



STRASBOURG (67)

RÉSIDENCE

# URBANÉO

12-14 RUE DE LA GANZAU

UNE RÉSIDENCE IDÉALE  
POUR JEUNES ACTIFS  
URBAINS & ÉTUDIANTS

**M**ARIGNAN

## INVESTIR EN TOUTE LIBERTÉ AU SEIN D'UNE RÉSIDENCE PENSÉE POUR ÉTUDIANTS, JEUNES ACTIFS ET SÉNIORS

En investissant dans ces lieux de vie, pensés pour les attentes des étudiants, jeunes actifs et seniors, vous pourrez profiter des conditions fiscales avantageuses du dispositif LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel).

Le statut du LMNP vous permet de percevoir des loyers défiscalisés. C'est une opportunité pour vous constituer un patrimoine en optimisant vos revenus locatifs.

GRÂCE AU STATUT DU LMNP AVEC MANDAT DE GESTION, VOUS POURREZ :

- VOUS CONSTITUER UN **PATRIMOINE DE QUALITÉ**
- BÉNÉFICIER DES **LOYERS SÉCURISÉS ET DÉFISCALISÉS, À FORTE RENTABILITÉ**
- **PRÉPARER VOTRE RETRAITE** GRÂCE À DES COMPLÉMENTS DE REVENUS
- **REVENDEUR VOTRE BIEN** QUAND VOUS LE SOUHAITEZ

avantages  
**LMNP**  
avec Mandat  
de Gestion

## Bien plus que des logements

La résidence **Urbanéo à Strasbourg** offre un cadre de vie de qualité et la promesse d'une vie en communauté conviviale. Moderne et confortable, elle est parfaitement adaptée aux étudiants et jeunes actifs offrant des espaces communs\*\* accueillants, propices aux

échanges, faisant de notre résidence un cadre de vie idéal pour réussir ses études ou bien démarrer sa vie active !

### LE « PACKAGE INVESTISSEUR », POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ\*

Confiez la gestion locative à notre partenaire, professionnel de l'immobilier de la région, pour bénéficier :

- de la recherche du locataire
- de l'assurance des loyers impayés et dégradations mobilières
- de la fourniture d'un pack mobilier
- d'un accompagnement par un cabinet comptable

\*détails complets à découvrir auprès de votre conseiller commercial Marignan  
\*\*Equipements communs (laverie et salle de coworking) accessibles par les locataires sur abonnement

CAFÉTÉRIA  
SALLE DE SPORT  
ET LAVERIE



# Urbaneco

## UNE RÉSIDENCE MODERNE AU CŒUR D'UN ENVIRONNEMENT

L'architecture de cette résidence se distingue par sa façade à l'esthétique raffinée, conçue pour une intégration harmonieuse dans son environnement. L'enduit sable rose du soubassement confère une touche chaleureuse et naturelle, tandis que les étages supérieurs, d'un blanc cassé lumineux, apportent une note de modernité. Les lignes épurées des garde-corps soulignent l'élégance de la structure. La toiture, parée de tuiles en terre cuite rouge nuancé, évoque le charme traditionnel des habitations alsaciennes.

### MODERNITÉ, PRATICITÉ ET SÉCURITÉ

- 46 studios et 1 appartement 2 pièces, fonctionnels à destination des étudiants et jeunes actifs
- Un local à vélos
- Des espaces partagés tels qu'une cafétéria, une salle de sport et une laverie
- Une résidence close et sécurisée



## UN HAVRE DE CONFORT ET DE BIEN-ÊTRE

### ÉNERGIE

- Chauffage et production d'eau chaude collectifs au gaz, avec système de comptage individuel
- Pompe à chaleur collective avec capteurs solaires thermiques

### CONFORT

- Kitchenette équipée : meuble sous évier, petit réfrigérateur, plaque électrique 2 feux, évier et mitigeur
- Revêtement du sol en PVC
- Menuiseries extérieures PVC avec volets roulants manuels
- Salle d'eau avec meuble vasque
- Bandeau lumineux sur meuble vasque
- Faïence dans les salles d'eau et/ou salles de bains
- Placards coulissants aménagés
- Ascenseurs

### SÉCURITÉ

- Résidence sécurisée avec système VIGIK®
- Vidéophonie connectée
- Porte palière à 3 points



## L'ESSENTIEL À PROXIMITÉ

### ADRESSE DE LA RÉSIDENCE :

12-14 Rue de la Ganzau à Strasbourg



- Arrêt de bus ligne 40 « Glaubitz » à 110m\*
- Arrêt de tram ligne C « Neuhof Rodolphe Reuss » à 8 min\* à pied
- À 28 min\* en tram C « Esplanade »



- Gare de Strasbourg à 23 min\* en voiture
- Hôpital NHC à 18 min\* en voiture



- À 13 min\* à vélo du parc d'innovation Graffenstaden et des universités du campus d'Illkirch



- Supermarché à 400m\*
- Pharmacie à 450m\*
- Centre commercial « Au shopping » à 8 min\* à vélo



## UN CADRE DE VIE IDÉAL ET JEUNES ACTIFS

La résidence **Urbanéo à Strasbourg** bénéficie d'une localisation privilégiée dans un quartier résidentiel, à proximité du campus universitaire de l'Esplanade et du pôle technologique d'Illkirch-Graffenstaden, accessibles rapidement en 13 min.\* en vélo et en transports en commun. Pour les jeunes actifs, le nouvel hôpital civil de Strasbourg, bassin d'emploi majeur, est à seulement 20 minutes à vélo\*. Les commerces essentiels, dont deux supermarchés, sont à moins de 500 mètres\*, garantissent un quotidien pratique.

Les résidents pourront profiter d'un réseau de bus et de tramway performant, facilitant leurs déplacements dans toute la ville. Au pied de la résidence, une piste cyclable encourage la mobilité douce. Pour les loisirs, la forêt de Neudorf et les complexes sportifs environnants proposent un large choix d'activités.

### STRASBOURG, LA CAPITALE EUROPÉENNE PLÉBISCITÉE PAR LES JEUNES ACTIFS :

- Près de 87 00 étudiants sur l'ensemble de la métropole
- 3 500 étudiants et 1 000 chercheurs accueillis sur le campus technologique d'Illkirch-Graffenstaden
- Le secteur hospitalier, véritable bassin d'emploi pour les jeunes actifs

\* Sources : Google Maps. \*\* Temps indicatif donné par la SNCF pour le trajet le plus rapide. MARIIGNAN, siège social : 132 Av. Pierre Brossolette, 92240 Malakoff - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : La villa de la Ganzau et Pixabay. Perspectiviste : Visiolab. Architecte : - BALOO architects Février 2026



# MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

**03 67 95 15 15**  
marignan.immo