



# VILLA GAUDIA

NYON



**BARNES**  
INTERNATIONAL REALTY

Projets neufs



[WWW.VILLA-GAUDIA.CH](http://WWW.VILLA-GAUDIA.CH)



# VILLA GAUDIA

NYON

## SOMMAIRE

NYON, ENTRE LAC ET HISTOIRE	4 - 5
UNE SITUATION IDÉALE	8 -9
L'EXCEPTION AU BORD DU LÉMAN	11
PLANS	12 - 15



**BARNES | LA CÔTE**

Rue Saint-Jean 34 • 1260 Nyon • +41 22 365 75 75 • [nyon@barnes-suisse.ch](mailto:nyon@barnes-suisse.ch)



## NYON, ENTRE LAC ET HISTOIRE

Située au bord du lac Léman, à proximité de l'aéroport de Genève, Nyon combine l'énergie d'une ville moderne et le charme d'un cadre paisible. Son architecture, ses ruelles et son ambiance cosmopolite séduisent ceux qui recherchent la qualité de vie, à deux pas des centres économiques.

Bien desservie entre Genève et Lausanne, elle offre un cadre naturel d'exception et des infrastructures modernes. Festivals, musées et gastronomie enrichissent une vie culturelle dynamique.

Le Bourg de Rive, avec ses ruelles historiques, renforce l'attrait de ce quartier résidentiel chic, alliant tranquillité et accessibilité.

### **1. CHÂTEAU DE NYON**

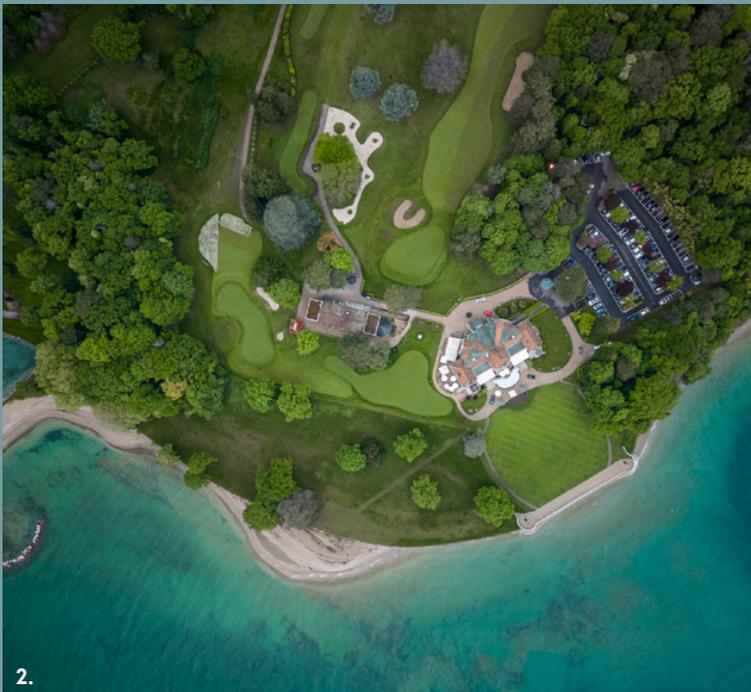
Dominant le lac Léman, ce château du XIII<sup>e</sup> siècle offre une vue superbe sur les Alpes et abrite un musée de la porcelaine. Son cadre historique séduit les amateurs d'art et de patrimoine.

### **2. DOMAINE IMPÉRIAL GOLF CLUB À GLAND**

Un des golfs les plus prestigieux de Suisse, situé à 10 min de Nyon. Réservé aux membres, il offre un parcours signé Pete Dye, un clubhouse raffiné, une cuisine gastronomique et un réseau élitiste.

### **2. LA PLAGE DE NYON**

La plage de Nyon est un lieu paisible pour se baigner et se détendre. Juste à côté, le Restaurant de la Plage propose une cuisine simple et savoureuse avec une belle vue sur le lac.





