, offrant une belle couverture végétale. « Tivoli 48 » s'impose comme un authentique jardin secret, au cœur de la ville. Votre intimité préservée se cultive ainsi en beauté.

Plan de masse du Tivoli 48



# UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, UN CADRE DE VIE EXCLUSIF

A quartier exclusif, résidence d'exception. Le lieu dans lequel s'insère Tivoli 48 est simplement extraordinaire. En lisère du quartier européen et du quartier d'affaires Archipel, ce programme unique s'intègre parfaitement dans son environnement, baignant dans le calme et la végétation.

Le geste architectural est fondé sur une particularité urbaine importante : la présence de deux pignons ouverts le long de la rue du Tivoli. Ainsi est né tout le processus de conception initiale. En effet, rien n'est plus évident que de dessiner une façade tout en nuances et de la façonner comme de la haute couture... urbaine.

Le cœur du programme offre une ambiance intimiste, plus confidentielle et surtout plus végétale. L'architecture a volontairement été conçue de manière différente. Moins haute, elle préserve la végétation existante et offre un sentiment d'espace.

Tivoli 48 se distingue par son ambition, à plus d'un titre : des jeux de volumes aux matériaux sélectionnés, en passant par le choix des coloris. Les écailles blanches présentent sur certaines façades ainsi que sur les toitures à deux pans se marient à merveille avec les façades bleu nuit qui s'ouvrent sur les berges de l'Aar. Les espaces extérieurs -balcons, terrasses et jardins- ont été imaginés comme de véritables espaces de vie. Entre intimité et exclusivité, l'architecture de Tivoli 48 a tout pour vous séduire.



Vue sur la rivière l'Aar



## LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Notre principal objectif pour ce projet a été d'imaginer un objet unique pour un site exclusif. Un soin particulier a été pris pour assurer l'intimité de chacun et créer une résidence d'exception à Strasbourg. »

Hélène KLEINHANS  
BIK Architecture

# TIVOLI • 48

## ENTRE GÉNÉROSITÉ DES VOLUMES ET CONFORT DE VIE BIEN PENSÉ

Les appartements sont tous généreux, souvent atypiques dans leur aménagement, mais toujours bien pensés et fonctionnels. Le confort d'usage reste une priorité.

La quasi-totalité d'entre eux bénéficie d'une double, voire d'une triple orientation, et d'un vaste espace extérieur.

Afin de préserver l'ambiance paysagère la plus qualitative possible et d'éviter toutes nuisances, l'intégralité des places de stationnement a été regroupée au sous-sol.

## LES CHIFFRES CLÉS, UNE LOCALISATION EXCLUSIVE

# 31

APPARTEMENTS

# 5

DUPLEX

# 2

BÂTIMENTS



## UN ART DE VIVRE EXCLUSIF, DES APPARTEMENTS DE STANDING

Dans un cadre paysager particulièrement soigné, la résidence « Tivoli 48 » a été pensée avec une exigence : vous offrir une qualité de vie exceptionnelle, en toute intimité. Du studio au 5 pièces, les appartements ont été conçus par nos architectes pour vous créer un véritable havre de sérénité et de volupté. Les appartements conjuguent pièces à

vivre lumineuses et prestations de grand standing. Tout a été conçu pour vous assurer des intérieurs aussi confortables que fonctionnels, qui s'adaptent parfaitement aux modes de vie d'aujourd'hui. La résidence respecte la norme de qualité NF Habitat, vous garantissant un appartement performant, sûr et confortable.

Chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur spacieux. La grande majorité des terrasses sont très profondes, avec une vue dégagée. Idéal pour profiter des journées ensoleillées et de la situation exclusive de la résidence, le long de l'Aar.

## SPIRIT, LA PASSION DE BÂTIR

Fondé il y a plus de 30 ans, SPIRIT est un des principaux acteurs nationaux sur le marché de l'immobilier. Groupe indépendant, SPIRIT est organisé autour de trois métiers complémentaires et synergiques entre eux : la promotion résidentielle, la promotion en immobilier d'entreprise et l'investissement.

Actif sur toutes les facettes de l'immobilier résidentiel, SPIRIT IMMOBILIER conçoit, réalise et commercialise des programmes de logements. Contribuer à la vitalité économique et sociale de la ville, à la qualité de vie dans l'habitat est un enjeu majeur. L'attention toute particulière

que le groupe accorde à l'architecture des bâtiments et à la qualité des constructions garantit des habitations où il fera bon vivre des années durant. SPIRIT IMMOBILIER inscrit sa croissance dans la durée. Performance et fiabilité sont les valeurs que le groupe partage avec ses partenaires et ses clients.

## NOS IMPLANTATIONS

### EN FRANCE

#### ÎLE-DE-FRANCE

68, rue de Villiers  
92300 Levallois-Perret  
T : 01 41 40 80 80

#### RHÔNE-ALPES

Les Topazes  
92, cours Vitton  
69006 Lyon  
T : 04 72 91 72 72

#### PROVENCE

26, rue de la République  
13001 Marseille  
T : 04 96 17 09 01

#### ALSACE

Spiral  
49, rue d'Oberhausbergen  
67201 Eckbolsheim  
T : 03 88 10 30 30

#### CÔTE D'AZUR

Espace vernède 7  
Route des Vernèdes  
83480 Puget-sur-Argens  
T : 04 94 17 76 20

### À L'INTERNATIONAL

#### ÉTATS-UNIS

3565 piedmond road NE  
Bldg 1, Suite 530  
Atlanta, GA,  
T : (001) 678 973 00 37

#### ESPAGNE

Passeo de la  
Castellana 101  
28046 Madrid  
T : (0034) 91 840 32 17

#### POLOGNE

Ul Swietokryska 18,  
Lok 418 - 00 - 052  
Varsovie  
T : (0048) 22 829 92 42

## LES PRESTATIONS POUR VOTRE BIEN-ÊTRE



Cette réalisation va au-delà de la norme RT2017 et s'inscrit dans une démarche environnementale approfondie qui concilie confort, environnement et économies d'énergie.



