



LE VIGNY MARNAZ (74)

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Marnaz



1 AU CŒUR DES ALPES, PROCHE DE LA SUISSE

Implantée en Haute-Savoie, au cœur de la Vallée de l'Arve, Marnaz bénéficie d'une forte attractivité, portée par sa situation géographique privilégiée et par le dynamisme économique du bassin clusien. Marnaz s'inscrit en Auvergne-Rhône-Alpes, 2ème région touristique française réputée pour ses paysages de montagne et ses grands domaines skiables. Entre Genève et Chamonix, la commune profite d'un cadre

naturel remarquable, tout en restant connectée aux principaux pôles économiques de la région. Sa proximité avec Genève lui permet également d'attirer les actifs frontaliers. Face au prix élevé des logements côté suisse, nombreux sont ceux qui choisissent de résider en France afin de préserver leur pouvoir d'achat, tout en profitant de la qualité de vie d'une ville résidentielle et paisible.



RÉSIDENCE LE VIGNY

- | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|---|--|--|------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| | | | | | | | | | |
| CAMPUS SUP' ARVE 2 km | USINE BONTAZ (DÉCOLLETAGE) 2,5 km | ZC* DU VAL D'ARVE 3 km | CAI* CLUSES ARVE & MONTAGNES 3 km | MUSÉE DE L'HORLOGERIE ET DU DÉCOLLETAGE 4 km | STATION DE SKI DE MONT-SAXONNEX 6 km | CINÉ CHÂTEAU 12 km | CH* ALPES LÉMAN 24 km | LAC LÉMAN 38 km | CHAMONIX-MONT BLANC 45 km |

* ZC = Zone Commerciale / CAI = Centre Aquatique Intercommunal / CH = Centre Hospitalier

Espaces naturels, lacs et massifs montagneux (proximité des stations de ski)



UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

À 40 km de Genève (Suisse)

Autoroute A40 – Gare de Cluses (Ligne 3 du Léman Express, TGV et TER)
Gares TGV d'Annecy et Genève - Aéroport International de Genève



Bassin industriel d'excellence au rayonnement mondial, reconnu pour son savoir-faire dans le décolletage (mécanique de précision pour l'automobile, l'aéronautique ou le médical)



CIRCULEZ L'ESPRIT LIBRE

Marnaz bénéficie d'un réseau routier pratique, avec un accès très rapide à l'autoroute A40 et aux grands axes de la Vallée de l'Arve. La commune est desservie par le réseau de bus Arv'i Mobilité reliant Cluses, Marnaz et Scionzier.

À proximité, la gare SNCF de Cluses complète cette accessibilité avec des liaisons TER, le TGV Neige en hiver, ainsi que le Léman Express. Véritable RER transfrontalier du Grand Genève, ce dernier facilite grandement les déplacements vers Annemasse, Genève et Saint-Gervais-les-Bains, avec des cadences régulières adaptées aux trajets du quotidien.

Un cadre de vie idéal

Avec près de 6 000 habitants, Marnaz est une commune vivante de Haute-Savoie, **installée au cœur de la Vallée de l'Arve**, au pied des reliefs alpins. Héritière d'une forte tradition industrielle, la ville s'inscrit pleinement dans l'histoire du décolletage et de la mécanique de précision, qui ont façonné l'identité économique du territoire. Ce savoir-faire reconnu cohabite aujourd'hui avec une vraie qualité de vie, entre dynamisme local, esprit de village et proximité immédiate de la nature.

Entourée de forêts et de montagnes, **Marnaz offre un cadre de vie privilégié**, typique des communes haut-savoyardes. Les habitants profitent d'équipements scolaires, sportifs et culturels, avec notamment un tennis club, un stade de football, un gymnase, le centre culturel « La Pyramide » (ancienne usine de décolletage réhabilitée en bibliothèque municipale, salles d'expositions, etc) ou encore une école de musique. La ville bénéficie également d'un tissu associatif actif, de nombreux services du quotidien et d'un marché hebdomadaire qui participe à l'animation du centre-ville. Elle accueille aussi une Micro-Folie, véritable espace multi-activités réunissant musée numérique, réalité virtuelle, ludothèque et café-Folie, pour favoriser l'accès à la culture, aux loisirs et aux nouvelles expériences.

Tout au long de l'année, Marnaz **vit au rythme des saisons et de ses rendez-vous culturels**, à l'image des Nuits Blues en juin, événement convivial devenu l'un des temps forts de la commune. Depuis le centre-ville, les sentiers permettent notamment de rejoindre l'alpage de la Biolle, pour une balade entre bois, prairies et panoramas sur la vallée et la Chaîne du Bargy. À proximité, les stations familiales, les grands domaines skiables et les sites naturels emblématiques des Alpes offrent un terrain de loisirs idéal pour les amateurs de montagne, en été comme en hiver.



