

MARSEILLE | 13

Les jardins

D'ASTRA

Vivez la ville comme vous l'aimez



MARSEILLE, CAPITALE DE L'ART DE VIVRE

Le regard résolument tourné vers la Méditerranée, la cité phocéenne ne cesse de séduire. Son incroyable patrimoine historique, son bouillonnement culturel, sa météo ensoleillée ou encore son Vieux-Port mythique sont autant d'éléments qui lui permettent de figurer parmi les destinations internationales les plus prisées. Ici, les paysages à couper le souffle ne sont jamais bien loin. Entre calanques vertigineuses et collines de l'Etoile ou du Garlaban, Marseille s'inscrit en effet dans un environnement naturel riche et préservé.

Au charme de ses quartiers typiques s'ajoute également les avantages d'une métropole d'avenir, portée par le dynamisme de son port maritime et d'Euroméditerranée, de ses technopoles et centres de recherche ou encore de son université d'Aix-Marseille, la plus grande université francophone au monde. Ajoutez à cela une incomparable douceur de vivre provençale et vous obtenez la destination idéale pour vous amarrer durablement au bien-être.

Une ville incontournable

- ◇ 1^{er} port de France et 5^{ème} port d'Europe
- ◇ 1^{ère} cité universitaire régionale
- ◇ 2^{ème} pôle scientifique et de recherche de France
- ◇ 10 000 hectares d'espaces naturels et 24 kilomètres de Calanques
- ◇ La ville la plus ensoleillée de France avec 170 jours de soleil par an
- ◇ 1 aéroport international desservant 107 destinations



LE CHARME D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL PARFAITEMENT CONNECTÉ

Situé au sud-est de la ville, le 10^{ème} arrondissement de Marseille forme une cadre de vie agréable et serein, accueillant de nombreux parcs et jardins ainsi que l'hippodrome de Pont-de-Vivoux. C'est au cœur de ce cadre résidentiel à la fois calme et plaisant que la résidence **Les Jardins d'Astra** s'érige, à quelques enjambées de L'Huveaune et du quartier Saint-Tronc. Très bien desservi par les transports en commun, le quartier dispose de tous les équipements nécessaires au quotidien : commerces, restaurants ou encore équipements scolaires et sportifs.

L'hippodrome, l'agréable parc du 26^{ème} Centenaire ou, un peu plus loin, celui des Bruyères et le vallon de l'Évêque sont autant de destinations qui s'offrent à vous depuis cette adresse à la fois paisible et pratique.

UNE ADRESSE IDÉALEMENT PROCHE DE TOUT



Mairie à 280 mètres*



Arrêt de bus « Romain Rolland Pont de Vivoux » à 350 mètres*
(lignes 15, 15S, 17, 518)



Station de métro
« Sainte-Marguerite Dromel »
à 1,6 kilomètre* (M2)



École maternelle Pont de Vivoux
Saccoman à 400 mètres*,
collège Pont de Vivoux à 550 mètres*,
lycée Jean-Perrin à 1,6 kilomètre*



Magasin Picard à 240 mètres*,
hypermarché Auchan Saint-Loup
à 1,1 kilomètre*



Stade Saint-Tronc Didier et stade
Hubert Morruzo à 850 mètres*,
hippodrome de Pont-de-Vivoux
à 1,9 kilomètre*



UNE ARCHITECTURE ÉPURÉE, SUBLIMÉE PAR LA NATURE

Une remarquable harmonie se dégage de cette nouvelle adresse, composée d'une résidence à taille humaine et de 9 villas au sein d'un bel espace verdoyant.

Les Jardins d'Astra se distinguent par son socle paré de pierres et sa ligne contemporaine affirmée, multipliant les jeux de volumes sur deux étages, ainsi que les brise-soleils en bois verticaux et les treilles végétalisées. En toiture, une agréable terrasse partagée offre quant à elle un espace privilégié où se retrouver et échanger entre voisins. Lovées dans la verdure, les villas déclinent une esthétique épurée sur 2 niveaux et reprennent les mêmes codes architecturaux que la résidence. Marqués par des alternances de hauteur, les toits-terrasses habillés de gravier de différentes teintes font écho aux couleurs du bâti alentour, comme pour mieux se fondre dans le paysage du quartier.

