

VILLEURBANNE



R é s i d e n c e

# Coeur Balzac

---

# MOT DE L'ARCHITECTE



---

**CŒUR BALZAC** est un véritable projet de cœur d'îlot habité, développant les qualités de vie que l'on peut en attendre :

- Des logements ayant un rapport intérieur/extérieur fort,
- Des espaces extérieurs privés intimes,
- Une présence végétale à 360°,
- Des logements multi-orientés avec des angles ouverts.

Les matériaux de façades, les éléments de protection solaire et d'intimisation des balcons donnent le caractère à la fois contemporain, chaleureux et dynamique de l'architecture.

Le travail sur la verticalité, les grandes terrasses, les angles vitrés, les touches de couleur et la présence végétale apportent légèreté et fraîcheur à l'ensemble.

**Sébastien Komarnicki**  
*Unanime Architectes*

---

# VILLEURBANNE

La région lyonnaise, capitale de la gastronomie, est une des régions les plus attractives d'Europe. Elle conjugue avec brio dynamisme et qualité de vie exceptionnelle.

Prolongation naturelle de Lyon, **Villeurbanne** est depuis toujours **une commune prisée à quelques minutes seulement du centre-ville de Lyon.**

2ème ville du département du Rhône, fière de son identité bien marquée, Villeurbanne possède de nombreux atouts économiques. Forte de son histoire industrielle et de sa mixité culturelle, elle a su conserver son héritage tout en se transformant. **Capitale française de la culture en 2022**, elle brille notamment grâce à de grands projets urbains comme Le Rize, le pôle Pixel ou encore le Théâtre Nationale Populaire.

Au Sud de Villeurbanne, à l'orée du **quartier Montchat**, positionnée sur la rue Antonin Perrin, se trouve notre nouvelle résidence Urvat : **Cœur Balzac.**



Villeurbanne : une commune dynamique



À deux pas de la station RECONNAISSANCE-BALZAC



Villeurbanne côté Montchat : L'emplacement idéal





Résidence

# Cœur Balzac

**A**u cœur d'un quartier résidentiel, **Cœur Balzac** bénéficie d'une situation géographique privilégiée avec la station Reconnaissance-Balzac à 2 pas, permettant de rejoindre la Part-Dieu et la place Bellecour en quelques minutes.

Le périphérique est quant à lui à 2 km. Vous y trouverez aussi tous les équipements et les commodités nécessaires à votre confort : établissements scolaires de la maternelle à l'université, équipements sportifs et culturels, commerces, tout est là.

Aussi, **Cœur Balzac** profite de la proximité du quartier très prisé de Montchat à seulement 2 minutes. Vous pourrez bénéficier de son esprit village tant recherché : des rues pavillonnaires, des boutiques élégantes, des espaces verts dont de superbes vues sur Fourvière.

Composée de 2 bâtiments, un positionné sur la rue Antonin Perrin, l'autre en cœur d'îlot, **Cœur Balzac** affiche une architecture résolument contemporaine avec des lignes élégantes et colorées. Dans un écrin préservé, la résidence profite d'un environnement verdoyant propice à la sérénité. Parfaitement adaptés au mode de vie citadin, ses appartements exceptionnels, du T2 au T5 triplex, sont tous prolongés d'un espace extérieur. Quelques appartements duplex ou triplex raviront leur propriétaires. Ils auront le privilège de disposer d'une véritable maison sur le toit et d'une terrasse généreuse pour profiter en toute quiétude de la douceur de vie rhodanienne.

À l'intérieur, les appartements proposent des espaces de vie lumineux s'ouvrant sur l'extérieur par de larges baies vitrées. Les aménagements sont optimisés et les prestations soignées afin de séduire pleinement tous les occupants. Pour parfaire le tout, chaque logement bénéficie d'une place de stationnement privative en sous-sol : un atout majeur à Villeurbanne.

**Seulement 20 privilégiés pourront profiter de ces appartements d'exception ! Alors n'attendez plus, venez choisir le vôtre !**





## ÊTRE CLIENT CHEZ **URBAT**, C'EST :

- Appartenir aux 35.000 familles, qui depuis 1975, ont choisi de vivre ou d'investir dans l'une des 550 résidences conçues et réalisées par Urbat.
- Habiter un logement conçu par des architectes de renom, les plus à même de s'adapter à un environnement et à l'identité d'un quartier tout en répondant à vos attentes.
- Être écouté, notre conseiller commercial et notre service client vous accompagnent tout au long de votre projet (choix de votre logement, mise en place de votre financement, aménagement et finition, ...).
  - Réaliser votre acquisition en toute sérénité, grâce au montant de ses fonds propres, Urbat assume les risques financiers des programmes qu'il monte.