## UNE SITUATION **IDÉALE**

Grâce à sa position stratégique, Nyon bénéficie d'un excellent réseau de transport qui en fait un lieu de résidence idéal pour les pendulaires. La gare de Nyon est desservie par des trains fréquents reliant Genève en une vingtaine de minutes et Lausanne en moins de trente. La ville dispose également d'un réseau de bus bien organisé qui couvre les quartiers et les communes environnantes.

De plus, le train régional NStCM relie directement Nyon aux villages du Jura vaudois, facilitant les déplacements quotidiens et l'accès aux zones plus rurales. Cette accessibilité, combinée à un cadre de vie agréable entre lac et montagnes, fait de Nyon une localité prisée, alliant qualité de vie et proximité des grands centres urbains.

GENÈVE  
AÉROPORT

**25**  
MINUTES  
EN VOITURE

AUTOROUTE

**10**  
MINUTES  
EN VOITURE

GARE CFF

**7**  
MINUTES  
EN VÉLO

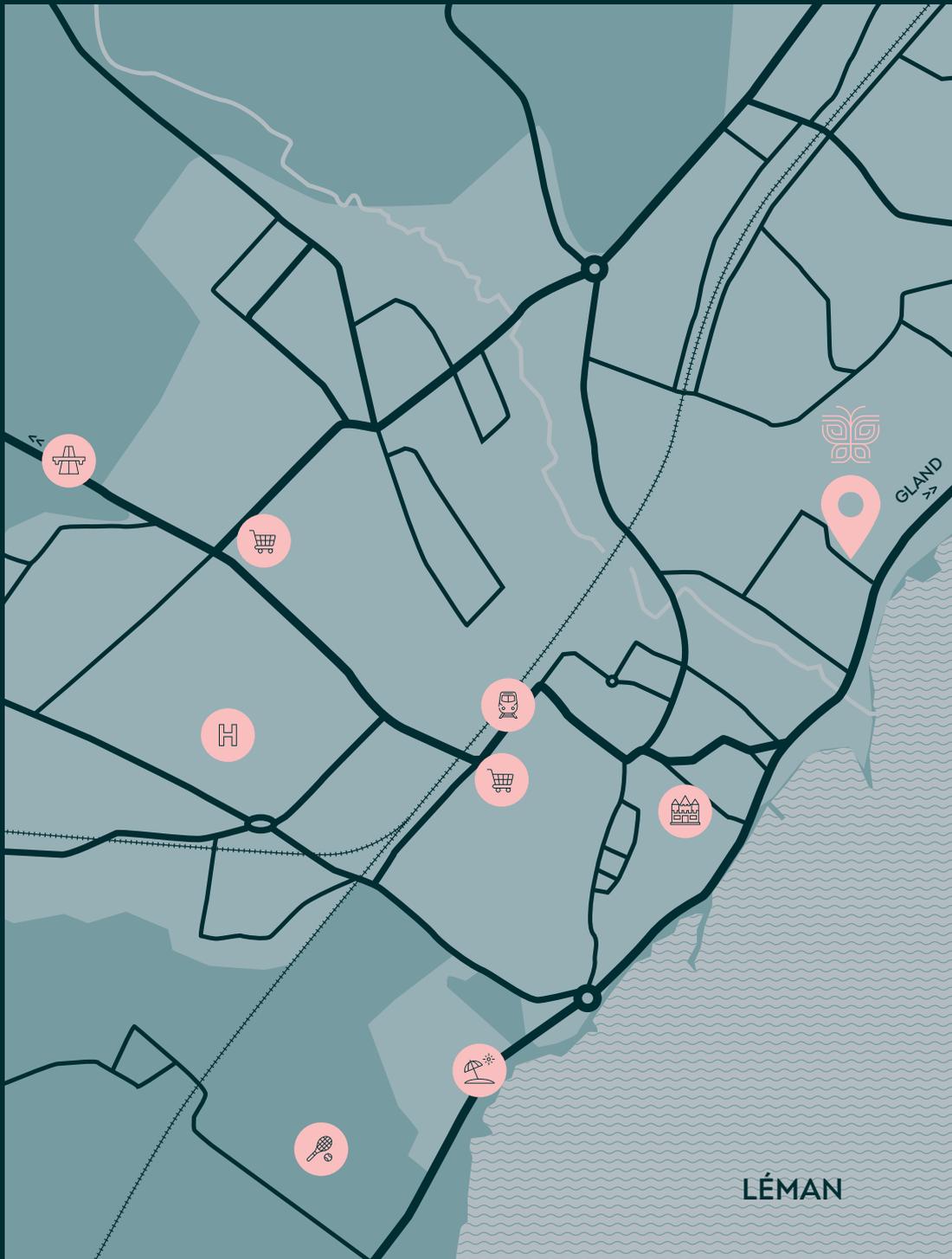
PLAGE  
DE NYON

**23**  
MINUTES  
À PIED





# NYON



 CHÂTEAU  
DE NYON

 COOP  
MIGROS

 PLAGE  
DE NYON

 GARE  
DE NYON

 TENNIS CLUB  
DE NYON

 HÔPITAL  
DE NYON





## L'EXCEPTION AU BORD DU LÉMAN

En avant-première, découvrez un projet rare au bord du Léman, où luxe et confort s'unissent dans un cadre de vie d'exception. Ces trois appartements de haut standing, imaginés par un architecte d'intérieur, allient élégance, luminosité naturelle et matériaux nobles.

La charpente originale, véritable signature architecturale, apporte volume et caractère, mêlant modernité et charme intemporel. Les espaces, fluides et généreux, offrent une atmosphère à la fois intime et spectaculaire.

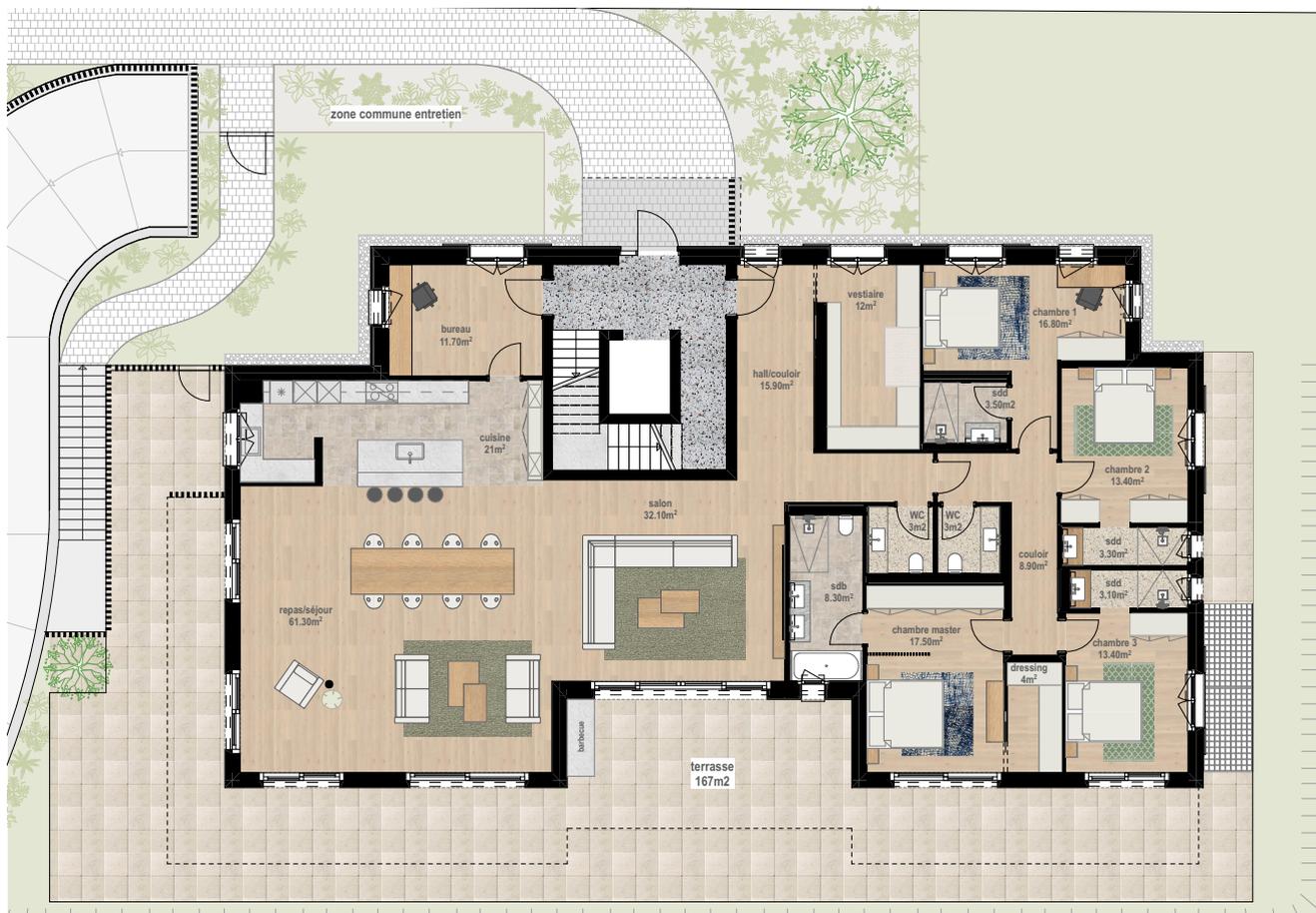
Des biens uniques, alliant prestige, confort et sécurité, à saisir dans un environnement d'exception.





