



## ANDERNOS-LES-BAINS

*Un cadre de vie rêvé au bassin d'Arcachon*

### LA QUINTESSENCE DU BASSIN D'ARCACHON

Région de villégiature par excellence, le bassin d'Arcachon regorge de richesses naturelles, gastronomiques et historiques. Les paysages exceptionnels qui bordent la lagune et son atmosphère paisible en font un lieu de vie idéal. Sa situation géographique privilégiée permet à ses habitants de vivre en bord de mer tout en profitant des avantages offerts par la métropole bordelaise.

Au cœur du bassin d'Arcachon, la commune d'Andernos-Les-Bains s'inscrit parfaitement dans ce tableau typique de la région. Authentique et charmante, la ville ne manque pas d'atouts et séduit de nouveaux habitants chaque année. Les plages, le port ostréicole et la jetée offrent un cadre remarquable pour les

balades et les couchers de soleil spectaculaires.

Les espaces naturels alentours sauront séduire les amoureux de la nature, grâce à une superbe biodiversité. Les cours d'eau qui traversent la ville et les sites naturels préservés hébergent une faune et une flore fabuleuses à seulement 45 km de Bordeaux..

### UN QUARTIER VERDOYANT ET APAISANT

La Villa Gaïa profite de ce cadre verdoyant dans une zone calme et boisée. La résidence n'en reste pas moins proche de toutes commodités, commerces de proximité et services communaux. Un emplacement qui en fait un quartier de choix en achat ou investissement immobilier, pour

bénéficier des avantages de la ville tout en profitant de la tranquillité et de l'environnement.

Le centre d'Andernos-Les-Bains est réputé pour sa jolie rue piétonne et ses marchés. Les commerces, cafés et restaurants sont également nombreux dans cette ville balnéaire conviviale. Attrayante à tous les niveaux, la commune abrite une vie culturelle et associative riche, qui permet de varier les activités et les sorties toute l'année.

Très bien desservie, la Villa Gaïa est à seulement 5 minutes en voiture du centre d'Andernos-Les-Bains, à deux pas de tous les terrains et clubs sportifs de la ville et à quelques minutes de tous les établissements scolaires. La commune est à 45 min en voiture du centre-ville de Bordeaux et de la Gare de Bordeaux-Saint-Jean.

## ACCESSIBILITÉ

*Andernos-les-Bains, une qualité de vie paisible*



### EN VOITURE 5 min

La Villa Gaïa est desservie par un excellent réseau routier donnant accès au centre-ville de Andernos-les-Bains en 5 min en voiture et au centre-ville de Bordeaux en 45 min.

### À VELO 5 min

Les commerces de proximité et infrastructures du quartier sont accessibles en quelques minutes à vélo. Le réseau de pistes cyclables sécurisées d'Andernos en fait une ville idéale pour circuler en vélo.

### EN BUS / TRAIN 25 min

La gare de Facture-Biganos est à seulement 25 min en voiture depuis la Villa Gaïa et offre en parallèle une desserte de TER vers la région. La Gare de Bordeaux Saint-Jean est située à 45 min en voiture et relie Paris en 2 heures.

### EN AVION 30 min

L'aéroport international de Bordeaux-Mérignac se situe à moins de 30 min en voiture depuis la Villa Gaïa.



**STOA**  
L'ART D'HABITER

9, COURS DE GOURGUE  
33000 BORDEAUX

05 57 30 10 10  
stoapromotion.fr

11, AVENUE CUMBA  
64210 BIDART



## VILLA GAÏA

*Lieu-Dit Les parcelles Sud, 33510 Andernos-les-Bains*

**STOA**  
L'ART D'HABITER

## STOA, L'ART D'HABITER

*Des projets de vie tournés vers le futur*

Depuis 2012, STOA se déploie dans tout le Sud-Ouest autour de deux métiers principaux : la rénovation d'immeubles anciens de prestige en centre-ville et la promotion de programmes immobiliers à taille humaine, pensés avec et pour leurs habitants.

STOA rénove et construit des logements esthétiques, chaleureux et durables. À l'écoute des demandes, STOA souhaite apporter un service à la hauteur des ambitions recherchées : **concevoir des habitats durables, centrés sur la qualité d'usage et tournés vers le futur.**

La singularité de STOA est d'approcher chaque projet comme une réalisation unique, voire exceptionnelle. Qu'il s'agisse de logements neufs ou réhabilités, le chantier est réfléchi et organisé en co-conception autour de valeurs fortes que sont **la qualité de vie, le respect de l'environnement et la durabilité des matériaux.**

L'art d'habiter est une exigence permanente fondée sur la recherche de l'excellence, la concertation et la cohérence.

