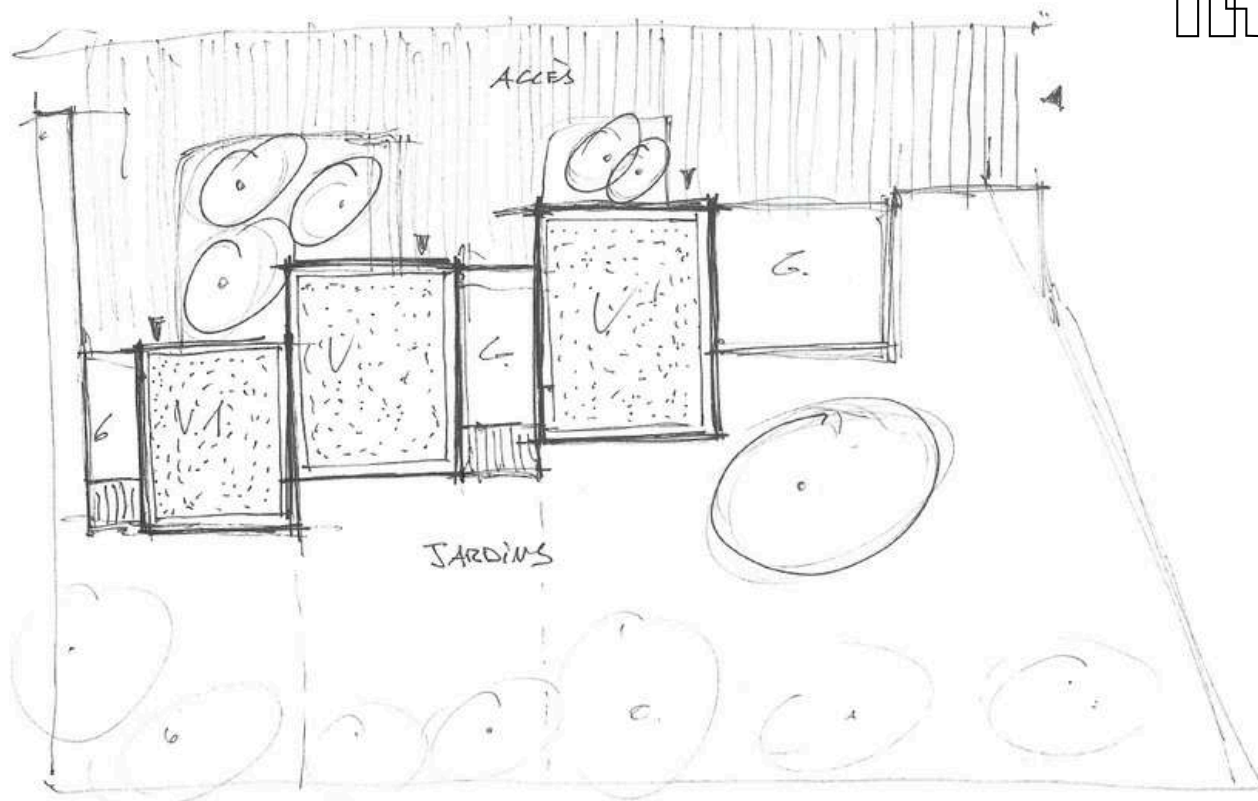


VILLAS
ALTESSA

PREGNY - CHAMBÉSY

**3 VILLAS
SEMI-INDIVIDUELLES THPE**



LE MOT DE L'ARCHITECTE

Le projet Villas Altessa a été conçu dans un souci d'harmonie avec son environnement, tout en offrant une identité unique à chaque villa grâce à un décalage volumétrique. Cette approche permet une diversité architecturale tout en préservant une certaine symphonie visuelle. Ce projet consiste en la construction de trois villas contiguës, avec pour principe fondamental l'harmonie. Il repose sur la dualité entre unicité et continuité, tout en intégrant respectueusement le paysage environnant. Chaque villa exprime une identité propre tout en respectant une continuité architecturale. Par des choix de matériaux sobres et une volumétrie variée, ainsi que des jeux d'imbrication entre les villas, chaque espace de vie possède son caractère distinct. Ce concept permet aux résidents de s'approprier leur villa tout en bénéficiant de l'harmonie de l'ensemble. Les espaces extérieurs sont conçus comme des extensions naturelles des villas, favorisant les interactions conviviales tout en préservant l'intimité de chacun. Un autre aspect clé du projet est l'intégration des villas dans leur

environnement. Après une étude approfondie du terrain et du paysage, nous avons veillé à minimiser l'impact visuel et respecter la topographie existante. Les villas sont orientées pour exploiter au mieux les caractéristiques naturelles du site, tout en préservant la biodiversité locale. Des jardins paysagers, des toitures végétalisées et des espaces verts diversifiés renforcent le lien entre les habitants et leur cadre de vie, tout en améliorant leur qualité de vie. Avec Villas Altessa, nous créons une véritable symphonie architecturale. Les villas, bien que distinctes, s'intègrent dans un ensemble cohérent qui dialogue avec le paysage. La lumière naturelle, les grands dégagements vers l'extérieur et l'utilisation de matériaux durables contribuent à une atmosphère sereine et accueillante, offrant aux résidents un cadre de vie où confort et esthétique se rencontrent.

