



Une résidence sur un parc pour vivre la nature en ville



À TALENCE BAGATELLE ICONIC



**VOUS VERREZ
LA DIFFÉRENCE**



TALENCE
**AUX PORTES DE
BORDEAUX**
LA VALEUR SÛRE
DE LA MÉTROPOLE

Vivre à Talence, c'est profiter de tout Bordeaux ! Depuis plus de deux décennies, Bordeaux voit sa métropole grandir. Des rénovations urbaines remarquables ont dévoilé ses vrais atouts : un art de vivre particulièrement prisé, un dynamisme économique contrasté et talentueux. Bienvenue dans la capitale du bien-vivre !



La place des Quinconces desservie par le tram B, C et D.



Bordeaux et sa métropole, une qualité de vie si convoitée.

Bordeaux-Métropole, l'élégance en héritage

- Son patrimoine architectural exceptionnel inscrit à l'UNESCO reflète la qualité de vie de Bordeaux et contribue à son attractivité culturelle.
- Des quais réhabilités ouverts aux promeneurs, un centre-ville piéton paisible, un tramway moderne... autant de rénovations qui ont transfiguré la métropole.
- Sa culture gastronomique et sa richesse viticole font d'elle la 5^e destination française⁽¹⁾ la plus fréquentée après Paris, Aix-Marseille, Lyon et Nice.

Une métropole active et ambitieuse

- Un dynamisme économique porté par les secteurs vitivinicoles, santé, aéronautique et spatial ou encore le tertiaire supérieur.
- Des infrastructures de transport performantes, LGV, aéroport international, réseau autoroutier, qui renforcent sa vitalité économique.
- Le climat, les écoles, les équipements culturels et sportifs ou les réseaux de transport urbain rendent la ville attractive.

« Talence, une qualité de vie urbaine réinventée. »



La place Forum avec ses commerces et son cinéma.

Talence, une ville jeune pleine de talents

- Talence offre à ses habitants des équipements complets en matière culturelle, associative, sportive et scolaire.
- La commune accueille une partie du campus de Talence-Pessac-Gradignan, l'un des plus étendus d'Europe : 65 000 étudiants, 5 000 chercheurs et enseignants, 3 000 membres du personnel^[2].
- Talence c'est aussi de très grandes écoles : Kedge Business School, ENSAP École d'Architecture et de Paysage, ENSAM Arts et Métiers Paris Tech...

Un cadre de vie équilibré, pour toutes les envies

- À seulement 5 km* du centre de Bordeaux, Talence est parfaitement desservie : 11 lignes de bus, le tramway ligne B avec Parc Relais, 7 stations de vélos.
- La ville déploie des espaces verdoyants propices aux loisirs : le Parc Peixotto, les bois de Thouars et Lafitte, le Parc Triaire...
- Labellisée « ville sport pour tous » depuis 2010, elle dispose de nombreuses infrastructures sportives comme le stade nautique et le stade P-P Bernard.



Talence conviviale, avec ses marchés de quartier.

Proche de tout, proche de vous...



à 4 min* à pied d'un **supermarché, tabac-presse, bar-brasserie**

à 5 min* en voiture du **Parc du Château Peixotto**

à 11 min* à vélo du **campus universitaire**

à 8 min* en voiture des **Lycées Victor Louis et Alfred Kastler**

à 10 min* en voiture de la **Gare TER / TGV / LGV de Bordeaux Saint-Jean**

à 13 min* en voiture du **Stade Pierre-Paul Bernard**

à 20 min* en voiture du **centre de Bordeaux**



Le campus universitaire de Talence, cœur du dynamisme de la ville.

ICONIC UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE EN LISIÈRE D'UN ÉCRIN DE VERDURE

Entre ville et nature, Talence offre un cadre de vie dynamique et verdoyant à l'image d'Iconic, adossée au parc arboré classé de Bagatelle. Proche des commerces et services, l'adresse se révèle facile à vivre au quotidien.



Profitez de l'extérieur en toute intimité

- Côté parc, les généreux extérieurs des appartements se déploient sur un écrin calme et verdoyant.
- En retrait de la façade, les appartements du dernier étage bénéficient de belles terrasses à ciel ouvert jusqu'à 41 m².
- Les jardins d'hiver apportent un brin de nature à votre intérieur et permettent de profiter des rayons du soleil et des premiers bourgeons à l'abri du froid.



« *Savourez une atmosphère urbaine en lien avec la nature.* »



Pour un confort urbain durable

- Une résidence sur parc qui propose une qualité de vie très citadine.
- Les places de parking se trouvent au sous-sol sécurisé, facilement accessible depuis la rue Robespierre.
- Urbaine par nature, cette adresse profite des transports en commun, ainsi que de la proximité de tous les commerces.

Volume, clarté et transparence

- Une architecture contemporaine servie par des matériaux de belle facture.
- De grandes verrières et de profondes loggias habillent la façade et offrent luminosité et chaleur aux intérieurs.
- Face au parc, les balcons s'inspirent de la nature environnante avec des garde-corps opaques aux tonalités de vert.



ICONIC ÉLÉGANCE CITADINE ET CONTEMPORAINE POUR UN ART DE VIVRE QUI VOUS RESSEMBLE

Prestations esthétiques et confortables

- Porte palière isoblindée avec serrure de sécurité 5 points A2P.
- Chauffage et production d'eau chaude par module thermique d'appartement avec thermostat.
- Peinture lisse, mate ou satinée, sur les murs et plafonds.
- Faïence murale dans les cuisines et salles de bains.
- Carrelage de 43 x 43 cm ou 19 x 57 cm, dimensions et coloris au choix.
- Placards aménagés avec portes coulissantes.
- Revêtement des terrasses en lames de bois.
- Volets roulants dans toutes les pièces, à commande électrique dans le séjour.
- Salles de bains et salles d'eau équipées d'un meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux, de mitigeur et robinetterie thermostatiques, d'un radiateur sèche-serviettes.
- Halls d'entrée sécurisés par porte télécommandée, digicode, vidéophone et badge Vigik.
- Parking en sous-sol avec accès par porte télécommandée.
- Local à vélos en rez-de-chaussée pour plus de praticité.





