



NICE **DOMAINE DE GAIRAUT**

DOMINANT LA BAIE DES ANGES,
L'ADRESSE EN VUE PAR EXCELLENCE

NICE GAIRAUT

LA FRENCH RIVIERA FACE À LA MER

Il est des lieux insoupçonnés qui recèlent encore des trésors cachés et préservés. Tel est le cas de la colline de Gairaut, l'un des quartiers les plus prisés de Nice. Le boulevard de Cimiez, avec ses maisons de maître et ses immeubles cossus, vous prépare au calme résidentiel qui règne sur cette colline emblématique d'un art de vivre hors du commun.

Les souverains et les aristocrates venus de toute l'Europe y édifièrent leurs villas à la Belle Époque. Dans un cadre idyllique recherché, savourez le luxe authentique d'une adresse exceptionnelle.





Décor grandiose et bucolique

- À 10 minutes du cœur de ville et de la Promenade des Anglais, l'adresse est bien niçoise, mais le parfum des garrigues vous emporte, avec à vos pieds, le bleu azur de la baie des Anges.
- Ce domaine particulièrement prestigieux vous offre la dernière opportunité de faire vôtre une adresse unique par sa rareté et son authenticité.
- Dans le prolongement du boulevard de Cimiez et de la colline de Gairaut, ce lieu s'impose comme l'un des plus beaux joyaux de la Côte d'Azur.
- Dans un voisinage de belles demeures, l'endroit désignait autrefois l'emplacement où l'on battait le blé. Sur les restanques plantées d'oliviers, de fruitiers et de pins d'Alep, on croise encore quelques vestiges : un oratoire, une enceinte fortifiée...
- À l'écart des grands axes, le domaine n'est bercé que par le chant des grillons, tandis qu'une légère brise veille sur le royaume des cigales et des oiseaux.

« Restituer la beauté originelle de cette nature inestimable en sublimant la pinède, les oliviers et les cyprès de Provence, les tilleuls et les amandiers, telle fut ma volonté, pour faire renaître ce site d'exception »

Vincent Guillermin
Paysagiste





DOMAINE DE GAIRAUT

LA RARETÉ, UN PARC DE 4,6 HECTARES

Un paysage face à la Baie des Anges

- La conception du domaine s'organise autour d'une ancienne voie romaine devenue allée piétonne, qui traverse du nord au sud l'ensemble de la propriété.
- Dans un parc de presque 5 hectares, planté d'oliviers, de pins et de chênes séculaires, de nombreuses essences méditerranéennes investissent les terrasses retenues par des murets de pierres sèches.

Une architecture au naturel

- Au cœur d'un site d'une beauté naturelle unique, l'architecture cultive la discrétion pour se fondre dans le paysage.
- Face à la mer, autour d'une placette centrale décorée d'une fontaine, cinq vastes demeures indépendantes accueillent des appartements-villas.
- Leur volumétrie épurée accorde subtilement l'art de vivre d'aujourd'hui à son écrin provençal intemporel.
- Leur implantation a été pensée pour offrir à tous des vues remarquables vers le bleu azur de la Méditerranée.
- Les façades enduites s'enveloppent de pergolas, signature de cette écriture racée.

« L'architecture articule entre eux
des matériaux nobles, le minéral,
le bois et le verre, à la hauteur
de la noblesse du site »

Jean-Paul Gomis
Architecte

DOMAINE DE GAIRAUT
**DES VUES
PANORAMIQUES**
À COUPER LE SOUFFLE !

La porte d'entrée de votre appartement à peine franchie, une seule couleur capte votre attention et vous attire irrésistiblement vers l'extérieur. Si proche que l'on pourrait presque le toucher, le bleu de la mer s'étend sous vos yeux, dans un décor éclatant. Étendue à vos pieds, la Baie des Anges s'offre à tous les regards. La conception des terrasses, la transparence de l'architecture, tout est pensé pour que la mer constitue la toile de fond d'un panorama que l'on ne se lasse jamais de contempler.



Des terrasses d'exception

- Tous les appartements s'ouvrent sur de magnifiques espaces de détente à ciel ouvert avec vue panoramique.
- Exposés plein sud, les solariums s'étendent jusqu'à 137 m² face à un magnifique panorama du Cap Ferrat au Cap d'Antibes.
- Les garde-corps en verre laissent le regard se perdre vers l'horizon azur, et les brise-soleil protègent de leur ombrage une toile de maître en grand format !
- Les appartements situés en rez-de-chaussée se prolongent par un vaste jardin privatif orienté plein sud délimité par une haie arbustive pour vivre au plus près de la nature.
- L'un d'entre eux dispose de son entrée privative, à vivre en toute indépendance comme dans une maison particulière.
- Les larges baies s'ouvrent jusqu'à s'effacer complètement pour gommer toute distinction entre intérieur et extérieur.





