ILLKIRCH GRAFFENSTADEN

VIVEZ AUX PORTES DE STRASBOURG, ENTRE VILLE ET NATURE.

LA VILLE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN EST UN PÔLE ÉCONOMIQUE, COMMERCIAL ET CULTUREL PARTICULIÈREMENT ATTRACTIF AU SUD DE L'AGGLOMÉRATION STRASBOURGEOISE AVEC UN FORT BASSIN D'EMPLOI ET UN IMPORTANT PARC D'INNOVATIONS TECHNOLOGIQUES RECONNU.

Traversée par l'Ill et le Canal du Rhône au Rhin, la ville séduit également pour le cadre de vie qu'elle offre à ses habitants, en laissant la part belle à la nature.

C'est dans cet environnement privilégié, à proximité immédiate des berges du Canal du Rhône au Rhin et son agréable piste cyclable, qu'ICADE vous propose une nouvelle résidence avec de beaux appartements allant pour certains jusqu'à 4 pièces et 95 m².

En choisissant la résidence REFLET D'Ô, vous serez proche de tout avec les transports en commun et les grands axes à proximité immédiate.

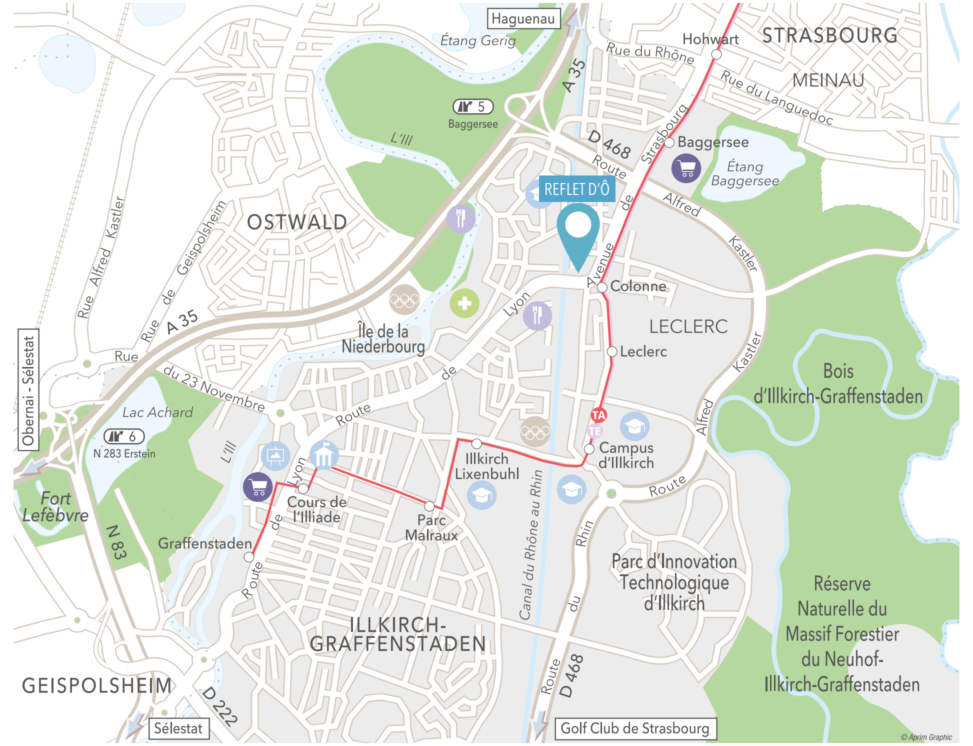
SHOPPING
Centre commercial Baggersee à moins de 2km.

ENSEIGNEMENT
Campus universitaire à moins de 15 min à pied ou accessible en tramway. Groupes scolaires, collèges et lycée à proximité.

TRANSPORTS
- Accès aux autoroutes A35 et A4 à moins d'un km.
- Tramway - Arrêt Colonne à 100 m. Lignes A et E.
- Bus - Arrêt Colonne à 30 m. Lignes 260 et 270.
- Piste cyclable accessible au pied de la résidence.

RT 2012

NF HQE HABITAT



EN TRAMWAY
Arrêt Colonne à 100 m. Lignes A et E.

EN BUS
Arrêt Colonne à 30 m. Lignes 260 et 270.

EN VOITURE
Accès aux autoroutes A35 et A4 à proximité.

ICADE L'immobilier de tous vos futurs

*Sous réserve que la fibre optique soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble et que l'opérateur de votre choix propose ce service.
** Offre SFR, avec la box domotique: internet Haut Débit jusqu'à 5Mo, 30 boîtes mail par modem et 200 Mo d'espace personnel, la télévision distribuée par le câble coaxial avec accès au bouquet TNT et Ma Chaîne Sport, les appels entrants et 5 services de téléphonie inclus (messagerie, présentation du numéro, inscription à l'annuaire ou liste rouge, double appel et rejet des appels anonymes) et les numéros d'urgence. Icade Promotion - Immeuble OPEN - 27 rue Camille Desmoulins 92130 Issy-les-Moulineaux - SASU au capital de 29 683 456 euros - RCS Nanterre 784 606 576. Document non contractuel. Illustrations à caractère d'ambiance.

