







UN IMMEUBLE MODERNE ET FONCTIONNEL

MOUILLE-GALAND 3

À mi-chemin entre la campagne et la ville, Mouille-Galand 3 incarne la promesse d'un environnement de travail de qualité, à l'écart des nuisances et des embouteillages du centre de Genève.

Construit en 2019, Mouille-Galand 3 présente une architecture moderne et attractive. L'immeuble appartient à l'ensemble «West Park Genève», mais il se distingue grâce à sa façade et un volume en surplomb qui orne sa façade côté Route de Peney. Ces caractéristiques lui confèrent une identité forte et attrayante.

Mouille-Galand 3 est conçu pour accueillir différents types de locataires. Le premier soussol et le rez-de-chaussée sont dédiés aux activités commerciales, avec un supermarché Lidl en activité ainsi qu'un futur restaurant. Les étages supérieurs sont réservés aux entreprises du secteur tertiaire qui apprécieront des plateaux d'environ 750 m², articulés autour d'espaces communs. Ces espaces offrent une grande modularité pour des aménagements facilités.

De chaque côté du bâtiment, de larges ouvertures vitrées offrent une vision généreuse sur le paysage et la nature environnante, garantissant des espaces baignés de lumière aux usagers. En attique, le dernier étage libère une vaste terrasse qui proposent un espace de détente, où l'on peut profiter du panorama qui s'étend jusqu'à la chaîne du Jura.

Un parking souterrain de 170 places commun aux trois bâtiments de «West Park Genève» garantit l'accessibilité aux véhicules motorisés, tandis que 160 places vélos sont disponibles en extérieur, pour les usagers qui privilégient la mobilité douce.

Certifié Minergie®, Mouille-Galand 3 s'inscrit dans une démarche durable visant à minimiser son impact sur l'environnement. Des sondes géothermiques et des panneaux solaires assurent l'alimentation énergétique, tandis que des bassins d'infiltration permettent de restituer les eaux de pluie dans le sol sans aucun élément mécanique, et ce dans le plus grand respect de la nature et de la biodiversité.



AU CŒUR DE VERNIER

Située aux portes de l'agglomération genevoise, à la fois proche de la campagne, du centre-ville, de l'aéroport et en connexion directe avec l'autoroute, le rail et le tramway, Vernier est une ville qui offre un cadre dynamique avec de nombreux avantages. Son tissu économique totalise plus de 2'200 entreprises qui bénéficient du soutien actif des autorités locales, particulièrement attentives aux infrastructures et services publics: mobilité, sécurité, aménagement urbain, sport et culture. Des entreprises prestigieuses telles que Givaudan, Hewlett-Packard, le Groupe Richemont ou encore Chopard ont choisi la commune pour installer leur activité.

Proche de toutes les commodités, Mouille-Galand 3 est implanté dans un quartier en pleine expansion, situé au cœur de la commune. À quelques centaines de mètres, le centre commercial ARCenter propose des commerces et services (banque, poste, espace de coworking) qui complètent l'offre déjà présente au cœur du village. Sur le même site, un appart-hôtel 4* propose de spacieux appartements meublés et cosy qui bénéficient de services hôteliers.



SURFACES À LOUER

Qu'il s'agisse de bureaux fermés ou organisés en open space, de l'aménagement de salles de conférence ou d'espaces de vie, les surfaces de Mouille-Galand 3 sont conçues pour offrir la plus grande flexibilité. Elles peuvent être aménagées selon les besoins du preneur. Quel que soit votre projet, les surfaces à disposition vous permettront de laisser libre cours à votre imagination.

| ÉTAGE | SURFACE DISPONIBLE |
|-----------------------|--------------------|
| 1 ^{er} ÉTAGE | 786 m ² |
| 2º ÉTAGE | 786 m ² |
| 3° ÉTAGE | 819 m ² |
| 4º ÉTAGE | 506 m ² |
| 4º ÉTAGE - TERRASSE | 230 m ² |

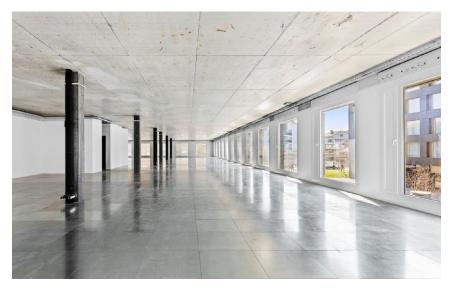
Les plans des surfaces sont disponibles sur demande.



