

PANORAMIC
SAVIESE



Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

The Commune	4
The Project	5
Situation	6
Construction	8
Gallery	9
Technical data	15
Contact	16

The Commune

The commune of Savièse offers a pleasant living environment with numerous local shops such as grocery stores, bakeries, restaurants and cafés, as well as markets offering local produce.

Health services are well represented with doctors' surgeries, a pharmacy and various paramedical professionals. The commune is also family-friendly thanks to its nursery and elementary school, while secondary schools are within easy reach of Sion.

Sports, cultural and leisure facilities complete the local offering, and the many traditional events and festivals contribute to a dynamic and friendly village life.



Bus stop just around the corner



Supermarket in the heart of the village



Nearby restaurants



The Project

Nested on the heights of Savièse, "Le Panoramic" magnificently lives up to its name: an exceptional residence offering spectacular views of the majestic surrounding mountains. This high-end real estate project combines light, space and comfort, creating a harmonious living environment in a privileged setting.

This exclusive project comprises three 4.5-room apartments, spread over 144 m² of living space. Each apartment combines modernity and elegance, with spacious living areas bathed in natural light thanks to large bay windows. The south-facing aspect ensures optimum exposure, while the huge terraces range from 60 to 140 m² and extend the interiors outwards, inviting you to relax!"

The night space features three large bedrooms, including a sumptuous master suite, a veritable cocoon of comfort and privacy. To make daily life easier, each apartment also features a private laundry room and a commissary, bringing maximum practicality.