# REZ-DE-CHAUSSÉE

## LOT 1



LOT: 1  
 ETAGE: REZ-DE-CHAUSSÉE  
 ORIENTATION: SUD-EST

SURFACE HABITABLE 257.3 M<sup>2</sup>  
 SURFACE TERRASSE 147.2 M<sup>2</sup>  
 SURFACE JARDIN 618 M<sup>2</sup>  
 DISPONIBLE 34.9 M<sup>2</sup>  
 CAVE 19.4 M<sup>2</sup>

**SURFACE DE VENTE 306.3 M<sup>2</sup>**

# 1<sup>ER</sup> ÉTAGE

## LOT 2



LOT: 2  
 ETAGE: 1<sup>ER</sup> ÉTAGE  
 ORIENTATION: SUD-EST

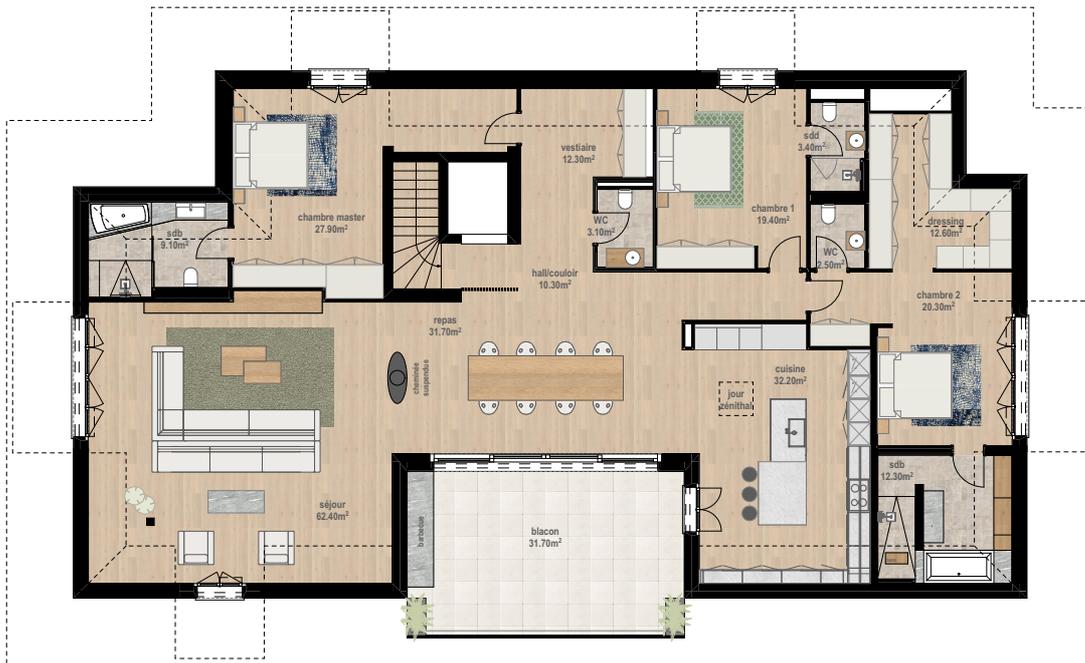
SURFACE HABITABLE 257 M<sup>2</sup>  
 SURFACE BALCON 71.4 M<sup>2</sup>  
 CAVE 29.1 M<sup>2</sup>

