

*Oréa*



## UN VILLAGE ENTRE LAC ET MONTAGNE

Le plaisir d'une authentique vie de village dans un cadre enchanteur. Entre les eaux cristallines du lac et les majestueux reliefs, Chindrieux coule des jours heureux. En son centre, tout est présent pour un quotidien serein. Boulangerie, épicerie, supérette, boucherie, pharmacie, fleuriste et restaurants animent la place Lamartine, lieu de rencontre incontournable lors du marché hebdomadaire, chaque mardi après-midi.

Vibrante et chaleureuse, la commune offre un large panel de loisirs, sur terre, sur l'eau et dans les airs. Avec une plage intime, 600 m<sup>2</sup> de forêts et de splendides belvédères, elle surprend par sa beauté, suscite la contemplation et convie au ressourcement.



« À mi-chemin entre le cœur de village et la plage du Châtillon, la résidence **Oréa** invite à déployer un bel art de vivre.  
Une adresse privilégiée à 20 minutes\* d'Aix-les-Bains et 40 minutes\* de Chambéry, par la route ou par le TER. »





## VILLE ET QUARTIER



Complexe sportif  
à 150 m\*



École primaire  
à 900 m\*



Commerces et marché  
à 1 km\*



Gare TER à 1 km\*



Plage et base de loisirs  
à 1,4 km\*



Port de plaisance  
à 1,6 km\*







## ÉLÉGANCE ET PURETÉ CONTEMPORAINES

Sobriété et harmonie. Ces deux maîtres-mots ont présidé à la conception de la résidence **Oréa**, pour l'intégrer tout en douceur au cœur d'un paysage aéré. Résidence à taille humaine, elle s'élève sur deux étages seulement qu'elle coiffe d'une toiture végétalisée. Sa personnalité s'affirme dans la pureté des lignes et le graphisme des volumes, soigneusement rythmés par des jeux de décrochés et de contrastes.

Les façades sont séquencées par une alternance d'enduits clair et chaleureux et par une variation des hauteurs, permettant de différencier les appartements et de dynamiser la composition. Le rez-de-chaussée met en scène les accès dans un jeu de matériaux sobres.

L'entrée principale reprend l'esthétique de la tôle perforée des garde-corps et des pare-vues qui préservent l'intimité des balcons. Sur le côté, les stationnements couverts se démarquent avec délicatesse, participant à l'harmonie de l'ensemble.





## UN CONTACT PRIVILÉGIÉ AVEC LA NATURE

Au pied de la montagne de Chambotte, l'environnement dégagé de la résidence **Oréa** ouvre grand les horizons sur les reliefs et la nature. Pour en profiter pleinement, chaque appartement dispose d'un espace extérieur privatif. En rez-de-chaussée, les jardins s'agrémentent de belles terrasses, jouant les séjours en plein air.

Pour une parfaite sérénité, ils s'entourent de haies végétales mêlant différentes essences d'arbustes, filtre visuel et acoustique efficace en toutes saisons. Dans les étages, les balcons sont conçus comme de véritables pièces supplémentaires, pouvant accueillir mobilier et jardinières. La qualité des garde-corps et des brise-vues assure détente et intimité pour tous. Orientés est, sud ou ouest, balcons et jardins suivent la course du soleil.







## DES APPARTEMENTS DÉDIÉS AU BIEN-ÊTRE

Intimiste et familiale, **Oréa** propose 19 appartements de 3 et 4 pièces. La variété de leurs orientations et de leurs agencements compose un riche panel pour répondre à toutes les aspirations.

Évolutifs, certains 3 pièces offrent la possibilité de créer une pièce en plus à partir d'un séjour particulièrement généreux doté d'une fenêtre supplémentaire. Bureau, chambre d'enfant ou atelier créatif... l'espace s'ajuste en fonction de l'évolution de la famille et des modes de vie. Dans chaque appartement, les plans ont été soigneusement pensés pour optimiser chaque mètre carré et

préserver l'harmonie des volumes. Lieux de rencontre et de convivialité, les séjours s'arrogent des superficies confortables agrandies par des cuisines ouvertes. Des placards aménagés se nichent dans les entrées pour faciliter l'organisation quotidienne.

