



TOULOUSE
CROIX-DAURADE



Toulouse,

VIVRE L'ÉNERGIE

CULTURELLE

& ÉCONOMIQUE

LA "VILLE ROSE",
LIEU MAGNIFIQUE OÙ IL FAIT BON
VIVRE, EST EN PASSE DE DEVENIR
LA 3ÈME PLUS GRANDE VILLE
DU PAYS AU COURS DES
PROCHAINES ANNÉES.

4^{ème} ville
de France en nombre d'habitants

+ de 470.000
habitants

120.000
étudiants

Avec son climat agréable, son implantation géographique entre mer et montagne, son ambiance et sa gastronomie du sud-ouest, Toulouse attire de plus en plus de nouveaux arrivants.

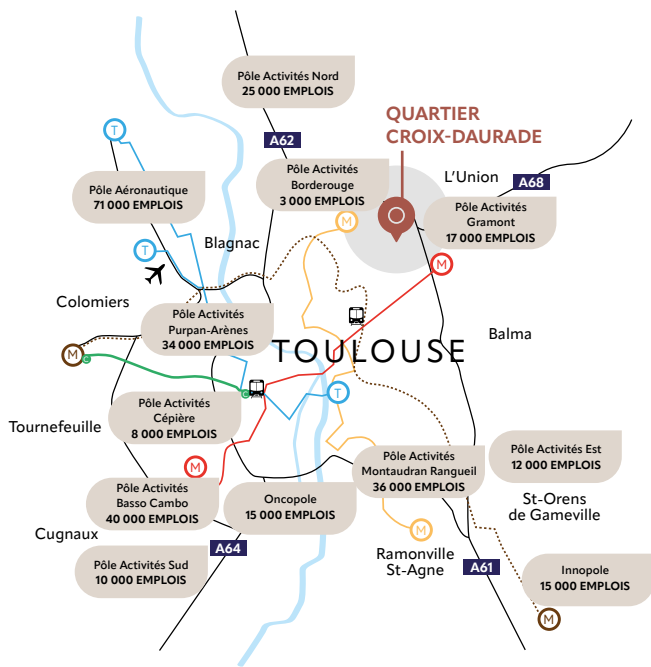
Célèbre pour son architecture caractéristique et son patrimoine culturel, la ville est également un centre économique majeur, notamment dans les secteurs de l'aéronautique, de l'aérospatiale et de l'énergie. Parmi les activités économiques les plus importantes à Toulouse, on retrouve la présence de grandes entreprises telles qu'Airbus, Thales et la compagnie aérienne Air France, toutes trois impliquées dans les secteurs dont Toulouse est une véritable experte.

La ville abrite aussi de nombreux centres de recherche et d'innovation, tels que le CNRS, l'Université de Toulouse ou encore l'IRT Saint-Exupéry (Institut de Recherche Technologique), contribuant à la croissance économique de la région et attirant des talents du monde entier.

Naturellement, les start-ups y fleurissent, séduites par les multiples incubateurs et accélérateurs de l'innovation.

En dehors des activités économiques, Toulouse offre un large panel d'activités culturelles et de loisirs. Les visiteurs peuvent explorer les différents musées de la ville, tels que le Musée des Augustins et la Cité de l'Espace, ou flâner dans les rues piétonnes de l'hyper centre. Les nombreux espaces verts de la ville comme le Jardin des Plantes, le jardin japonais Pierre-Baudis ou les berges de la Garonne et du Canal du Midi sont parfaits pour se détendre et profiter de la nature.

À la fois dynamique et cosmopolite, Toulouse est aussi marquée par un excellent système de transports en commun rendant les déplacements faciles et abordables. Lieu touristique prisé et riche en choix économiques et de loisirs, la Ville Rose représente un lieu de vie idéal vibrant au rythme méridional.