UN ÎLOT DE FRAÎCHEUR INTIMISTE ET PROVENÇAL

Visible depuis le hall traversant, la nature est une composante à part entière de la résidence **Les Jardins d'Astra**. Un bosquet conservé accueille notamment deux grands cèdres, véritables signaux au sein du quartier.

Amandiers, chênes ou encore oliviers participent également à la création d'un cocon verdoyant, au cœur duquel se côtoient les massifs plantés d'essences méditerranéennes, les haies bocagères et les espaces engazonnés des jardins privés. Le tout est sillonné d'allées piétonnes conçues telles des promenades reliant les différentes villas.



L'harmonie pour maître-mot

- Une résidence à taille humaine et 9 villas au sein d'un cadre verdoyant
- Un havre méditerranéen accueillant deux cèdres remarquables et ponctué de cheminements piétonniers
- Une terrasse partagée en toiture de la résidence
- Des places de parking en sous-sol et des locaux à vélos en rez-de-chaussée





DES VILLAS POUR RÉINVENTER LA VIE EN VILLE

Les villas de 4 et 5 pièces font l'éloge d'une douceur de vivre typiquement provençale. Ouverte sur un beau séjour-salle à manger baigné de lumière, la cuisine forme un espace chaleureux où partager des instants conviviaux en famille.

La sensation d'espace qui se dégage immédiatement des lieux est renforcée par la magnifique hauteur sous plafond dont disposent ces accueillantes pièces de vie. Parfaitement séparées des espaces jour, les chambres se déploient quant à elles à l'étage dans un esprit de confort et de sérénité. Toutes les villas disposent d'une belle terrasse avec pergola, donnant sur un jardin privatif entièrement préservé par une haie.

Un confort savamment mis en scène

- Carrelage 45x45
- Baie aluminium à rupture de pont thermique dans les séjours et PVC ailleurs
- Volets roulants électriques
- Système de chauffage et rafraîchissement individuel
- Régulation par thermostat d'ambiance programmable

DES APPARTEMENTS RÉSOLUMENT CITADINS

De 2 et 3 pièces, les appartements forment des espaces de vie à la fois confortables et fonctionnels. Soigneusement agencés et pour la plupart traversants, ils offrent un ensoleillement naturel tout au long de l'année et constituent une alternative idéale pour les citadins en quête de sérénité. Chaque appartement dispose en effet de son propre espace extérieur où savourer la météo clémente de la région et la douce quiétude des espaces paysagers alentour.

Que ce soit dans votre jardin privatif, sur votre balcon ou votre terrasse, vous pourrez ainsi vivre la ville comme vous l'aimez, au plus près de toutes vos aspirations.

Des prestations sélectionnées avec soin

- Carrelage 45x45
- Menuiseries PVC
- Volets roulants électriques
- Chauffage par système mono-split dans les séjours avec PAC et panneaux rayonnants dans les chambres



SE DÉPLACER FACILEMENT

PAR LA ROUTE

- A50 et A507 facilement accessibles
- Parc national des Calanques à 10 minutes*
- Gare TGV Marseille – Saint-Charles à 12 minutes*
- Aéroport Marseille Provence à 26 minutes*

EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Arrêt de bus « Romain Rolland Pont de Vivaux » à 350 mètres* (lignes 15, 15S, 17, 518)
- Station de métro « Sainte-Marguerite Dromel » à 1,6 kilomètre* (M2) : le centre-ville de Marseille et la Canebière à 7 minutes**



SOLANA
MARSEILLE 4^{ÈME} (13)

NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



IMPULSION
MARSEILLE 10^{ÈME} (13)



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