« *Nous sommes dans un monde nouveau où écologie et bien-être, sont partie prenante de notre quotidien. Les constructions STOA sont de véritables projets de vie, dans lesquels les futurs habitants pourront s'épanouir.* »

Co-Fondateurs STOA Groupe

### Le mot DE L'ARCHITECTE

La résidence Gaïa a été conçue dans l'esprit des ports ostréicoles du Bassin d'Arcachon. Nous avons cherché à recréer la même ambiance de tranquillité et de quiétude par la valorisation des espaces végétalisés dont l'empreinte sur le site est forte. Ainsi, la résidence conserve une échelle humaine et de proximité agréable, renforcée par le traitement de la voie centrale en espace partagé doux. Chaque maison a par suite sa propre identité, grâce à l'alternance de parements en bois clair et en bois foncé, et leur position sur les façades. Chacune dispose d'un espace extérieur aux dimensions aléatoires. Le petit bâtiment de collectif en extrémité d'opération est traité dans la même continuité que les logements individuels, dans l'esprit d'une grosse maison, utilisant les mêmes matériaux et volumétries pour une homogénéité de l'ensemble de la résidence.

Sébastien FINET

## VILLA GAÏA

*Logements prestigieux au cœur du bassin d'Arcachon*

Avec son architecture typique, la Villa Gaïa s'imprègne de l'atmosphère si particulière de la région.

**Chaleureuse, sobre et raffinée**, la villa est décorée d'un bardage en bois clair et bois brûlé qui rappelle le style typique du bassin d'Arcachon. Les villas ont été pensées afin d'être en harmonie avec la nature, dans un écrin de verdure.

Les **espaces extérieurs privatifs** de chacun des logements permettent ainsi de profiter d'un **climat doux en toutes saisons**. L'intimité et la sécurité des occupants ont été réfléchies pour assurer une quiétude de vie au sein de la villa.

La Villa Gaïa est une **résidence à taille humaine et pleine de charme**, conçue avant tout pour le confort de ses

résidents. Entièrement neuves, ces charmantes maisons proposent des **prestations et des matériaux haut de gamme**.

Des **panneaux photovoltaïques** sur les toitures permettront aux résidents de réduire leur consommation d'énergie et de s'insérer dans une démarche durable et engagée.

La Villa Gaïa est entièrement sécurisée et dispose de places de stationnement pour chaque charmante maison individuelle. Un espace deux-roues couvert est accessible à tous les résidents.

L'**isolation phonique, thermique et la qualité acoustique** de chaque pièce permettent de profiter confortablement des beaux espaces de chaque logement.



### RÉSIDENCE

La Villa Gaïa est entièrement sécurisée. Elle est composée de charmantes villas individuelles au charme typique du bassin.



### SUPERFICIES

Villas de 3 pièces et 4 pièces, sublimes d'espaces extérieurs privatifs.



### PROXIMITÉ

Proche du centre-ville et de toutes ses commodités, ainsi que des espaces naturels et des plages qui font la réputation d'Arcachon.



### ARCHITECTURE

Construction sobre et élégante, évoquant le charme typique du bassin d'Arcachon.



## PRESTATIONS

*Équipements premium et prestations personnalisées*

*La Villa Gaïa, charmante et intimiste, porte la signature du bassin d'Arcachon. La qualité des prestations et l'authenticité sont au cœur d'un lieu de vie créé en co-conception pour garantir le bien-être et la sécurité de ses résidents.*

- ▶ **Résidence sécurisée** haut de gamme avec ascenseur offrant de beaux espaces de rangements fonctionnels.
- ▶ **Isolation de qualité** et grandes ouvertures sur les extérieurs privatifs avec double-vitrage
- ▶ **Places de parking privées** et abris pour le stationnement des deux roues.
- ▶ **Villa extérieure végétalisée** dans un quartier vert et boisé.
- ▶ **Peintures recyclées** en partenariat avec Circouleur pour assurer une excellente qualité de l'air
- ▶ **Système domotique de logement connecté** et partenariat avec DeltaDore.
- ▶ **Salles de bain premium** équipées d'un mobilier et de carrelage en partenariat avec Porcelanosa.
- ▶ **Syndicat de copropriété** géré activement par STOA pour assurer le confort et la haute qualité des prestations.
- ▶ **Pack Investisseur** possible pour investir en toute simplicité avec une solution clé en main.