Ubaldo Martella
Architecte EPFL-SIA



PREGNY-CHAMBÉSY, UN CADRE PRIVILÉGIÉ

Située sur la rive droite du Léman, cette commune résidentielle allie sérénité et proximité des principales institutions internationales. À seulement quelques minutes de l'aéroport international de Genève et du quartier des Nations, Pregny-Chambésy offre une qualité de vie incomparable dans un environnement verdoyant, tout en bénéficiant de vues imprenables sur le lac et les montagnes. Un lieu parfait pour allier tranquillité, accessibilité et prestige.

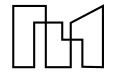
LES ATOUTS D'UNE COMMUNE RÉSIDENTIELLE ET STRATÉGIQUE



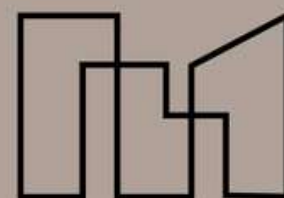
Pregny-Chambésy, située sur la rive droite du Léman, est une commune à la fois lacustre et résidentielle, offrant un cadre de vie exceptionnel à ses habitants. Elle bénéficie d'une position géographique stratégique, à proximité immédiate de l'aéroport international de Genève et du quartier des Nations, où sont installées de nombreuses organisations internationales. Son environnement verdoyant et paisible, tout en restant à seulement quatre kilomètres de Genève, confère à Pregny-Chambésy un équilibre parfait entre accessibilité et tranquillité.

La commune est desservie par les Transports publics genevois, avec les lignes 20 et 59 ainsi que la gare de Chambésy, connectée au Léman Express, permettant une mobilité fluide vers Genève et ses environs. Les résidents profitent également d'un accès rapide à l'autoroute, et la route de Lausanne longe le Lac Léman, facilitant les déplacements. Pregny-Chambésy se distingue par ses panoramas splendides sur le lac, les montagnes environnantes et ses itinéraires piétons et cyclables, offrant ainsi un cadre de vie pratique et idyllique.

LES VILLAS ALTESSA



Chaque détail de ces trois villas contemporaines semi-individuelles a été conçu pour offrir une expérience de vie unique, alliant élégance et confort. Les lignes épurées des façades et la qualité des matériaux sélectionnés apportent une touche de raffinement. Dès votre entrée, l'intérieur se dévoile dans une atmosphère lumineuse et chaleureuse, magnifiée par de larges baies vitrées qui inondent les espaces de lumière naturelle, créant ainsi un cadre accueillant et apaisant.



VILLAS ALTESSA

Chaque villa se développe sur deux niveaux et un sous-sol aménagé pour répondre à tous vos besoins. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée, des toilettes visiteurs, une cuisine ouverte sur un spacieux séjour, donnant sur la terrasse, la pergola et le jardin. L'étage comprend la suite parentale avec salle de bains privative, deux chambres et une seconde salle de bains complète.

Au sous-sol, un espace polyvalent à aménager selon vos envies (salle de jeux, fitness, home-cinéma), ainsi qu'une cave et un local technique (chaufferie/buanderie), offrent une flexibilité optimale. À l'extérieur, un jardin privé à l'abri des regards, une terrasse couverte, une pergola, un garage et une place de parking complètent ces villas remarquables.



DÉCOUVREZ LES VILLAS ALTESSA

Des villas semi-individuelles au design contemporain, alliant matériaux nobles et luminosité naturelle. Situées dans un écrin de tranquillité, elles offrent un cadre de vie unique, où confort et praticité se rencontrent. À deux pas des commodités et des organisations internationales, elles incarnent un art de vivre raffiné, parfaitement adapté aux exigences modernes. Laissez-vous séduire par des espaces conçus dans les moindres détails, où chaque élément exprime l'élégance et la sophistication.



LES ATOUITS DES VILLAS ALTESSA





Cadre de vie privilégié entre
lac et campagne genevoise.



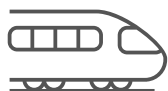
Architecture moderne
et raffinée.



Conception durable
répondant aux normes THPE.
(Très Haute Performance Energétique)



Espaces généreux
et lumineux.



