

# MIES



Parcelle rare et exclusive pour la réalisation de  
votre villa

---

**CHF 2'200'000.-**

 964 m<sup>2</sup>

n° réf. **20712**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Rue de Rive 26, 1260 Nyon

**Silvia Mueller**  
+41 79 962 98 40  
silvia.mueller@swsir.ch

## SITUATION ET DESCRIPTIF

Idéalement située dans un quartier résidentiel paisible et parfaitement préservée des regards, cette superbe parcelle constructible de **964 m<sup>2</sup>** représente une opportunité rare pour concrétiser votre projet immobilier dans un cadre d'exception. Véritable havre de tranquillité, elle offre le décor idéal pour édifier une villa de prestige, tout en restant à seulement quelques minutes de Genève et de ses commodités.

Préparée dès 2010 pour accueillir une nouvelle construction, la parcelle dispose déjà de toutes les infrastructures nécessaires : gaines et raccordements pour l'eau, l'électricité, SWISSCOM, etc. Les plans établis par SWISSCOM sont disponibles, facilitant grandement l'intégration de votre futur projet.

La topographie en légère pente assure un drainage naturel optimal et ouvre de belles perspectives pour un aménagement paysager à différents niveaux. Grâce à son ensoleillement généreux et sa végétation abondante, le terrain garantit une intimité totale et un cadre de vie particulièrement agréable.

Le **CUS actuel de 0.28** permet d'ériger une villa de **284 m<sup>2</sup> de surfaces habitables et non-habitables (par exemple : un garage souterrain)**, ce chiffre incluant le bonus de 5 % pour une construction labellisée Minergie. En outre, ce règlement autorise la construction de dépendances fermées (non habitables) représentant une surface de 6 % de la parcelle totale de 964 m<sup>2</sup>, soit 58 m<sup>2</sup>, positionnables en limite de parcelle, avec avant-toits jusqu'à 1,50 m.

Un chalet en madrier de 19 m<sup>2</sup> est déjà présent, parfaitement intégré dans l'environnement verdoyant, et destiné à l'entretien du jardin.

Le futur projet de villa pourra se déployer sur plusieurs niveaux :

- un sous-sol spacieux
- un rez-de-chaussée lumineux
- un étage offrant de superbes vues
- des combles partiellement aménageables garantissant tout le confort et l'espace de vie souhaités

À l'extérieur, le jardin richement arboré a été pensé pour offrir bien-être et sérénité. Plusieurs aménagements de qualité sont déjà en place : portail couvert avec porte électrique, clôture intégrale du terrain, arrosage automatique et végétation luxuriante assurant une intimité préservée.

Cette adresse rare permet de réaliser la villa de vos rêves dans un environnement privilégié, tout en bénéficiant d'un accès direct à Genève, à son aéroport international et à toutes les commodités. La commune de **Mies**, parfaitement desservie par la ligne ferroviaire Genève–Lausanne (un train toutes les 15 minutes), propose par ailleurs une offre complète de commerces, services et établissements scolaires, incluant des écoles privées et internationales.

Une opportunité unique d'allier calme, confort et praticité, dans l'un des cadres les plus recherchés de la région.

## **SURFACES**

Surface terrain 964 m<sup>2</sup>

## **CARACTÉRISTIQUES**

Nombre de parcelles 1

## **DISTANCES**

Transports publics 430 m

Ecole primaire 413 m

Restaurants 427 m

## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Jardin magnifiquement arborisé aux essences provençales et entièrement clôturé
- Un portail couvert automatique
- Chalet en madrier
- Arrosage automatique
- Eclairage extérieur

## ENVIRONNEMENT

- Quartier de villas
- Verdoyant
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Gare
- Arrêt de bus
- Crèche/garderie
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Haute école
- Ecoles internationales

## EXTÉRIEUR

- Jardin
- Verdure

## EXPOSITION

- Sud
- Ouest

## ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

## VUE

- Belle vue
- Jardin

## DONNÉES FINANCIÈRES

Prix

CHF 2'200'000.-

Disponibilité

de suite

Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.