LES TRANSPORTS



À PROXIMITÉ

- | | | |
|--|---|---|
| • Boulangerie à 400m | ✉ La Poste à 650m | 🏊 Gymnase Rosset à 1km |
| ⚕ Pharmacie à 450m | € Banque à 650m | ⚽ Stade de football |
| 🏠 Centre médical à 450m | 🍖 Boucherie à 650m | Angel BOISIER à 1,5km |
| 🏠 Espace Micro-Folies à 450m | 👶 Crèche Les Petits | Tennis Club à 1,5km |
| 🍽 Restaurants à 500m | 👷 Chaperons Rouges à 700m | 🛒 Carrefour Market à 2km |
| 🍷 Vival à 550m | 🎓 EM* de Marnaz à 800m | 🛢 Station-service à 2km |
| 🏛 Mairie à 600m | ✝ Église Saint-Pierre-aux-Liens... à 850m | 🎓 Lycée privé Les Cordeliers (Cluses) à 4km |
| 🛒 Marché à 600m | ☺ EE* Les Sages à 1km | 🎓 Lycée Charles Poncet (Cluses) à 4km |
| 🏠 Centre culturel « La Pyramide » à 600m | 🎓 Collège Jean Jacques Gallay (Scionzier) à 1km | |

*EM = École Maternelle / EE = École Élémentaire



Résidence Le Vigny

383 RUE DU 8 MAI 1945,
74460 MARNAZ

44 APPARTEMENTS
DU T1 AU T3

LEAN
ARCHITECTES

| ENTRE ESPRIT ALPIN ET EMPREINTE INDUSTRIELLE

La résidence « Le Vigny » se situe rue du 8 Mai 1945, au cœur de Marnaz, dans une atmosphère résidentielle paisible et à proximité des équipements et services essentiels de la commune : mairie, établissements scolaires, commerces, lignes de transports etc. L'adresse offre un quotidien pratique et apaisé, où tout se vit à quelques minutes, tout en restant proche de la gare de Cluses, des zones commerciales de la vallée et de l'autoroute A40. L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement, au cœur des Alpes.

La résidence « Le Vigny » s'organise autour de 2 bâtiments à taille humaine, offrant un cadre résidentiel agréable avec jardins privés, cheminements piétons et espaces verts communs. L'architecture revisite l'esprit du chalet savoyard dans une écriture contemporaine, en écho à l'identité singulière de la Vallée de l'Arve entre douceur résidentielle et empreinte industrielle. Cette double inspiration se traduit par de grandes toitures pentues en tuiles brunes, des volumes maîtrisés et des bardages bois, tandis que lignes métalliques, teintes blanches et nuances de gris apportent modernité et hommage à l'histoire industrielle locale. Tous les logements présentent de beaux volumes et des prestations de qualité.



CONFORT

- 88 places de stationnement dont 38 couvertes.
- Celliers et local dédié aux vélos.



SÉCURITÉ

- Vidéophone avec appel sur smartphone.
- Détecteurs de fumée.
- Badge de proximité permettant de déverrouiller les portes des halls.

Stationnement
aérien

Jardins privés

Accès
bâtiment B

Carports

locaux vélos
individuels



Jardin
collectif

Aire
de jeux

Accès
bâtiment A





Des prestations de qualité, pour une qualité de vie

DES LOGEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence « Le Vigny » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes. Ils profitent d'une luminosité exceptionnelle grâce aux grandes baies vitrées des jardins et terrasses et aux nombreuses fenêtres de toit en dernier niveau. Tous les appartements sont parfaitement étudiés pour faciliter les déplacements : cuisines et salles de bains équipées, multiples rangements.



LE CHOIX DE LA QUALITÉ

Nous sommes engagés dans la certification NF Habitat pour l'ensemble des logements de la résidence. Une résidence certifiée NF Habitat, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées.