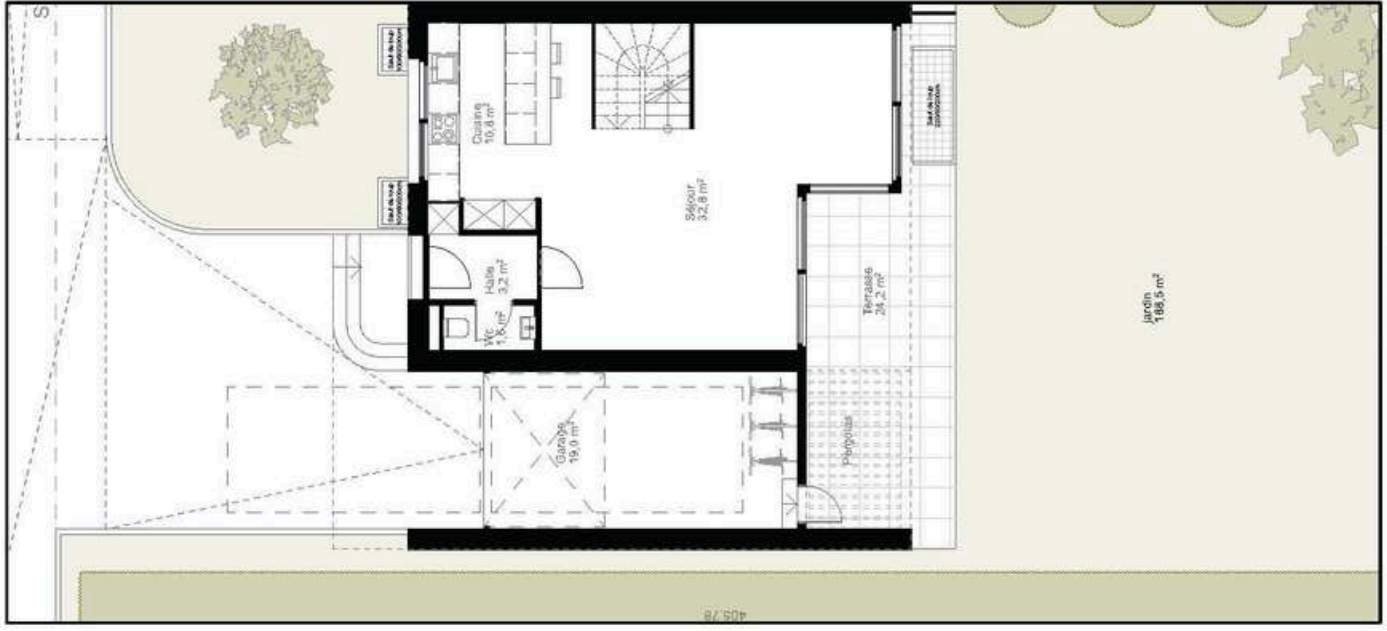
Commodités et accessibilité.



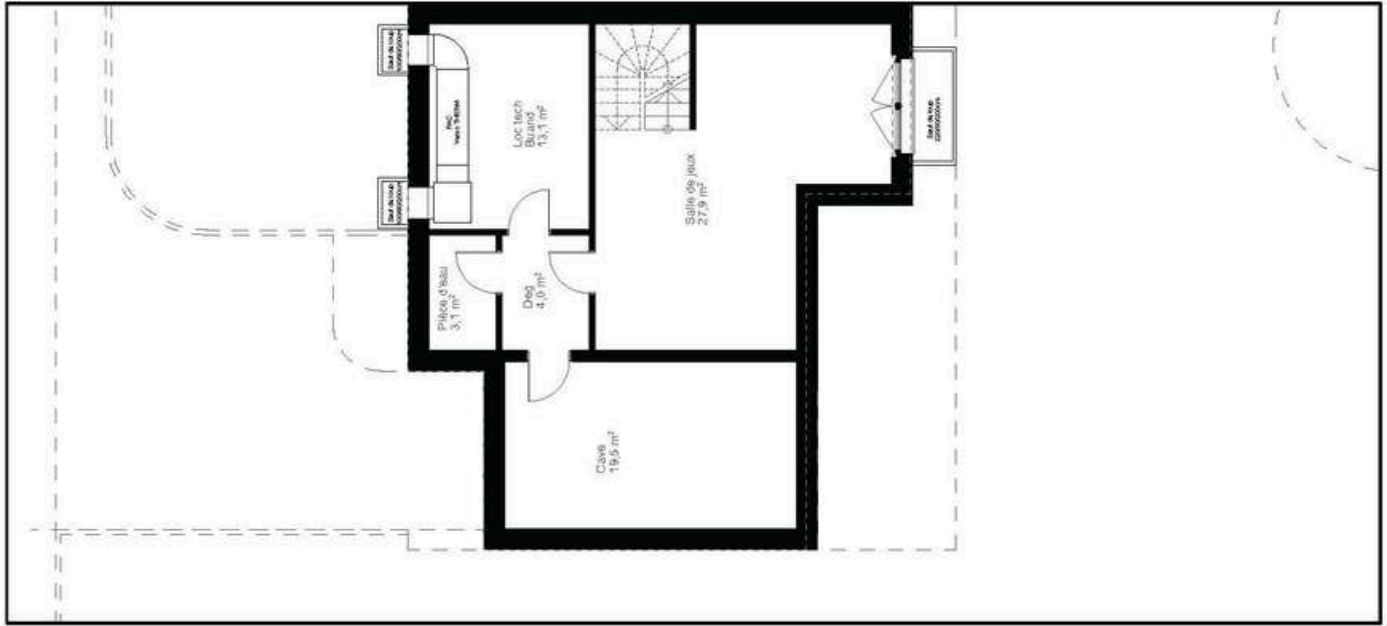
Environnement paisible et
familial.