ILLKIRCH GRAFFENSTADEN

REFLET D'Ô

ICADE L'immobilier de tous vos futurs

REFLET D'Ô,
NOUVELLE RÉSIDENCE AUX MULTIPLES ATOUTS

Au cœur d'un quartier résidentiel recherché, sur les bords du Canal du Rhône au Rhin longé par une belle piste cyclable arborée, la résidence conjugue de nombreux atouts pour une vie quotidienne des plus agréables.
REFLET D'Ô est une résidence intimiste de seulement 35 appartements déclinés du 2 au 4 pièces dans un cadre où la nature prime.

Quelques magnifiques terrasses plein ciel, en dernier étage, mais aussi de beaux balcons et loggias viennent prolonger les espaces de vie intérieurs de chaque appartement et offrir de jolies vues tournées vers le canal et son environnement verdoyant.

35 APPARTEMENTS
2 AU 4 PIÈCES

« AVEC L'ARRÊT DE TRAMWAY À 100 MÈTRES DE LA RÉSIDENCE VOUS REJOINDREZ RAPIDEMENT L'HYPER-CENTRE DE STRASBOURG. »

REFLET D'Ô conjugue parfaitement esprit nature et accessibilité, une perle rare sur un secteur urbain ! C'est une adresse idéale pour y vivre ou investir.

VOS PRESTATIONS INTÉRIEURES

« UNE GAMME DE PRESTATIONS ÉTUDIÉES AVEC SOIN POUR VOUS APPORTER BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN TOUT EN VOUS OFFRANT UN LIEU DE VIE AGRÉABLE. DE NOMBREUX CHOIX DE DÉCORATION VOUS SONT PROPOSÉS POUR LAISSER LIBRE COURT À VOTRE IMAGINATION. »

Confort et décoration

- Parquet stratifié dans l'entrée, le salon - séjour, la cuisine, les dégagements et les chambres
- Salle de bains et WC carrelés
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche serviettes, baignoire ou receveur de douche extra plat
- Faïence dans la cuisine et la salle de bains
- Volets roulants compatibles motorisation dans le séjour et les chambres
- Placards selon disposition du logement
- Local à vélos et poussettes

Sécurité

- Porte palière 3 points munie d'une serrure A2P*
- Contrôle d'accès de la résidence par vidéophone
- Éclairage des parties communes par détection de présence
- Accès parking avec télécommande individuelle

Énergie

- Conforme à la Réglementation Thermique en vigueur
- Accès à l'application web permettant d'estimer les consommations énergétiques
- Chauffage collectif gaz
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique

« *Niché dans un écrin de verdure face au Canal du Rhône au Rhin, le projet REFLET D'Ô s'insère harmonieusement dans son environnement grâce à sa sobriété et ses volumes à taille humaine.*
Les deux bâtiments sont connectés l'un à l'autre par une faille végétalisée qui offre une porosité visuelle proposant un dialogue avec le paysage arboré existant.
Dans cet esprit, de généreux espaces verts sont prévus à l'arrière du terrain afin de prendre de la distance avec les bâtiments voisins et garantir davantage d'intimité aux futurs habitants.
Véritable figure de proue en matière de confort et de qualité de vie, le projet REFLET D'Ô offre des appartements aux espaces lumineux, largement ouverts vers l'extérieur avec des perspectives vers le paysage arboré du canal du Rhône au Rhin. »

drlw architectes

Golnaz Ghadamian
Architecte d.p.l.g

VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS

Accès immédiat à Internet en Très Haut Débit

Grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble, vous pouvez souscrire un abonnement internet auprès de l'opérateur de votre choix dès votre arrivée*

SFR **Économies et souplesse.** Vous bénéficiez gratuitement pendant 3 ans** sur simple demande d'internet en Haut Débit, de la TV et du téléphone.

Internet partout et de qualité

Votre logement dispose d'une infrastructure internet de qualité avec l'installation de prises multimédia dans chaque pièce à vivre et dans les chambres (RJ45)

Plus de confort, de sécurité et d'économie grâce au pack domotique inclus

Avec votre box domotique installée dans votre domicile, vous programmez et pilotez tous les équipements connectés de votre appartement depuis votre smartphone ou votre tablette, de chez vous ou à distance. Ouverte et évolutive, votre box peut accueillir d'autres objets connectés.

- **Gestion du chauffage par thermostat intelligent**
  Il s'ajuste automatiquement en fonction de vos besoins ou de vos habitudes de vie pour que vous ayez toujours la température idéale chez vous. Il vous permet de réaliser des économies.
- **Détecteur d'intrusion** (en option)
  Votre lieu de vie est mieux protégé et vous êtes informés à tout moment de ce qui se passe chez vous.
- **Pilotage des volets électriques** (en option)
  Un service qui rend votre quotidien plus agréable grâce à la commande intelligente.
- **Gestion des points lumineux** (en option)
  Personnalisez vos ambiances lumineuses selon vos envies et contrôlez vos dépenses énergétiques.