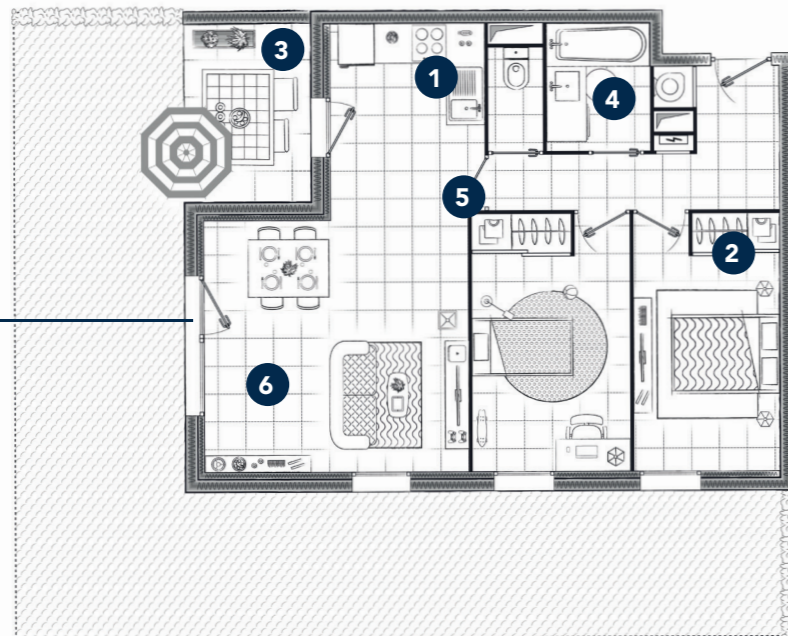
Tous nos logements
sont contrôlés par
BTP Consultants.

“ Véritables pièces supplémentaires prolongeant les appartements, les jardins en RDC et grandes terrasses proposent une vue directe sur les espaces verts environnants et les sommets montagneux. ”

Les prestations incluses dans votre logement T3

T3 de 58,05m²

Menuiserie extérieure PVC double vitrage



Cuisine équipée

avec plaque de cuisson vitrocéramique 3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur congélateur



Placards aménagés



Terrasse grès cérame



Salle de bains équipée

avec sèche-serviettes et lave-linge



Menuiseries intérieures



Carrelage 45x45

DES LOGEMENTS PÉRENNES ET CONFORTABLES



QUALITÉ DE L'AIR

Les équipements de ventilation et d'aération sont optimisés dans toutes nos résidences. Nous sélectionnons également des matériaux de mur et de sol ainsi que des peintures et vernis peu émissifs en polluants volatils (étiquetés A) qui garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.



CHAUFFAGE ET ISOLATION

La résidence est équipée d'un chauffage électrique et d'un ballon thermodynamique individuel pour la production d'eau chaude sanitaire.

Par ailleurs, la résidence profite d'une isolation renforcée et est équipée de menuiseries extérieures avec double vitrage.



ACOUSTIQUE

Tous nos logements répondent à la réglementation acoustique en vigueur. Les nuisances sonores sont fortement réduites.



LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

La résidence répond aux exigences de la nouvelle réglementation environnementale effective depuis janvier 2022.

Au-delà de continuer à réduire les consommations d'énergie, la RE2020 intègre la réduction de émissions carbone du bâtiment de façon significative en faisant évoluer les techniques de construction, les matériaux utilisés, les solutions de production de chaleur et en privilégiant les énergies décarbonées.

IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.



GREENCITY IMMOBILIER PROCHE DE VOUS POUR ÊTRE AU PLUS PRÈS DE VOS BESOINS

DIRECTION RÉGIONALE PARIS - IDF

83, rue de Bercy - 75012 Paris

DIRECTION RÉGIONALE RHÔNE-ALPES

17, avenue du Pré de Challes - 74944 Annecy

DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE

8, Allée Brancas - 44000 Nantes

DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE MÉDITERRANÉE


35, boulevard Saint-Assisclé - 66000 Perpignan


SIÈGE SOCIAL

2, Esplanade Compans Caffarelli - 31000 Toulouse

NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

- 2025**
- Prix national Classement des Promoteurs pour la résidence Jardin de Diane à Tournefeuille (catégorie engagement carbone).
 - Pyramide d'Argent pour la résidence Wood Garden à Angers (Prix de la Conduite Responsable).
 - Pyramide d'Argent pour la résidence L'Orée du Parc à Lieusaint (Catégorie mixité énergétique).

- 2024**
- **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Jardins de Diane à Toulouse (Prix Bâtiment Bas Carbone).** 
 - Pyramide d'Argent pour la résidence L'Orival à Toulouse (Prix Qualité Globale).
 - Pyramide d'Argent pour la résidence Le Tivoli à Louvres (Prix Mixité Énergétique).

- 2023**
- **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Passage Saint-Mandé à Paris (Prix du Grand Public).** 
 - Pyramide d'Argent pour la résidence Home Spirit à Toulouse (Grand Prix Régional).
 - Pyramide d'Argent pour la résidence Mely Home à Toulouse (Prix Impact Sociétal).
 - Pyramide d'Argent pour la résidence Le Smart Green à Toulouse (Prix du Grand Public).

28 Pyramides depuis 2011.

GREENCITY

IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Partenaire officiel du
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel
du Stade Toulousain

DIRECTION RÉGIONALE RHÔNE-ALPES : 17, AVENUE DU PRÉ DE CHALLES - 74944 ANNECY

0 805 258 805 Service & appel gratuits

www.greencityimmobilier.fr