Quand les bleus se confondent

- Face à la mer, en contre-bas des terrasses engazonnées, la piscine à débordement de 25m x 6m offre un rafraîchissement instantané à l'heure de son choix.
- Une grande plage de détente tient ses promesses de bains de soleil préservés ou de siestes ombragées, au gré des envies.
- Un portillon installé dans l'allée qui mène à la piscine chauffée se porte garant de la sécurité des enfants.



DOMAINE DE GAIRAUT

TOUTES LES ATTENTIONS D'UN « RESORT »

Dans la mise en œuvre de ce domaine privé prestigieux, l'harmonie est totale entre les divers espaces de vie. Le domaine invite la lumière naturelle. Les qualités des matériaux, béton, verre, mais aussi bois, céramique sont choisies pour offrir des demeures en harmonie avec la nature.

Un domaine très privé

- Avenue de Rimiez, la grille domaniale s'ouvre dans le prolongement de la via romaine, véritable chemin de paix traversant du nord au sud l'ensemble de la propriété.
- À l'entrée de ce domaine entièrement clos, un gardien dans sa loge de jour annonce les visiteurs à ses hôtes.
- Les véhicules sont stationnés sous une pergola située à l'entrée du domaine ou dans les parkings en sous-sol pour assurer une sécurité maximale et préserver la sérénité du lieu.



« La position de l'entrée du domaine a été déterminée par l'existence d'un chemin romain piéton très ancien, bordé par les plus beaux sujets du lieu, des cyprès centenaires. Cette composition axiale Sud/Nord dessert l'ensemble du domaine »

Jean-Paul Gomis
Architecte



Une telle adresse mérite tous les égards. Pour cultiver votre bien-être, ou partager un loisir en famille ou entre amis à l'heure de votre choix, des équipements sportifs exclusifs ponctuent le domaine. Taper quelques balles de tennis ou progresser au golf n'aura jamais été aussi agréable et accessible.

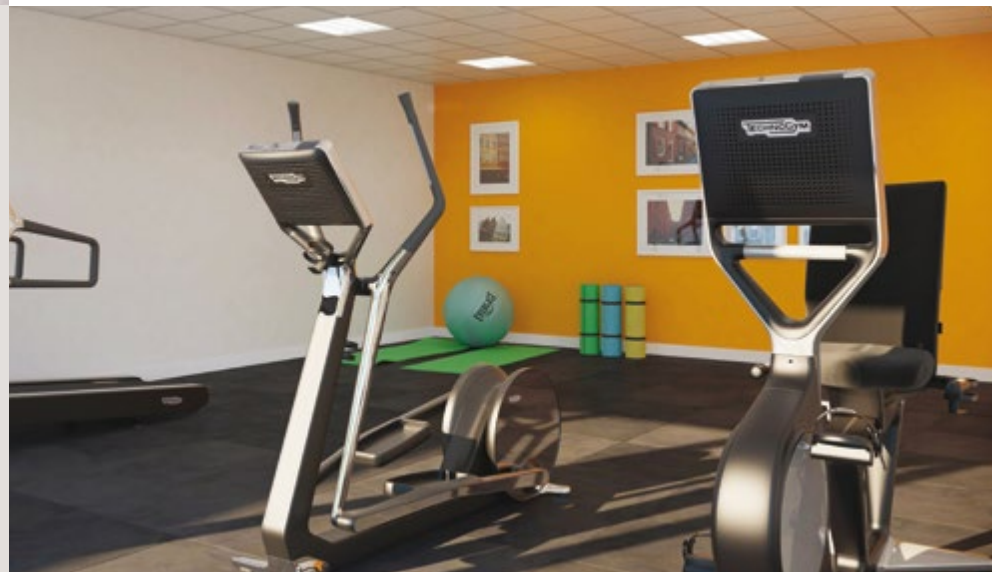


Services « All inclusive »

- Véritable « homme aux clés d'or », le gardien assure tous les service d'une conciergerie afin de vous offrir un confort quotidien à la hauteur de ce site d'exception.
- Un court de tennis et un practice de golf offrent des moments sportifs privés et privilégiés.
- Une salle de fitness éclairée par de grandes baies tournées vers les jardins, partage un vaste espace avec un sauna.