Une conception dédiée au bien-être

- Du 2 au 3 pièces, la majorité des appartements voient leur séjour et chambre se prolonger par de beaux extérieurs.
- Les cuisines sont ouvertes sur les séjours pour plus de convivialité.
- Quelques appartements en attique avec terrasse offrent un confort de vie au quotidien.

Une qualité de vie préservée

- Pour plus de tranquillité, la résidence est desservie par deux halls d'entrée élégamment décorés par notre architecte.
- Les parties communes ont été pensées avec goût proposant une atmosphère agréable.
- Sol en carrelage, plafond acoustique avec spots lumineux et grand miroir font de ces parties communes un espace raffiné.

Des performances énergétiques pour plus de confort et d'économies

- Un impact énergétique réduit et des réductions de charges grâce à la maîtrise de votre consommation.
- Une isolation renforcée : étanchéité des menuiseries, optimisation de la performance des matériaux (contrôle de l'isolation des murs et des planchers, réduction des ponts thermiques).

RT 2012

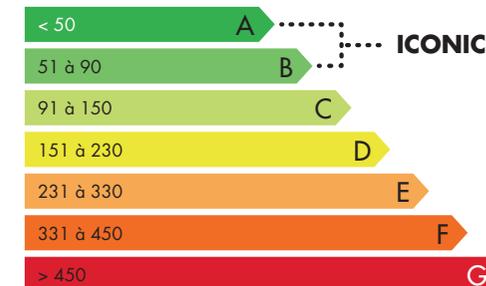


CONCEVONS ENSEMBLE UN LOGEMENT QUI VOUS RESSEMBLE !

Cogedim, n°1 de la personnalisation, vous offre la possibilité de choisir chaque détail de votre logement. Des centaines d'options disponibles pour concevoir des m² à votre image. Découvrez-les dans nos catalogues d'options techniques, d'options décoratives et de packs.



Bâtiment économe

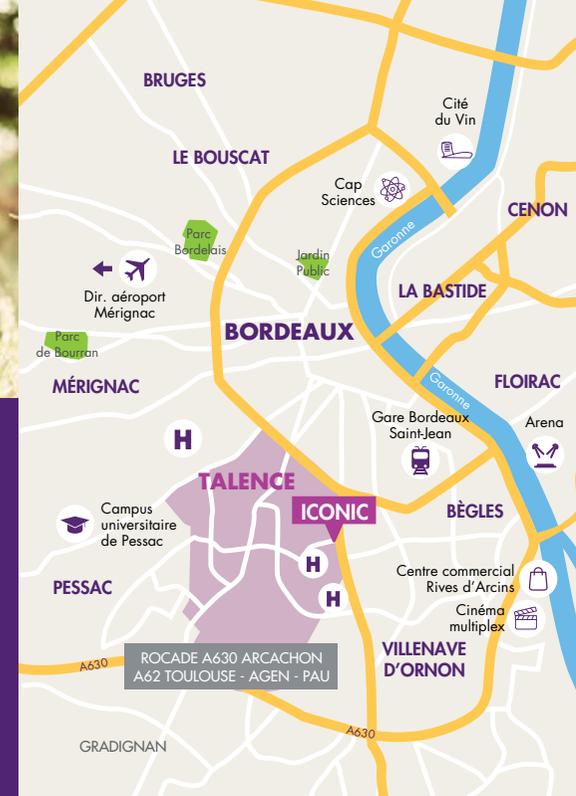


Bâtiment énergivore

Étiquette énergie en kWhep/m²/an




ICONIC
 203 route de Toulouse
 33400 Talence



EN VOITURE

- À 20 min* de la Place des Quinconces de Bordeaux en prenant la route de Toulouse et les quais.
- À 10 min* de la rocade (échangeur 18) qui dessert les communes de Bordeaux-Métropole et les axes autoroutiers.

EN BUS

Arrêt « Bagatelle », au pied de la résidence

- Ligne 5S, dessert Villenave-d'Ornon Centre en 30 min* et Bordeaux arrêt Palais de Justice en 20 min*.
- Ligne 20, dessert Talence et Bordeaux arrêt Victoire en 15 min*.

EN TRAM

- Arrêt Peixotto de la ligne B à 8 min* en voiture permettant de rejoindre le centre de Bordeaux et de Pessac.

EN TRAIN

- Gare TER / TGV / LGV de Bordeaux Saint-Jean à 10 min* en voiture.

EN AVION

- Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 30 min* en voiture : liaisons nationales, internationales et low-cost.

*Google Maps, selon des conditions normales de circulation. (1) Source : nuits 2018 INSEE (2) Source : bordeaux-metropole.fr .Cogedim SAS, 87 rue Richelieu, 75002 Paris, capital social 30 000 000 €, RCS PARIS n° 054500814. Illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Crédit illustration : Asylum. Crédits photos : ANAKA, iStock, Getty Images, Thinkstockphotos, Shutterstock. Architecte : Pétauud-Létang. Document et illustrations non contractuels. Décembre 2020.

AGENCE THE KUB 

05 64 09 09 09

APPEL NON SURTAXÉ

cogedim.com