### LES MATÉRIAUX

- > Chape acoustique
- > Carrelage au choix : entrée, séjour, cuisine, salle de bains et WC
- > Parquet contrecollé dans les chambres

### LE CONFORT

- > Salle de bains équipée : meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux, baignoire acrylique, et receveur de douche encastré sans ressaut, radiateur sèche-serviettes
- > Volets roulants motorisés et connectés sur toutes les fenêtres et portes-fenêtres
- > Ascenseur

### LA SÉCURITÉ

- > Vidéophone connecté
- > Portes palières à âme pleine renforcée anti-effraction certifiée NF Habitat
- > Garages individuels fermés en sous-sol

# TIVOLI · 48

## LA RÉSIDENCE

48, RUE DU TIVOLI  
67000 STRASBOURG

## ESPACE DE VENTE

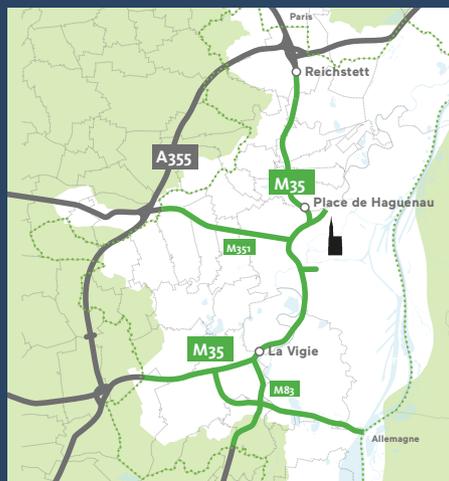
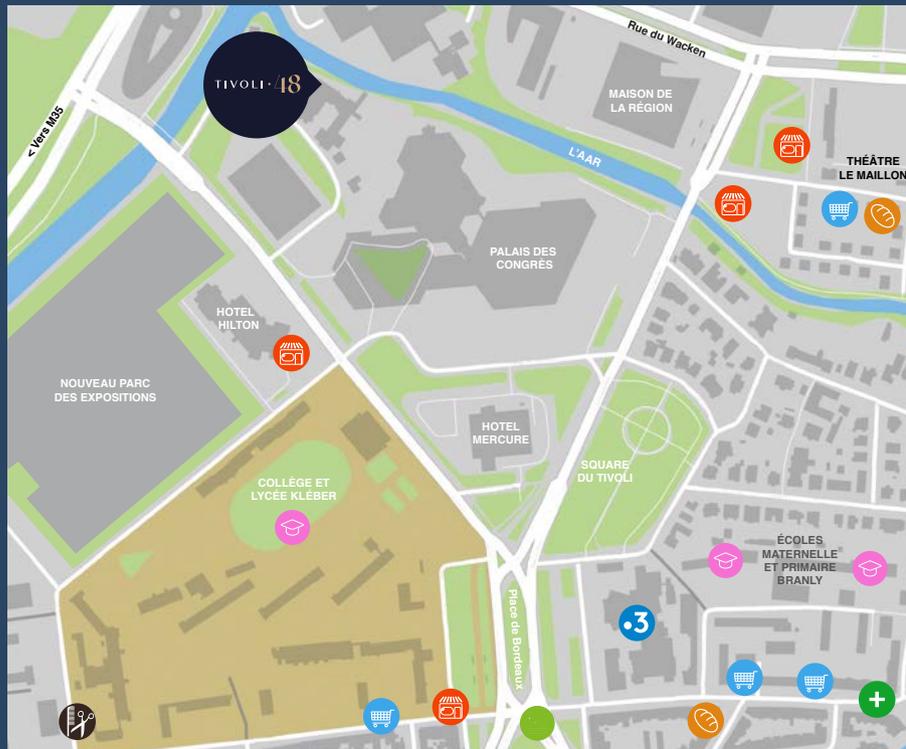
1, RUE DE ZURICH  
67000 STRASBOURG

PRENEZ RENDEZ-VOUS

**TIVOLI48.FR**  
**03 79 33 10 10**

## LES ACCÈS

-  Piste cyclable à 1 mn
-  Lignes de tram B à 500 m et E à 700 m
-  Lignes de bus 60 à 500 m et H à 700 m
-  Autoroute M35 à 1 mn, pour Paris et Lyon
-  Gare TGV à 2,5 km
-  Aéroport de Strasbourg à 17 mn



Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Architecte : BIK - Perspectiviste : MAGARCHI. Document et illustration non contractuels dues à la libre interprétation des artistes. SPIRIT IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 400 000 euros, dont le siège social est situé au 68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 435 369 277. Réalisation : Agence VO - 03/2022.

*spiral*

GRUPE SPIRIT