



STRASBOURG (67)

Tivoli 48, un cadre d'exception sur les bords de l'Aar



STRASBOURG,

VILLE AUX MULTIPLES FACETTES

ALLIANT MODERNITÉ ET AUTHENTICITÉ

Capitale de l'Alsace et 1^{ère} ville la plus peuplée du Grand-Est avec ses 279 284 habitants, Strasbourg profite d'une **position frontalière stratégique**. Sa proximité géographique et historique avec l'Allemagne offre à la ville un **panorama riche de contrastes**.

Surnommée la **Capitale de L'Europe** grâce à sa position privilégiée au centre de l'Europe et à la présence de nombreux **sièges d'institutions européennes** tel que le Parlement européen, Strasbourg est le symbole de la construction européenne. C'est également la **deuxième ville diplomatique de France** après Paris.

Strasbourg n'en finit pas de surprendre. Inscrite au **patrimoine mondial de l'Unesco** pour son patrimoine urbain exceptionnel, la ville regorge d'intérêts. Charme de ses quartiers atypiques, imposante cathédrale gothique, quartier allemand de la Neustadt, Petite France, marché de Noël à la renommée internationale et spécialités culinaires alsaciennes confirment **l'attractivité touristique de Strasbourg et son identité unique**.



Eurométropole de Strasbourg, un tissu économique diversifié et stratégique

L'Eurométropole de Strasbourg, avec près de **500 000 habitants** et **254 961 emplois**, s'érige en **carrefour de l'Europe** grâce à sa position stratégique frontalière, atout de taille qui lui confère un grand **dynamisme**. Elle est **attractive pour les actifs** et concentre de **nombreux sièges d'entreprises françaises et allemandes**. Son port autonome sur le Rhin génère plus de 8 millions de tonnes de trafic fluvial par an. La facilité d'accès par voie terrestre ou maritime entre l'Eurométropole et l'Allemagne favorise les flux et participe **aux relations économiques inter pays**.

L'Eurométropole se distingue également par son **territoire compétitif au service de l'innovation** et excelle dans des **domaines de pointe** tels que le secteur médical. En effet, elle dispose de la **plus forte concentration de sociétés de technologies médicales et de biotechnologies** et près de **40 % de la recherche mondiale** est centralisée entre l'Eurométropole, l'Allemagne et la Suisse. De plus, Strasbourg accueille «Nextmed», 1^{er} campus de référence dédié aux technologies médicales, spécialisé dans la R&D et l'innovation autour des enjeux de santé de demain.

Sources des données chiffrées : Insee

1 Petite France

Quartier historique et pittoresque bâti à fleur d'eau, La Petite France est un lieu incontournable de Strasbourg grâce au charme de ses maisons à colombages bordées par l'Ill et ses canaux. Ancien haut-lieu des tanneurs, meuniers et pêcheurs c'est aujourd'hui un endroit aux multiples restaurants dont La Maison des Tanneurs, construite en 1572, aujourd'hui transformée en un restaurant.

2 Cathédrale Notre-Dame de Strasbourg

Le cœur historique de Strasbourg abrite la deuxième cathédrale la plus visitée de France, la Cathédrale Notre-Dame de Strasbourg. Ce « prodige du gigantesque et du délicat » comme décrite par Victor Hugo, est un chef d'œuvre de l'art gothique et l'un des symboles de la ville avec son unique flèche s'élevant à... 142 mètres de hauteur !



LE SAVIEZ-VOUS ?

La Marseillaise a été composée à Strasbourg, sur la place Broglie, le 25 avril 1792 par Claude Joseph Rouget de Lisle, officier du génie, sous la Révolution française. A l'origine, elle a été baptisée « Chant de guerre pour l'armée du Rhin », à la demande du maire de Strasbourg.





« Tivoli 48 », une résidence contemporaine dans un cadre végétalisé préservé

Située au cœur du quartier calme et urbain du **Contades** et à la **lisière du quartier des institutions européennes**, « **Tivoli 48** » profite d'un **environnement végétalisé exceptionnel au pied des rives de l'Aar**. La résidence bénéficie d'un accès rapide au centre-ville de Strasbourg facilité par le tramway qui permet de rejoindre l'iconique quartier de la Petite France en 20 minutes.

La résidence jouit également d'une **proximité avec de nombreuses infrastructures de loisirs** : Palais de la Musique et des Congrès ou Théâtre Le Maillon notamment, **raviront les amateurs de découvertes culturelles**.

1 **Siège du Parlement européen A 15 minutes à pied de la résidence**

L'hémicycle du Parlement européen est un lieu unique dans lequel de nombreuses décisions à dimension européenne sont partagées, débattues et votées après examen des textes législatifs lors de séances plénières.

Pour en savoir plus, il est possible de plonger au cœur du Parlement européen pour s'imprégner de l'atmosphère unique du lieu et comprendre son rôle majeur pour les citoyens européens grâce aux visites ouvertes au public.