QUARTIER Croix-Daurade



UN ESPRIT
" VILLAGE " PROCHE
DU CENTRE-VILLE

Situé au nord de Toulouse, Croix-Daurade est un lieu idéal pour les personnes cherchant une vie de quartier proche du centre-ville. Ce secteur résidentiel, établi à quelques minutes en voiture de l'hypercentre toulousain, offre un accès facile aux nombreux commerces, restaurants et activités culturelles de la métropole.

Ce quartier abrite également de nombreux parcs et jardins, offrant ainsi une pluralité d'espaces verts, comme le jardin Bois Daurade ou encore le vaste parc de la Maourine, pour se détendre ou faire de l'exercice. Les habitants de Croix-Daurade apprécient également la proximité de nombreux établissements scolaires et sportifs de qualité, ce qui en fait un endroit idéal pour les familles.

Bien desservi par plusieurs lignes de bus, le quartier bénéficie aussi de la proximité de la ligne B du métro toulousain avec la présence de la station Borderouge.

Au cœur de Croix-Daurade, le marché de plein-vent de la Place de l'Église, tous les jeudis matin, complète une vie commerçante dynamique. Le quartier profite également de sa mitoyenneté avec le centre commercial Espace Gramont entouré d'une multitude d'enseignes.

Agréable, proche du centre-ville et offrant de nombreux services et commodités, Croix-Daurade jouit d'une localisation parfaite pour les personnes cherchant à conjuguer vie de quartier et activités urbaines.



Rocade, sortie n°14
Croix-Daurade
à **1,1 km**

Bus Tisséo 33, 43 et 76,
arrêt Ohnet
à **350 m**

Bus Tisséo L9,
arrêt Luchet
à **750 m**

Métro A,
station Balma-Gramont
à **1,9 km**

Métro B,
station Borderouge
à **2 km**

Vél'Ô Toulouse
n° 272
à **550 m**

Gare SNCF
Toulouse-Matabiau
à **3,6 km**

Aéroport
Toulouse-Blagnac
à **10 km**

L'impressionniste

RÉSIDENCE

QUARTIER CROIX-DAURADE

41 RUE AUGUSTE RENOIR

31200 TOULOUSE



Commerces & services

Pharmacie des Landes	à 700 m
Bureau de poste	à 700 m
Supérette Carrefour City	à 800 m
Supermarché Biocoop	à 900 m
Centre commercial Espace Gramont (67 boutiques et 14 restaurants)	à 2 km



Enseignement

Crèche Bébés d'O	à 750 m
Ecole élémentaire Cuvier	à 750 m
Collège Hubertine Auclert de Toulouse	à 100 m
Lycée polyvalent Raymond Naves	à 750 m
Ecole maternelle Cuvier	à 850 m



Loisirs

Gymnase Georges Ohnet	à 260 m
Médiathèque Danièle Damain	à 700 m
Conservatoire Annexe Croix-Daurade	à 700 m
Parc de la Maourine	à 2 km
Cinéma Utopia Borderouge	à 2 km
Hypercentre-ville de Toulouse	à 4,5 km



L'Impressionniste

RÉSIDENCE



UNE ARCHITECTURE

SOBRE & ÉLÉGANTE

La résidence L'Impressionniste s'inscrit dans une démarche harmonieuse qui répond au " vivre ensemble " et permet une insertion cohérente et respectueuse de son environnement.

Sa hauteur limitée assure une volumétrie adaptée au caractère résidentiel du quartier.

En forme de L, le bâtiment sur trois étages avec combles, affiche des tons à la fois modernes et sobres, de gris clair et anthracite, agrémentés de vert foncé, garantissant une véritable identité à la résidence.

Dotées d'une toiture traditionnelle en tuiles canal rouge, les façades sont marquées par des lignes contemporaines, accentuées par les débords des loggias. Ce jeu mêlant espaces pleins et creux, permet la création de toitures terrasses végétalisées, et renforce la modernité du projet tout en apportant d'agréables notes de verdure.

L'alternance du parement de briques et des éléments métalliques sur les façades, consolide l'identité visuelle de la résidence qui allie tradition et architecture de demain.