### LES RÉSIDENCES URBAT BÉNÉFICIENT EN OUTRE DE TOUTES LES GARANTIES

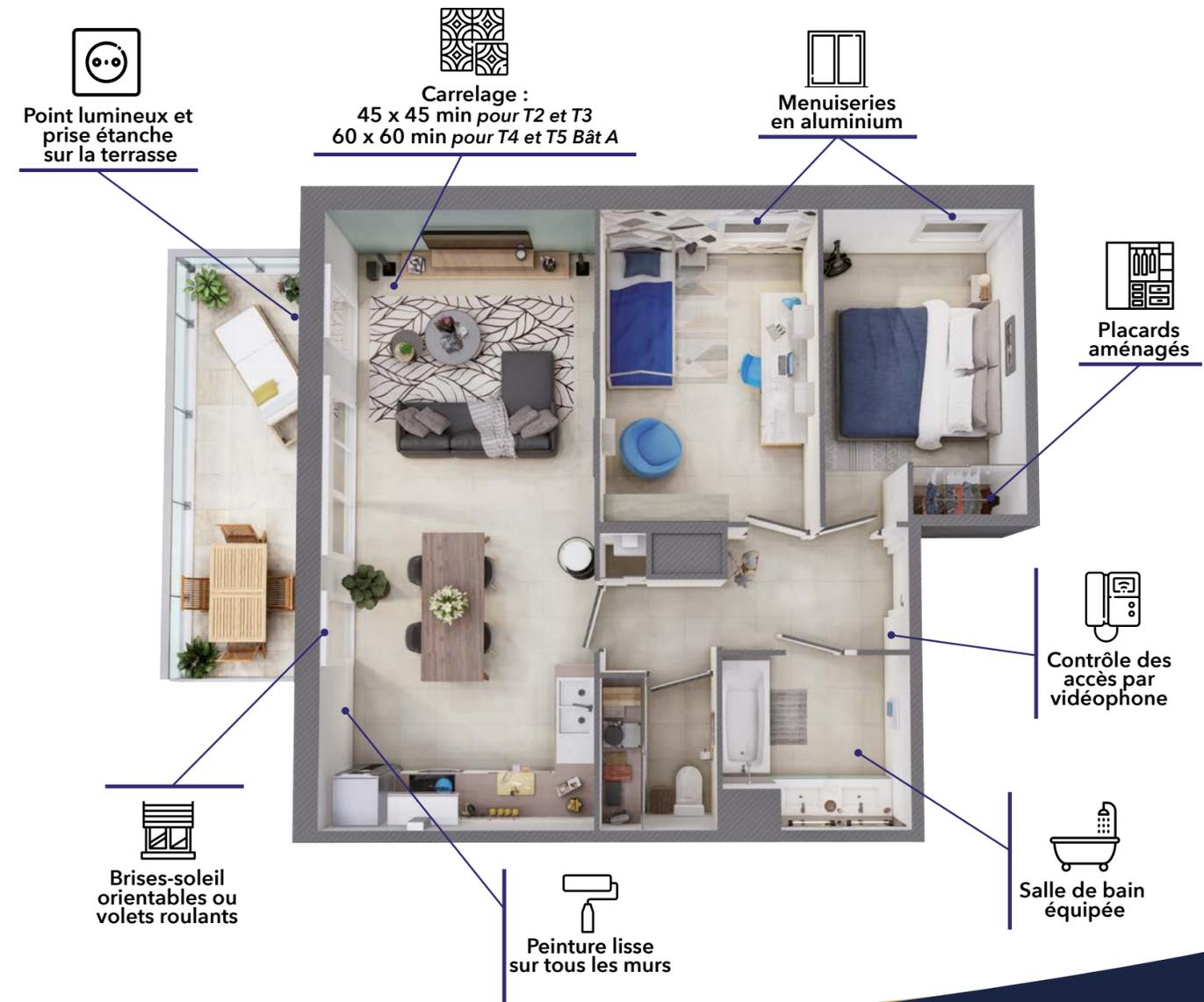
- Garantie financière d'achèvement
- Garantie de parfait achèvement
- Assurance dommage ouvrage
- Garantie locative sur demande

## VOTRE APPARTEMENT

Chez **Urbat**, nous mettons tout en œuvre pour concevoir **des résidences adaptées aux attentes de chacun** : en parfaite harmonie avec leur environnement, elles proposent des logements aux espaces de vie généreux et lumineux.

En choisissant d'acquérir un appartement neuf avec **Urbat**, vous aurez la possibilité de le rendre unique et à votre image. Grâce à **notre catalogue des options**, vous pourrez le personnaliser pour en faire le cadre de vie qui répond à toutes vos envies.

### Le Choix de l'Excellence



## Une résidence **100% bien-être**

- Stationnements privés en sous-sol
- Local vélos sécurisé
- Résidence close et sécurisée
- Ascenseurs desservant tous les niveaux
- Grandes terrasses
- Chauffage et eau chaude sanitaire par pompe à chaleur (Bâtiment A)
- Chauffage et eau chaude sanitaire par chaudière individuelle gaz (Bâtiment B)
- Conforts d'été et d'hiver grâce aux performances énergétiques RT 2012

**AGENCE URBAT**  
Immeuble Gemellyon Nord  
57 Bd Marius Vivier Merle  
69 003 Lyon  
04 11 88 00 40