2 **Palais de la Musique et des Congrès A 3 minutes de la résidence**

Créé en 1975, Le Palais de la Musique et des Congrès comprend différents espaces sur 50 000 m². Auditoriums, salles plénières, salles de commission et de réunion, espaces d'exposition et espaces de restauration sont modulables pour accueillir diverses manifestations organisées dans la ville (congrès, conventions, séminaires, diners de gala, concert, etc.)



Façade côté rue du Tivoli





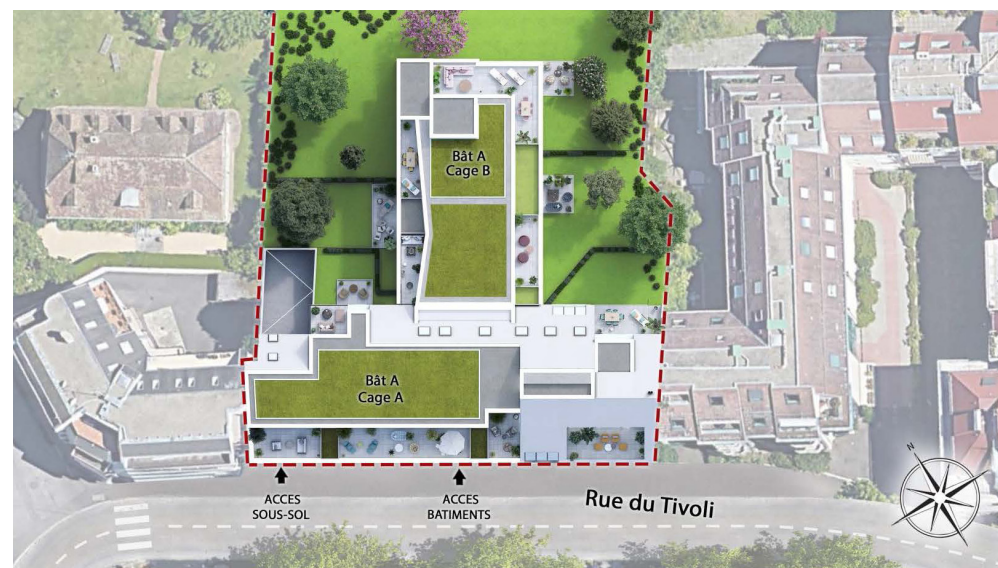
Des appartements aux prestations de haut standing



Animée de jeux de matières et de couleurs, la façade se distingue par son élégance contemporaine et profite d'un environnement paysager soigné.

Les appartements sont tous prolongés d'une terrasse, certains d'un jardin et jouissent de prestations de qualité :

- **Confort thermique RT 2012 -15 %**
- Pièces de service : **carrelage 45x45 avec plinthes assorties**
- Chauffage central collectif par pompe à chaleur réversible
- **Plancher chauffant**
- Volets roulants électriques ou brise soleil à lames orientables
- Garde-corps extérieurs en métal laqué Isolation phonique sous chape
- Salles de bains équipées : meuble vasque, miroir, appliques lumineuses, robinetterie Grohé
- **Placards aménagés**
- Vidéophone
- **Celliers d'étage**
- **Local à vélos**



À la lisière du quartier européen et de ses institutions de prestige

En voiture

- À 1 minute de l'autoroute A35/E25 permettant de rejoindre Paris et Lyon
 - À moins de 1 heure des premières stations de ski des Vosges
- À 5 km de la frontière allemande et à 12 km de la ville allemande de Kehl
 - À 2 heures de Stuttgart



En transports en commun

- À 5 minutes à pied du tramway B, arrêt « Rives de l'Aar » permettant de rejoindre en 6 arrêts, soit 19 minutes le centre-ville de Strasbourg et à 10 minutes à pied du tramway E, arrêt « Wacken »
- À 500 mètres de la ligne de bus 60 et à 700 mètres de la ligne de bus H
 - À 2 arrêts du centre-ville en tramway
 - À 50 minutes de Kehl en tramway
- À 2,5 km de la gare TGV permettant de rejoindre en 30 minutes Colmar et en 1 heure 50 Paris



En avion

- À 17 minutes en voiture de l'aéroport international





Designer de solutions patrimoniales

Depuis 1988, FIDEXI développe des solutions patrimoniales pérennes destinées à des investisseurs privés et institutionnels, dont l'objet est de financer des projets immobiliers à forte résonance sociétale.

Notre expertise unique en montage d'opérations immobilières, combinée à une vision exigeante de notre métier, nous permet de proposer des solutions fiables et sécurisées qui traversent le temps pour le bénéfice et la sécurité de ceux qui nous font confiance.



44 rue Paul Valéry - 75 116 Paris

Tél.: 01 76 53 73 73

fidexi.com

SAS au capital de 228 674 € - R.C.S. Paris B 398 045 567

Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce

Carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 009 359 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France

Garantie Financière 110 000 € - QBE international insurancelimited

Adhérent Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX

Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>