VOTRE VILLA ALTESSA



Rez-de-Chaussée



Sous-sol



Etage

VILLA A

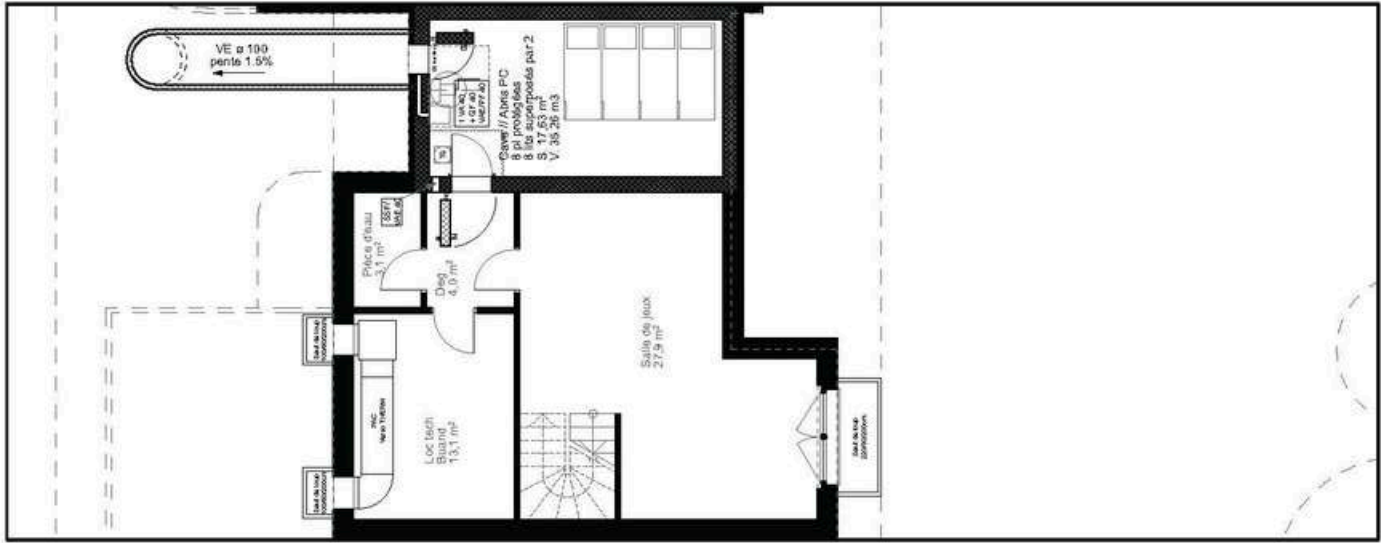




Etage



Rez-de-Chaussée

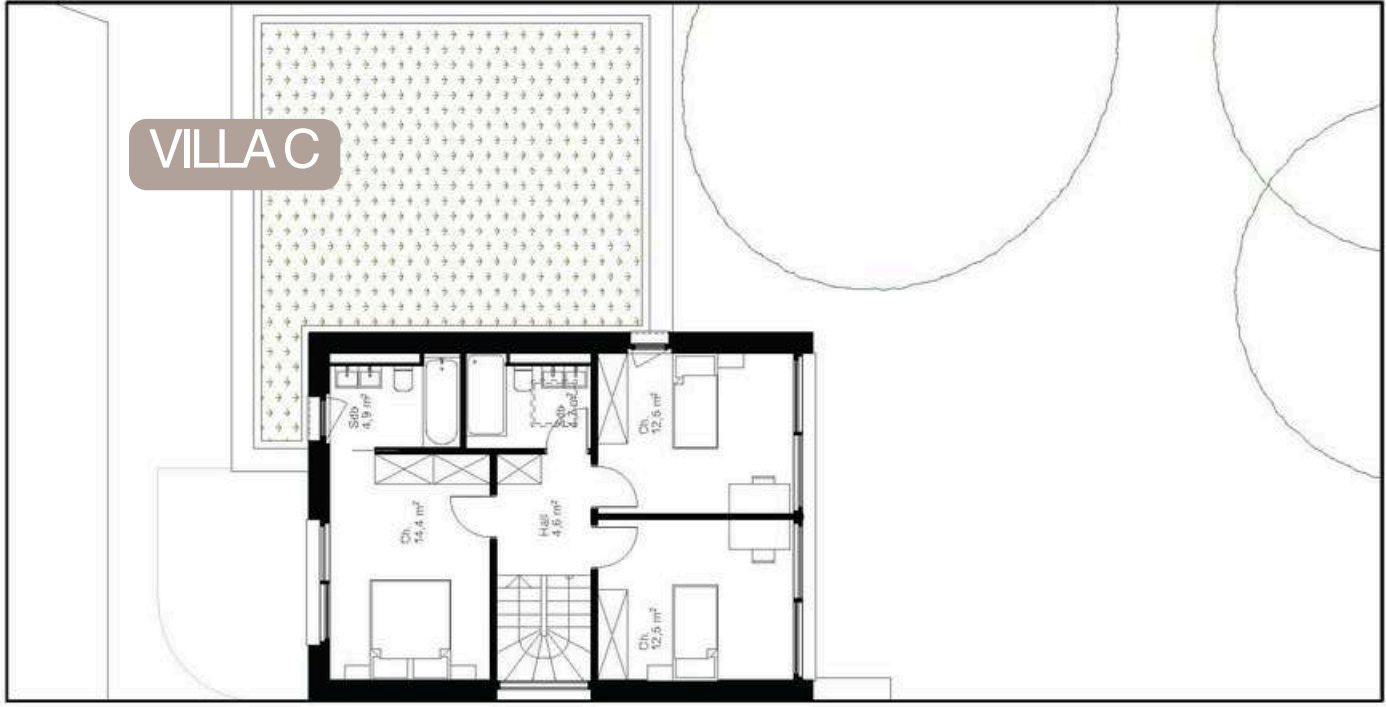


Sous-sol

VILLAB

Régulateur NOGA Developpements SA Rue du Plaque 35 - 1201 Genève	Mandataire architecte umarchitectes sarl Chemin de la Gravière 4 - 1227 Les Acaïas - GE E: umarchitectes.ch T: 076 408 77 97	192_FONT24 Chemin Fontaine 24_Préigny-Chambésy	VENTE 60-3 - Villa B	N° Parcelle : 1108 Altitude :	Echelle : 1:150 Date : 04.02.25	