Un jardin

en ville

À l'image de l'architecture soignée de la résidence, les espaces extérieurs sont pensés pour être de vrais écrans de verdure, offrant la possibilité aux habitants de se ressourcer et de s'inspirer dans un lieu paisible.

Le cœur d'îlot est doté d'espaces verts boisés et paysagés, créant une parenthèse de détente pour les habitants, tout en cultivant le respect de l'environnement. Les arbres de haute tige d'essences variées telles que le magnolia grandiflora et les arbustes décoratifs forment non seulement un écran végétal préservant l'intimité des résidents mais ils assurent également le caractère homogène et esthétique du programme.

Véritable parc urbain, l'unité paysagère de L'Impressionniste abrite aussi un espace collectif de détente favorisant les échanges au centre d'un cadre de nature. Atout esthétique dans un premier temps, ce jardin partagé améliore dans un second temps la performance d'infiltration des eaux pluviales, valorisant davantage le séduisant lieu de vie que représente la résidence L'Impressionniste.



**Beau jardin
paysager**



**Espace de détente
et de rencontre**



**Fraîcheur
préservée l'Été**



Vue avant - Rue Auguste Renoir



Vue arrière - Jardin



**49 LOGEMENTS
DU T2 AU T5 DUPLEX
AVEC TERRASSES
& BALCONS**

FAIRE LE CHOIX DU NEUF,
UNE GARANTIE DE CONFORT SUPPLÉMENTAIRE

Afin de répondre à toutes les attentes, la résidence L'Impressionniste est composée de logements du T2 au T5 duplex, conçus pour tous les profils.

La résidence est aménagée de sorte à limiter les vis-à-vis tout en offrant aux habitants de généreux espaces extérieurs. Les intérieurs sont spacieux et baignés de lumière. Protégés de la chaleur grâce à l'avancée de toit et les pare-soleils, les logements bénéficient d'un confort estival assuré. L'efficacité des matériaux et des techniques les plus récentes permettent également d'assurer le confort des résidents en hiver, ainsi que l'économie d'énergie.

Un parking s'étend sur deux niveaux de sous-sol, assurant plus de places que de logements. Un grand local deux roues est également à la disposition des habitants privilégiant ainsi les déplacements doux.

La résidence L'Impressionniste est aussi accueillante que sécurisée.





DES PRESTATIONS

DE QUALITÉ

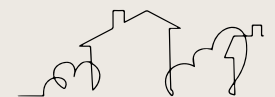
- **Parking sous-sol** sur deux niveaux avec **local deux roues**
- **Portail métallique** à commande électrique par télécommande
- **Ascenseur**
- **Porte-fenêtre** principale des séjours en PVC avec **double vitrage** à isolation thermique renforcée
- **Occultation par volets roulants électriques** dans toutes les pièces
- **Porte d'entrée** des logements pare flamme avec **isolement phonique**, **fermeture 3 points** et système de sécurité **anti-effraction A2P**
- **Placards** avec portes coulissantes mélaminées, équipés de **penderies** et d'**étagères**
- **Baignoire** ou **receveur de douche** selon la typologie
- **Cuisine équipée** pour les T2 et T3
- **Carrelage en grès émaillé 45x45** dans toutes les pièces (sauf chambre)
- **Sol stratifié** dans les chambres et circulations des étages des duplex
- **Chauffage électrique par panneau rayonnant**
- **Ballon thermodynamique** pour eau chaude sanitaire
- **Sèche-serviettes électrique** dans les salles de bains



LES POINTS FORTS



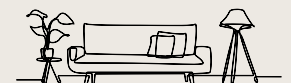
Une résidence implantée dans un quartier vivant, près du centre-ville



Une architecture soignée et pérenne



Des espaces paysagers abondants et apaisants



Le confort de prestations modernes répondant aux attentes d'aujourd'hui et de demain



PROMOMIDI

*Vous être utile
durablement*



05 17 177 177



Replantons
Le canal du Midi

SCANNEZ-MOI

**ET TROUVEZ
LE LOGEMENT QUI
VOUS RESSEMBLE EN
TOUTE AUTONOMIE**