**SURFACE DE VENTE 280.8 M<sup>2</sup>**



# COMBLES

## LOT 3

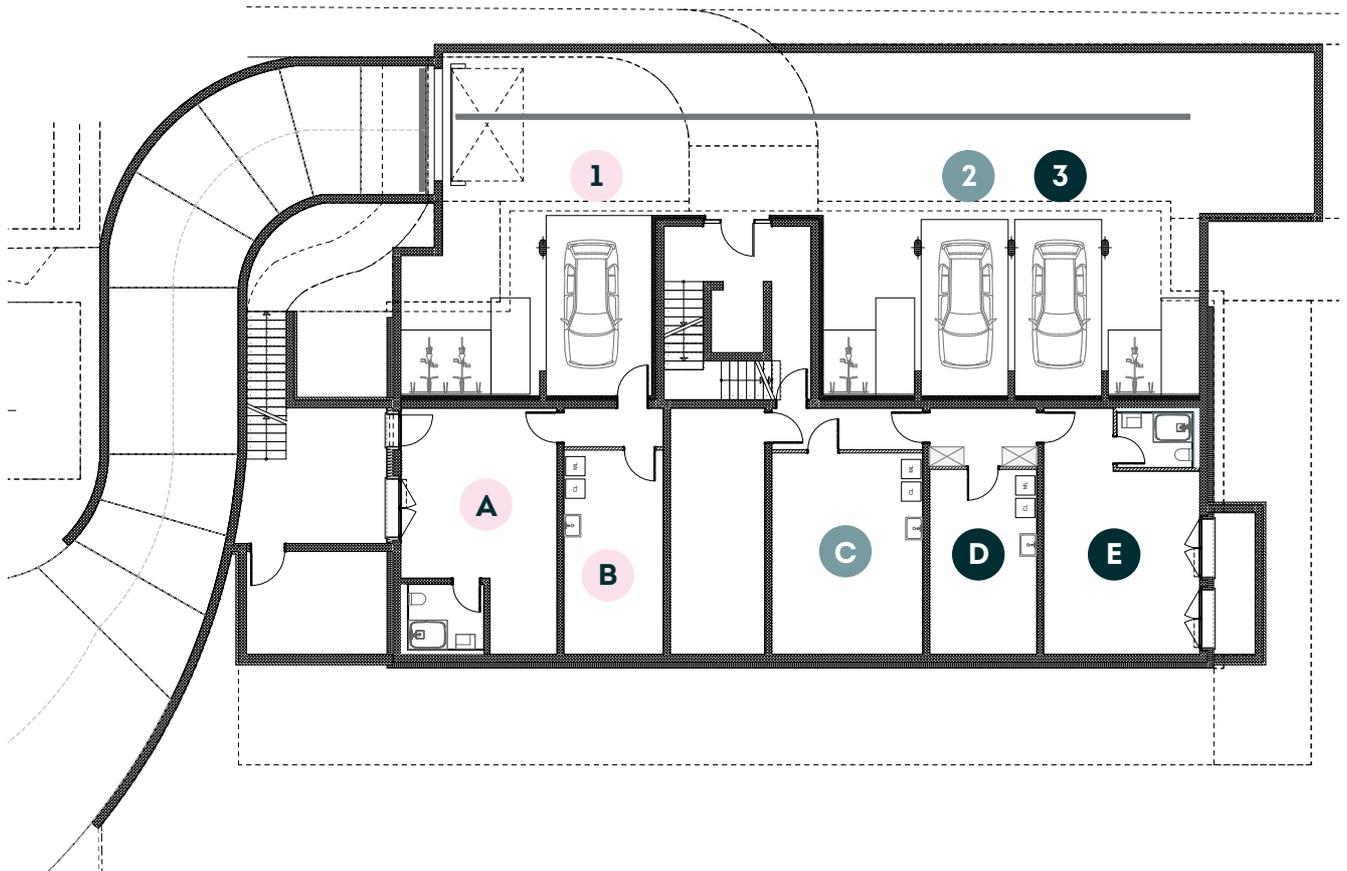


LOT: 3  
 ETAGE: COMBLES  
 ORIENTATION: SUD-EST

SURFACE HABITABLE 273.9 M<sup>2</sup>  
 SURFACE BALCON 32.8 M<sup>2</sup>  
 DISPONIBLE 36 M<sup>2</sup>  
 CAVE 19 M<sup>2</sup>

**SURFACE DE VENTE 290.3 M<sup>2</sup>**

# SOUS-SOLS



**1** PARKING LOT 1

**2** PARKING LOT 2

**3** PARKING LOT 3

**A** DISPONIBLE LOT 1  
30.3 M<sup>2</sup>

**B** CAVE / BUANDERIE LOT 1  
19.4 M<sup>2</sup>

**C** CAVE / BUANDERIE LOT 2  
29.1 M<sup>2</sup>

**D** CAVE / BUANDERIE LOT 3  
19.9 M<sup>2</sup>

**E** DISPONIBLE LOT 3  
31.5 M<sup>2</sup>



## DESRIPTIF **TECHNIQUE**

Les appartements sont conçus avec des prestations haut de gamme et des matériaux nobles rigoureusement sélectionnés, alliant élégance, confort absolu et pérennité.



- Triple vitrage



- Chauffage au sol à basse température



- Pompe à chaleur géothermique



- Panneaux solaires photovoltaïques



- Domotique intégrée / eSMART