La fluidité des agencements est sublimée par une luminosité exemplaire. Grandes baies vitrées et fenêtres avec allèges vitrées invitent un maximum de lumière naturelle dans les intérieurs. Privilégiés, les séjours des 4 pièces bénéficient d'expositions doubles, sud-est ou sud-ouest. Une atmosphère radieuse propice au bien-être.



## LE CONFORT DE PRESTATIONS CONTEMPORAINES

### LES APPARTEMENTS

#### Énergie

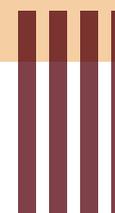
- Équipements conformes à la RE 2020
- Chauffage gaz
- Sèche-serviettes électrique dans les salles de bains et salles d'eau

#### Confort

- Menuiseries en PVC blanc, double vitrage
- Volets roulants électriques dans le séjour et la cuisine
- Carrelage dans le séjour, la cuisine et la salle de bain
- Sol stratifié dans les chambres
- Cloisons de type placostyl de 72 mm

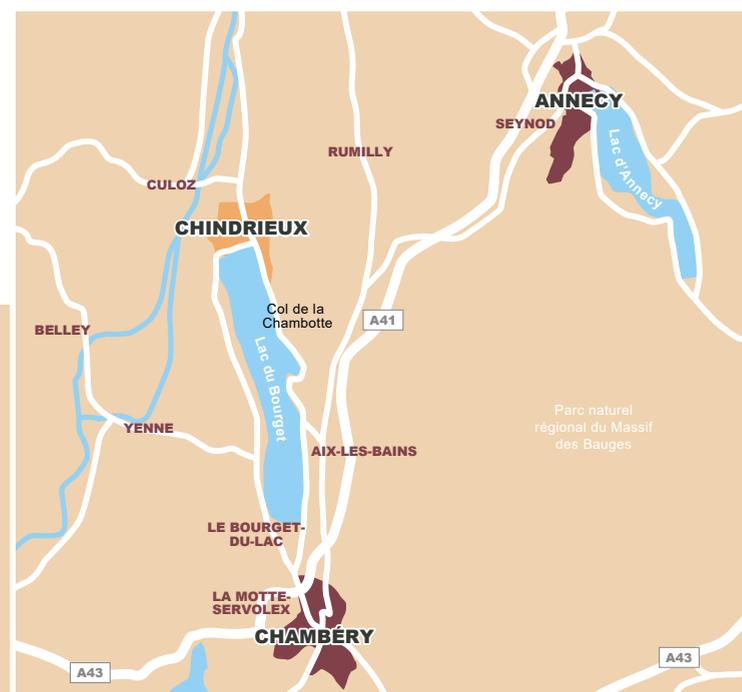
### LA RÉSIDENCE

- Accès sécurisé avec visiophone
- Ascenseur desservant tous les étages
- Éclairage des parties communes par détecteur de présence
- Local à vélos
- Garages et parkings aériens