Quand intimité rime avec convivialité

- Une place centrale, agrémentée d'une fontaine au design épuré, est le seul espace à dominante minérale du domaine planté d'oliviers et d'allées propices à la promenade.
- Le point commun de toutes ces grandes demeures s'illustre au travers de chacun des halls conçus comme des jardins d'hiver en double hauteur baignés naturellement d'une clarté inédite.



DOMAINE DE GAIRAUT
**DES INTÉRIEURS
EN MAJESTÉ**

Confort absolu et générosité des espaces de vie

- Tous les appartements, de plain-pied ou en duplex, sont traversant et surprennent par leurs volumes spacieux.
- Les plans bien conçus offrent de superbes espaces de réception et une distribution optimale des espaces jour-nuit.
- Dans chaque pièce la lumière afflue. Des volets coulissants distillent une clarté bienveillante aux heures les plus chaudes.
- Les volumes généreux se déploient sous de belles hauteurs de plafond.



« Chaque appartement vous offre un parfait équilibre entre pièces à vivre et espaces personnels, soignant la disposition des unes tout en valorisant le volume des autres »



DOMAINE DE GAIRAUT

ÉPURE CONTEMPORAINE POUR PRESTATIONS LUXUEUSES

L'art du détail se décline aussi dans les espaces intérieurs. Modulables et personnalisables pour s'adapter au mode de vie et aux goûts décoratifs de leurs acquéreurs, ils déploient des chambres de maîtres vastes et des pièces annexes à aménager en bureau ou en dressing. Ces derniers s'agrémentent de prestations esthétiques pour vous offrir un confort à la mesure de cette adresse rare. Les teintes naturelles dominent, le luxe d'une élégante sobriété est mis à l'honneur au travers des choix de matériaux nobles et d'équipements performants.



« La recherche de la simplicité n'exclut cependant pas l'élégance, prisée par toutes personnes aimant la décoration. Aussi, ces prestations luxueuses sont consciencieusement dessinées afin que tous les goûts s'y retrouvent. »

*Tatiana Taumhas
Décoratrice*

L'art du détail pour un luxe absolu

- La chape flottante sur isolant perfectionne l'acoustique intérieure.
- Des dallages de premier choix au motif pierre, béton ciré ou bois et une variété de peintures murales personnalisent les pièces de réception.
- Une faïence, aux effets béton ciré ou mosaïque, revêt l'ensemble des murs toute hauteur dans les salles de bains principales pour un décor épuré et apaisant.
- Les salles de bains principales sont agrémentées d'une baignoire et d'un plan vasque en pierre design de grande largeur, d'un radiateur sèche-serviette électrique, de cloison pare-douche, de colonne d'hydro-massage et de receveur en résine extra-plat encastré.
- Dans les salles de bains secondaires, un meuble-vasque à tiroir avec un plan de toilette en Corian surmonté d'un miroir et d'une applique à LED décline un décor contemporain.
- Les placards et dressings sont soigneusement aménagés, proposant une place large et adaptée à toutes les garde-robes.
- Un cellier et de nombreux rangements complètent un cadre de vie au confort absolu.
- Les menuiseries extérieures sont en profil aluminium laqué ouvrant à la française ou coulissants.
- Les volets roulants en aluminium laqué sont électriques, à commande centralisée par domotique.
- Le chauffage et le rafraîchissement individuels par PAC permet un contrôle total du climat intérieur.
- Les aménagements optimisés seront adaptés à votre style de vie. À cette fin, les services d'un décorateur vous sont proposés.



Des prestations inégalées pour une sérénité absolue

- Une vidéosurveillance, située à l'entrée du domaine, sécurise les extérieurs et le parking.
- Un vidéophone donne accès à un contrôle total des halls d'entrée.
- La sécurité est assurée par une porte palière blindée munie d'une serrure 5 points A2P**.
- Un système domotique permet de gérer, sur place ou à distance, à partir d'un smartphone ou d'une tablette, les éclairages, l'ouverture et la fermeture des volets, la température des pièces et la programmation de l'alarme de votre appartement.
- Intégrés dans le salon, la suite parentale et le hall d'entrée, des détecteurs de présence déclenchent l'alarme en cas d'intrusion dès l'ouverture de la porte d'entrée.
- Un coffre-fort à commande digitale (dimension 30x40x50 cm) est fixé au sol du dressing de la chambre de maître, gardant le secret de vos biens les plus précieux.