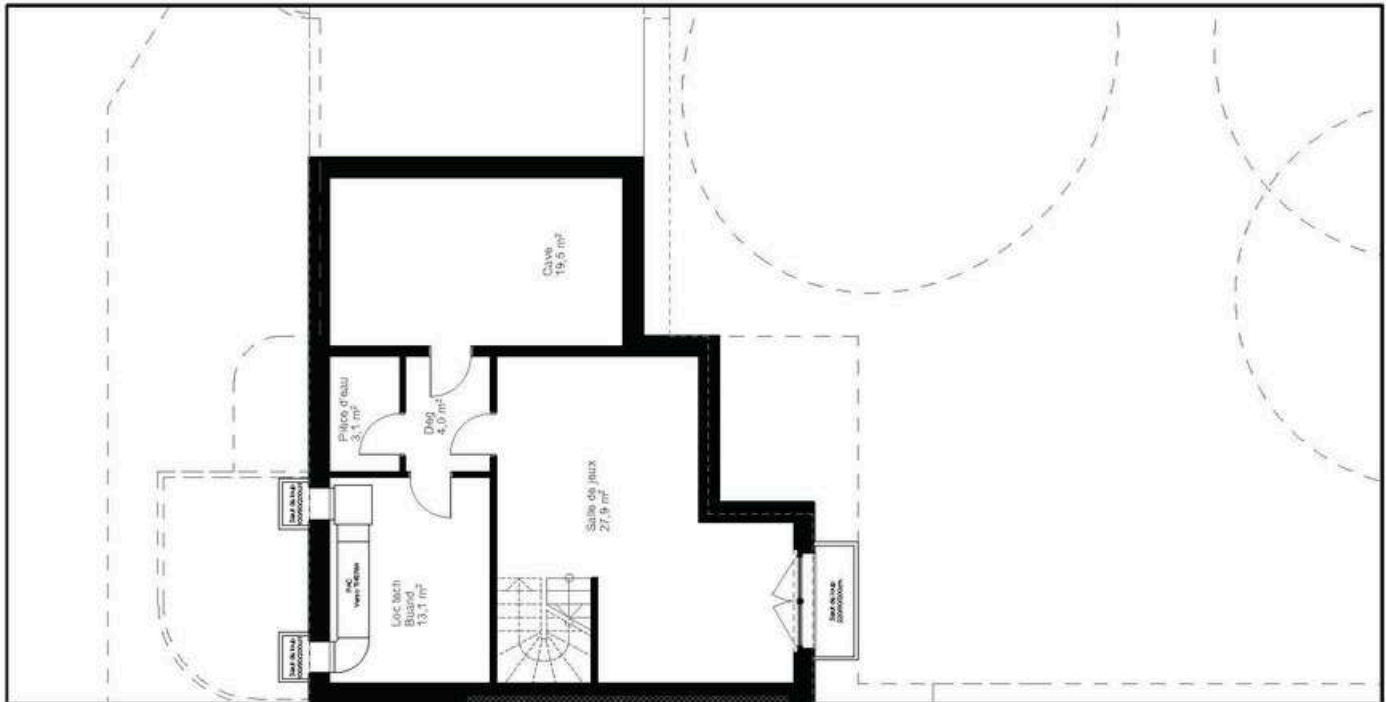
VILLAC



Etage



Rez-de-Chaussée



Sous-sol

<p>Reguliert NOGA Developpements SA Rue du Plaqué 35 - 1201 Genève</p>	<p>Membre associé umarchitectes sarl Chemin de la Gravière 4 - 1227 Les Acaas - GE E: umatoled@umarchitectes.ch</p>	<p>T: 076 406 77 97</p>	<p>192_FONT24 Chemin Fontaine 24_Préigny-Chambésy</p>	<p>VENTE 60-4 - Villa C</p>	<p>N° Parcelle: 1108 Altitude:</p>	<p>Echelle: 1:150 Date: 04.02.25</p>
---	---	-------------------------	--	--	---	--



VILLA A

Surface terrain : 409 m²
 Surface brute de plancher : 138.5 m²
Surface brute utile - ss compris : 228.8 m²
 Surface terrasse / pergolas : 24.2 m²
 Surface jardin : 188.5 m²

VILLA B

Surface terrain : 353 m²
 Surface brute de plancher : 138.5 m²
Surface brute utile - ss compris : 226.1 m²
 Surface terrasse / pergolas : 23.9 m²
 Surface jardin : 156 m²

VILLA C

Surface terrain : 635 m²
 Surface brute de plancher : 138.5 m²
Surface brute utile - ss compris : 228.8 m²
 Surface terrasse / pergolas : 14.1 m²
 Surface jardin : 411.6 m²

<p>Requiert NOGA Developpements SA Rue du Plaque 35 - 1201 Genève</p>	<p>Membre architecte umarchitectes sarl Chemin de la Gravière 4 - 1227 Les Acaïas - GE E : umaterial@umarchitectes.ch T : 076 408 77 97</p>	<p>192_FONT24 Chemin Fontaine 24_Préigny-Chambésy</p>	<p>VENTE 60-1 - Parcelle</p>	<p>N° Parcelle : 1108 Altitude :</p>	<p>Echelle : 1:250 Date : 15.11.24</p>
--	---	---	--	--	---



VILLA C

Nombre de pièces : 5.5
Nombre de chambres : 3
Surface habitable : 138.5 m²
Surface brute utile - s/sol compris : 228.8 m²
Surface terrasse : 14.1 m²
Surface jardin : 411.6 m²
Surface parcelle : 635 m²

CHF 2'450'000.-

VILLA B

Nombre de pièces : 5.5
Nombre de chambres : 3
Surface habitable : 138.5 m²
Surface brute utile - s/sol compris : 226.1 m²
Surface terrasse : 23.9 m²
Surface jardin : 156 m²
Surface parcelle : 353 m²

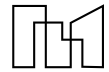
CHF 2'190'000.-

VILLA A

Nombre de pièces : 5.5
Nombre de chambres : 3
Surface habitable : 138.5 m²
Surface brute utile - s/sol compris : 228.8 m²
Surface terrasse : 24.2 m²
Surface jardin : 188.5 m²
Surface parcelle : 409 m²

CHF 2'350'000.-

DÉTAILS TECHNIQUES



01 LIVRAISON

18 mois environ après l'ouverture du chantier.