# ACCÈS



## EN BUS

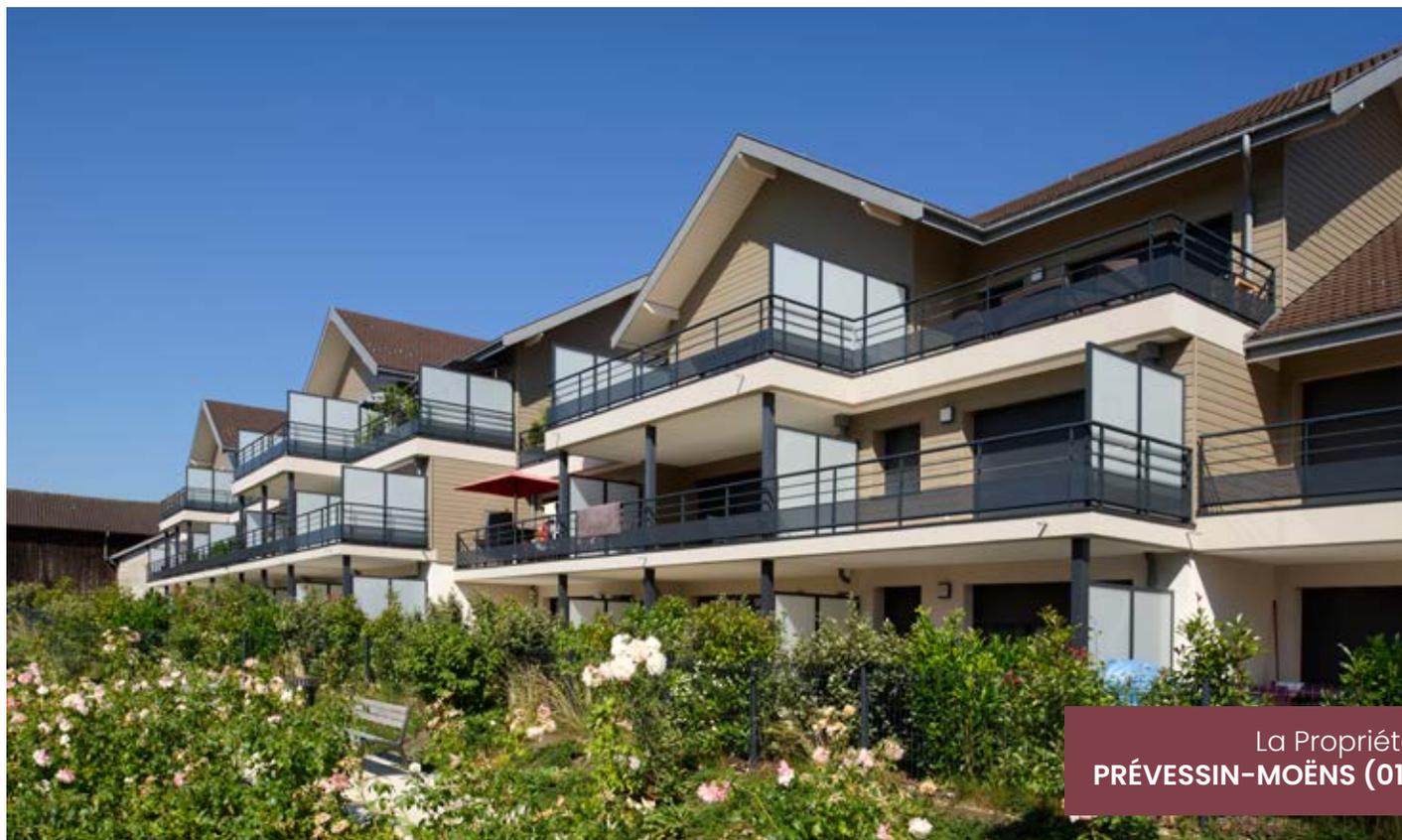
Lignes 501 et 510  
Arrêt Chaudieu à 200 m\*



## EN TER

Gare de Chindrieux à 1,5 km\*  
Gare de Culoz à 10 min\* en voiture desservant Genève en 1h15\*

MARIGNAN, siège social : 4 Place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Perspectiviste : Habiteo. Document non contractuel - 02/2023.



La Propriété  
**PRÉVESSIN-MOËNS (01)**

NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS L'AIN ET EN HAUTE-SAVOIE



Les Rigoles  
**ARGONAY (74)**



À vos côtés dans les moments clés

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Grand nom de la promotion immobilière, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables.

Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement.

Nous ajoutons à ce savoir-faire historique l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

**09 71 05 15 15**  
marignan.immo