- Ascenseur accessible aux personnes à mobilité réduite



- Stores électriques



- Free-cooling



- Préinstallation de bornes électriques dans les garages



- Fourniture des revêtements de sol dans le hall d'entrée, séjour et les chambres : CHF 120.- / m<sup>2</sup> (chez Bauwerk à Lausanne)



- Fourniture du carrelage et faïences dans la cuisine (y compris entre-meuble) et les sanitaires : CHF 80.- / m<sup>2</sup> (chez L'As de Carreau à Lonay).



- Budget cuisine : CHF 80'000.- chez AB Interiors Sàrl à St-Prex



- Budgets sanitaires : CHF 60'000.- chez Saneo à Lonay





[WWW.VILLA-GAUDIA.CH](http://WWW.VILLA-GAUDIA.CH)



**BARNES | LA CÔTE**

Rue Saint-Jean 34 • 1260 Nyon • +41 22 365 75 75 • [nyon@barnes-suisse.ch](mailto:nyon@barnes-suisse.ch)

Toutes les informations répertoriées dans cette brochure, notamment les images de synthèses, les surfaces et les plans, sont utilisées à des fins publicitaires. Elles sont communiquées à titre indicatif et n'ont aucune valeur contractuelle pouvant engager BARNES Suisse SA ou l'un de ses partenaires.