02 BUDGET CUISINE

CHF 30'000.- TTC (fourniture et pose)

03 BUDGET SANITAIRES

CHF 20'000.- TTC (fourniture)

04 BUDGET REVÊTEMENTS MURS ET SOLS

CHF 100.- TTC / m² pour le parquet (fourniture)

CHF 80.- TTC / m² pour le carrelage (fourniture)

05 CHAUFFAGE

Pompe à chaleur (PAC)

Chauffage au sol

Panneaux solaires en toiture

06 FINANCEMENT

En cours d'attribution.

07 ENTREPRISE GÉNÉRALE

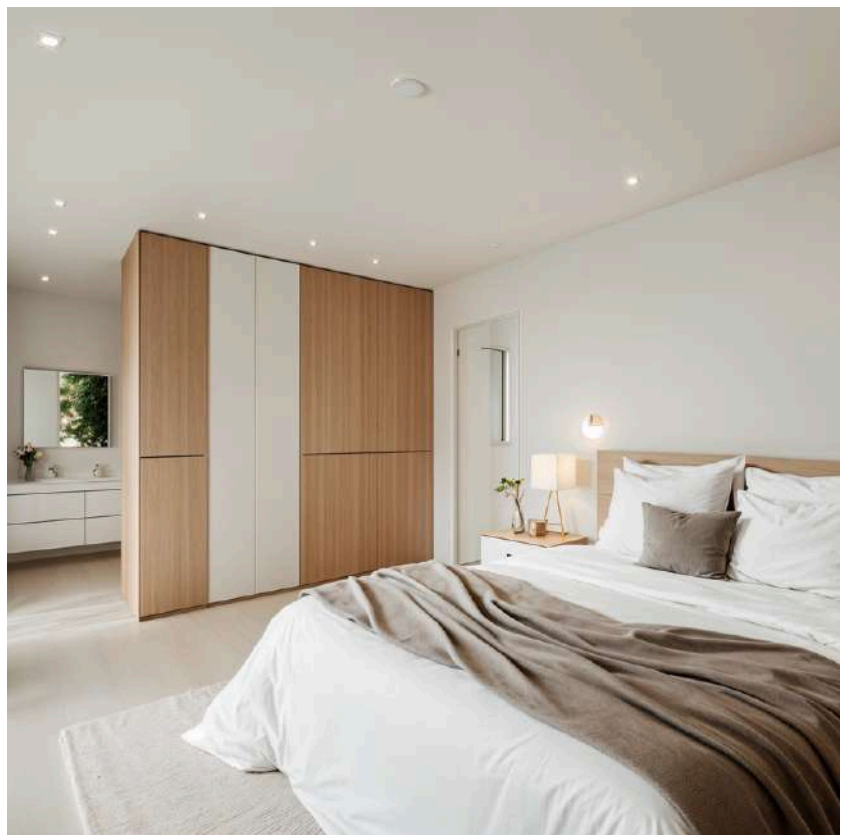
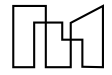
En cours d'attribution.