DOMAINE DE GAIRAUT

LA CÔTE D'AZUR

LUXE ET VOLUPTÉ

MYTHIQUES

Nichée entre la Méditerranée et les Alpes, aux portes de l'Italie, la Côte d'Azur attire et fascine depuis plus d'un siècle. De Cannes à Menton, la vie offre les attraits mythiques de la Riviera française.

Palmiers et pins se disputent les abords de magnifiques plages, quand l'arrière-pays cultive la discrétion autour de villas cossues ou de domaines préservés.

Élégante et prestigieuse, Nice séduit et rayonne sur la Côte d'Azur, avec ses ruelles méditerranéennes et son climat exceptionnel imprégné d'une douceur de vivre unique.



Place du Casino - Principauté de Monaco

La palme des destinations

- Au siècle dernier, les aristocrates anglais se plaisaient à passer l'hiver dans leurs villas ensoleillées.
- Avec un ensoleillement de 300 jours par an, la lumière naturelle, inspirante tout au long de l'année a toujours fasciné les artistes, parmi lesquels Renoir, Bonnard, Cézanne, Matisse et Picasso...
- Aujourd'hui encore, avec un potentiel naturel et culturel incomparable, la Côte d'Azur fascine et séduit toutes les générations qui s'approprient une part de ce cadre de vie exceptionnel.

Des rendez-vous incontournables

- L'esprit de la French Riviera, empreint d'élégance et d'hédonisme, marque de son empreinte l'ensemble de son territoire, entre Festival de Cannes et Grand Prix de Monte-Carlo.
- De nombreux festivals animent la Côte d'Azur durant l'été, comme celui de l'Art pyrotechnique, un des plus grands au monde, ainsi que des centaines de concerts variés pour assouvir toutes les soifs musicales.
- L'été s'étire en douceur au rythme des festivals pour tous les goûts : musique à Ramatuelle, cirque à Monte-Carlo...



Navigation dans les eaux de Nice

Des paysages inoubliables

- Du Fort Carré d'Antibes à la villa Kérylos, les édifices monumentaux raviront les amateurs d'architecture.
- Les Alpes embrassent la mer, les routes en corniches s'arriment aux pentes vertigineuses où nichent de luxueuses villas.
- De la Fondation Maeght aux villages de l'arrière-pays haut perchés, la Provence odorante et colorées se laisse découvrir par les petites routes escarpées.
- Dans cette ville d'art, chaque colline a son musée, de Chagall à Cimiez ou la villa Beau Site au Mont-Boron.

« Quand j'ai compris que chaque matin je reverrais cette lumière, je ne pouvais croire à mon bonheur. Je décidai de ne pas quitter Nice, et j'y ai demeuré pratiquement toute mon existence ».

Henri Matisse

Diversité architecturale, témoin d'un riche passé

- Ville phare de la Côte d'Azur, avec sa célèbre Promenade des Anglais longeant la courbe de la Baie des Anges et son célèbre palace « Le Negresco », avec son ornementation baroque opulente.
- Les ruelles fraîches sont jalonnées d'églises baroques, de palais génois ou de façades colorées autour de la place Masséna.



Jeux d'eau sur la Place Masséna - Nice

Nice au quotidien

- Du Cours Saleya au Jardin botanique en passant par la Promenade des Anglais, on aimera la ville outdoor en mille paysages.
- Parmi les nombreuses tables qui participent à la réputation gastronomique de la ville, les restaurants du vieux Nice cultivent un charme particulier où l'Italie n'est jamais loin...



La Promenade des Anglais - Nice



Une adresse connectée au reste du monde

- À 15 min de l'aéroport international Nice-Côte d'Azur (17 km) : 3^e aéroport français, à 1 H 05 de Rome, 1 H 45 de Bruxelles, 2 H de Londres, 3 H de Berlin
- À 15 min du Cours Saleya
- À 17 min de la gare SNCF TGV Nice-ville : 11 liaisons internationales, Paris à 5 H 30, Cannes à 26 min, Monaco à 25 min, Antibes à 17 min
- À 14 min de l'autoroute A8 (10 km), menant à l'Italie
- Arrêt de bus « Ronde des Pins » - ligne 25 vers Falicon (Lignes d'Azur)

(Sources : Opodo - Google Maps)



0.688.394.125

contact@patrimonial-consulting.fr