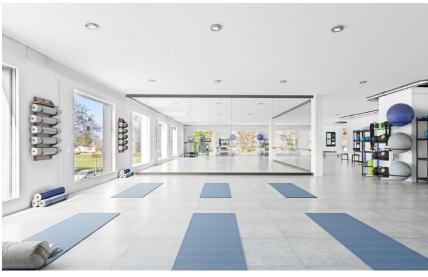














DESCRIPTIF TECHNIQUE





BUREAUX

- Faux-plancher technique sur plots réglables démontables
- 1 bloc sanitaire par étage composé de 2 cellules comprenant chacune 2 WC et 1 lave-mains
- Possibilité de création d'un autre groupe sanitaire si division des surfaces
- Hauteur sous plafond: 3.2 m à tous les étages

ÉCLAIRAGE

- Locaux techniques, dépôts, archives, locaux poubelles: 100 LUX
- Parking: 100 LUX
- Hall d'entrée et circulation principale par niveau: 250 LUX
- Couloirs, circulations communs et cages d'escaliers: niveau d'éclairement moyen 150 LUX
- Locaux sanitaires: 200 LUX

CERTIFICATIONS

- Minergie
- HPE

P PARKING

- Parking -1: 61 places dont 2 PMR
- Parking -2: 63 places dont 2 PMR
- Parking -3: 39 places dont 1 PMR

ASCENSEURS

- 2 ascenseurs
- 2 monte-charges

TOITURE

- Ferblanterie réalisée en tôle Matplus
- Protection contre la foudre établie conformément aux directives de l'A.E.A.I.
- · Toiture en gravillons

FAÇADES ET OUVRANTS

- Panneaux sandwichs, avec parement extérieur en gravier du Jura lié au ciment blanc
- Vitrage en aluminium éloxé et PVC/Alu aux étages
- · Terrasse attique accessible
- Stores à lamelles agrafées orientables de type GRIESSER et/ou similaire, coulisseaux latéraux, gamme du fabricant, manœuvre par commande électrique avec débrayage automatique individuelle et/ou par groupes
- Raccordement des stores électriques: commandes individuelles et centrale commandée par le système de gestion technique centralisé

CHARGES AU SOL

Bureaux: 350 kg/m²Parkings: 200 kg/m²

Locaux techniques: 200 kg/m²
Aire de livraison: 800 kg/m²

ÉLECTRICITÉ - COURANT FORT

- Local électrique TGBT au sous-sol 1 du bâtiment côté route de Peney
- Les énergies pour chaque plateau sont à reprendre au local -1
- Les boîtes de sol (1 boîte/15m²) pour système de faux-plancher peuvent être équipées de prises de courant fort et faible
- Courant fort et courant faible, installation aisée grâce aux chemins de câbles et armoires techniques installés dans le bâtiment depuis le local TGBT vers chaque surface locative



IRC

Disponible à chaque étage pour les stores.

Le raccordement à la technique du bâtiment lors du dimensionnement de la ventilation, doit être respecté via des IRC compatibles (à charge du preneur).

SÉCURITÉ - SÛRETÉ

- Centrale de détection incendie avec système de transmission de l'alarme vers l'extérieur
- Ascenseurs équipés d'une liaison d'appel d'urgence directement reliée à la centrale d'appel du constructeur
- · Parking équipé d'une installation sprinkler
- Bâtiment équipé de portes coupe-feu de dernière génération

VENTILATION CLIMATISATION DÉSENFUMAGE

- Mise à disposition à chaque plateau du réseau d'eau glacée (2 circuits) et des gaines de ventilation air neuf et air repris
- Ventilation indépendante des affectations
- Canaux de ventilation positionnés en attente dans les gaines techniques













HUGO PARTOUCHE
T. +41 79 582 25 43
hugo.partouche@brolliet.ch



VÉRONIQUE PIEREN
T +41 76 246 87 89
veronique.pieren@m-3.com



CHRISTOPHE MERVEILLE
T. +41 79 109 81 09
christophe.merveille@strategimo.ch

Bien que les informations contenues dans la brochure aient été définies avec le plus grand soin, ni JSS Real Estate Management, ni ses collaboratrices et collaborateurs ne sauraient répondre de l'exactitude, de l'exhaustivité et de l'actualité des informations qu'elle contient. Le contenu de cette brochure est protégé par le droit d'auteur. La reproduction, la duplication ou l'utilisation à des fins publiques ou commerciales, ainsi que la distribution et la transmission de cette brochure à des tiers sont interdites sans l'autorisation écrite préalable de JSS Real Estate Management.