08 NOTAIRE

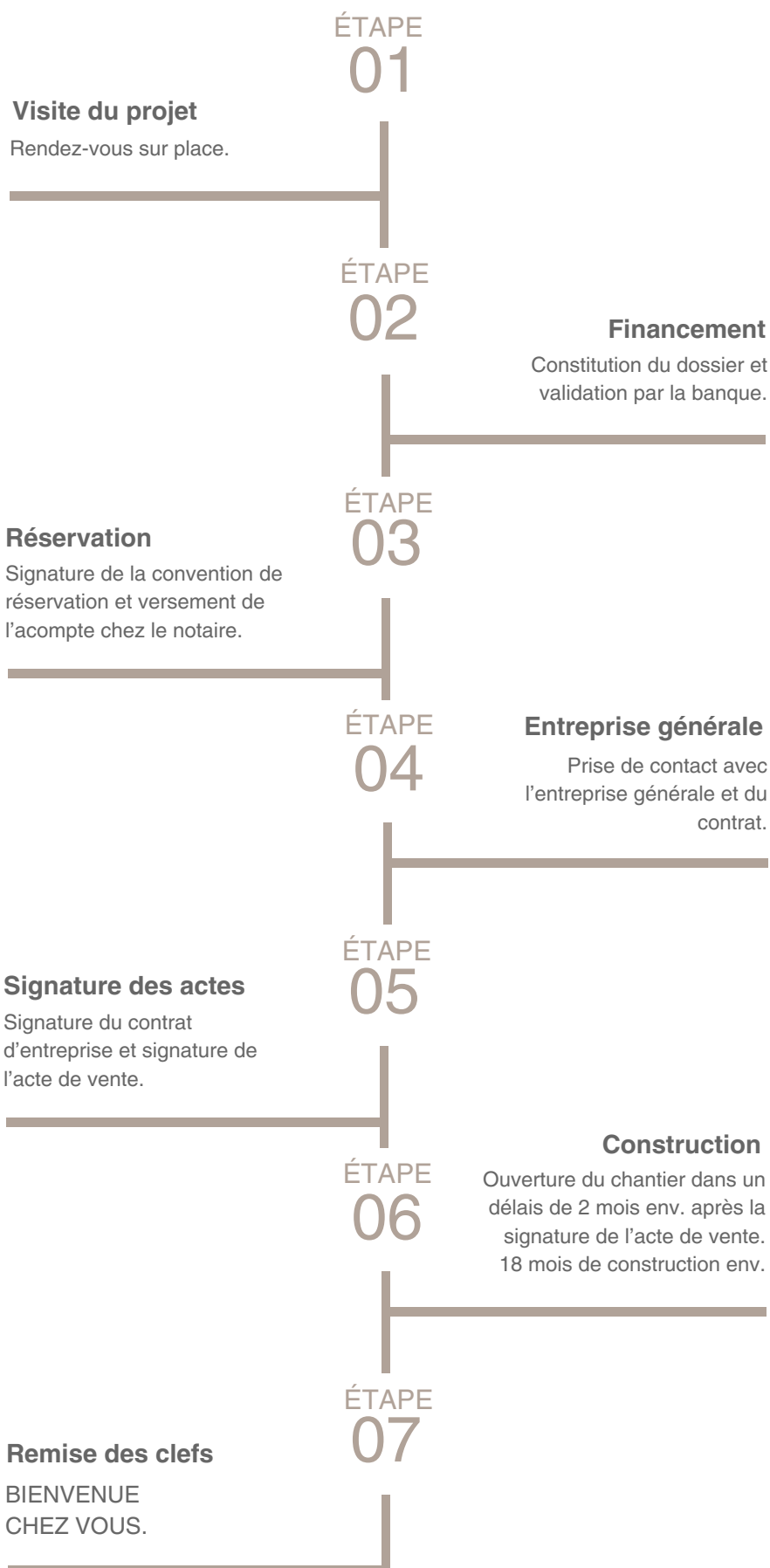
Maître Pierre-Xavier KNOEPFLI

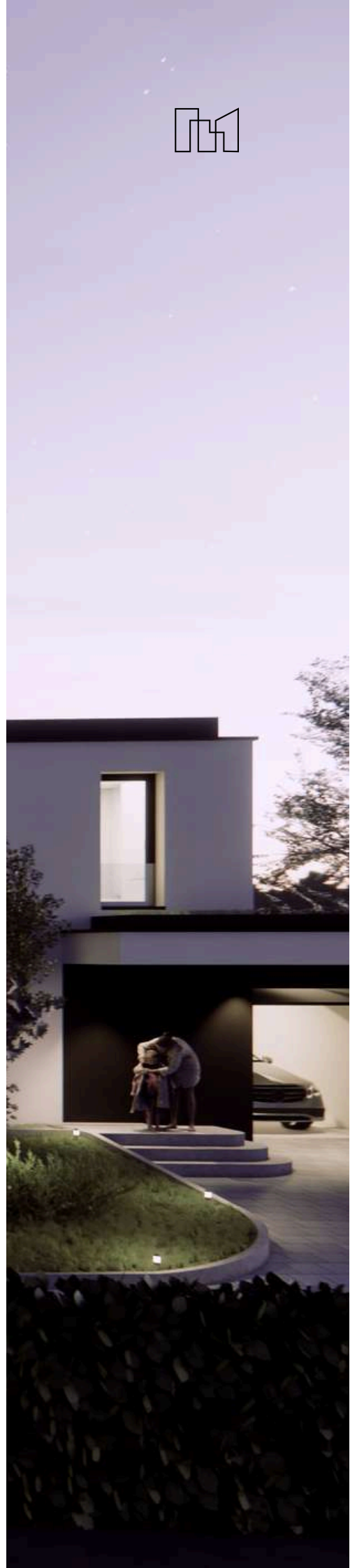
Route de Florissant, 12, 1206 Genève

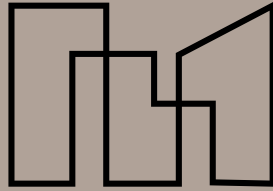
+41 22 347 77 44 | knoepfli@notalex.ch



PROCESSUS DE VENTE







CONTACT

Olivier GRILLET
Tél. : +41 79 357 14 19
ogrillet@comptoir-immo.ch

Eric FINO
Tél. : +41 79 379 08 35
fino@comptoir-immo.ch



Toutes les images présentées sont non contractuelles.