Modern and contemporary architecture



Quiet, green surroundings



View of the Alps



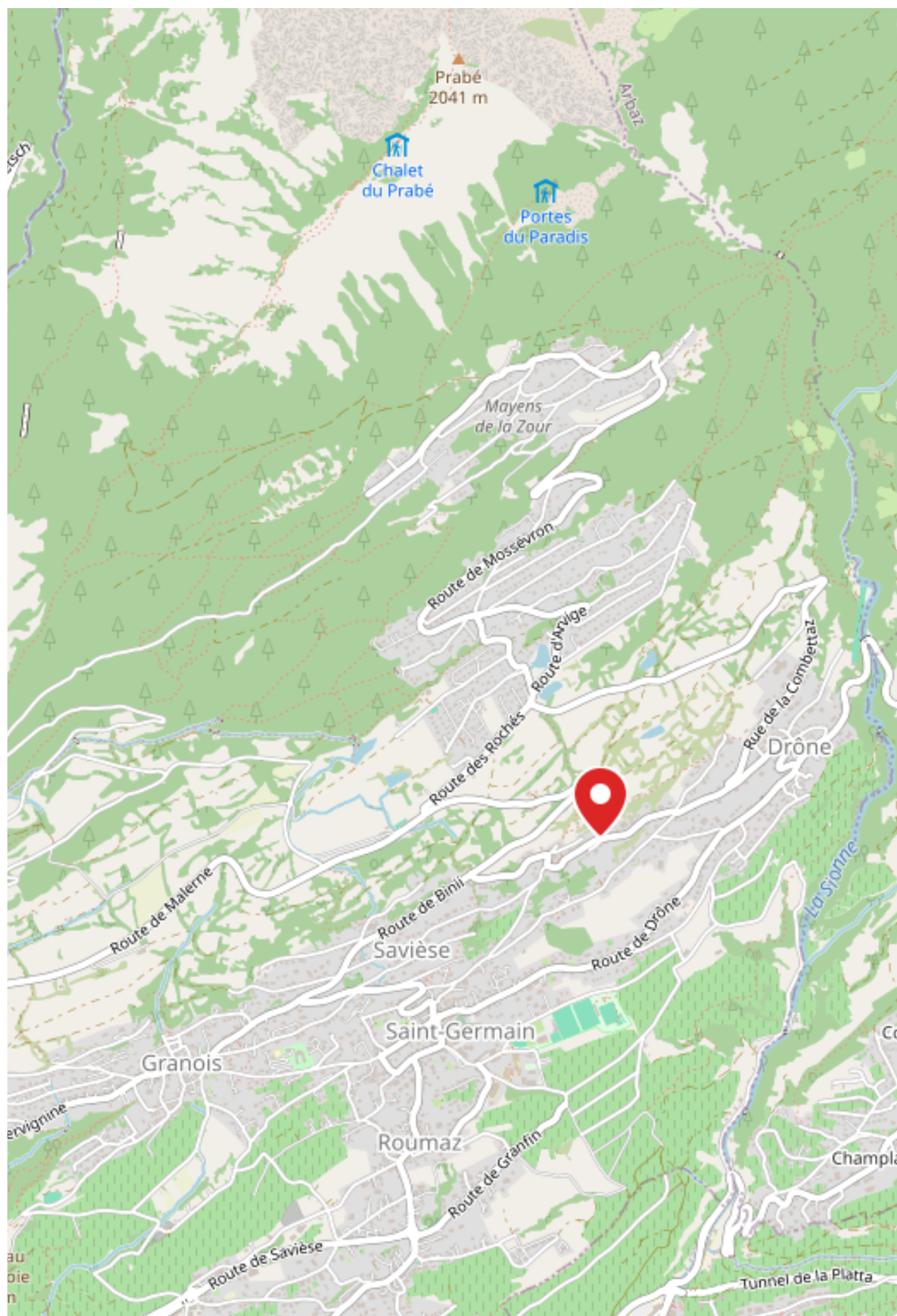
Situation

Located on the heights of Savièse, the Monteiller sector offers a privileged living environment at an altitude of around 800 meters. This residential area, nestled between vineyards and forests, enjoys generous sunshine and exceptional views over the Rhone plain and the Valais Alps.

The commune of Savièse has over 8,000 inhabitants, spread across its various villages and hamlets. The Route de Monteiller, linking the center of the municipality to the higher districts, is characterized by a mix of traditional and modern housing, with typical Savièse houses and contemporary buildings that blend harmoniously into the landscape.

In the immediate vicinity, municipal and cultural infrastructures, shops and schools enable residents to enjoy a pleasant and dynamic lifestyle. Between unspoilt nature and local heritage, Monteiller is a sought-after place to live!

				
Airport	0 m	-	-	-
Bank	0 m	-	-	-
Gondola lift / ski lift	8.5 km	425 min	133 min	43 min
Highway	0 m	-	-	-
Nursery school	0 m	-	-	-
Post	829 m	18 min	18 min	3 min
Primary school	2.0 km	30 min	21 min	4 min
Public transport	235 m	4 min	4 min	1 min
Restaurants	700 m	32 min	32 min	3 min
Secondary school	0 m	-	-	-
Shops	843 m	22 min	13 min	5 min
Station	0 m	-	-	-



Construction

Work will begin in 2025 with delivery of the apartments scheduled for winter 2026/2027.

The architecture of the building is modern and contemporary. The materials used are noble and respectful of the alpine environment, ensuring harmonious integration into the landscape.

Underfloor heating and domestic hot water production are provided by a heat pump, and each villa has its own meters.

Finishings, such as kitchen and flooring are up to the purchasers. Construction specifications and finishing budgets can be supplied on request.



Quality materials



Choice of finishes to suit buyer's taste



Heat pump



Galerie













Technical data

Proximity

- Close to doctor
- Village
- Green
- Moutains
- Post
- School Nursery
- School secondary
- Bike track
- Villa Area
- Shops
- Restaurant
- Creche
- School Primary
- Hiking Trail
- Nearby pharmacy

Exterior

- Terrace

Equipment

- Shower
- Kitchen Furnished

Interior

- Underground Car Park
- Bath
- Glazing
- Bright

Ground

- Choose
- Parquet Floor
- Tiles

State

- To Build

Exposure

- Sud

Sunshine

- Optimal
- All Day

Sight

- Impregnable
- Panoramic
- Mountain

Style

- Modern

Contact



Mathieu Revaz
+41 78 948 08 11
Mathieu.Revaz@swsir.ch

**Switzerland Sotheby's International Realty
(agence du Valais)**

Avenue de la Gare 46b
1920 Martigny

Tél. +41 27 720 47 57
valais@swsir.ch
www.switzerland-sothebysrealty.ch

www.panoramic-saviese.ch

RESIDENCE « LE PANORAMIC »

**3 Villas en PPE
A Monteuiller
Commune de
Saviese
Parcelle N° 22019**

CONSTRUCTION

4 Niveaux

P0
P1-2-3

REZ DE CHAUSSEE Parking et Accès
1-2-3- ETAGE 3 Villas

SOMMAIRE

1. GROS ŒUVRE

CFC 174 Travaux spéciaux selon rapport géologique
CFC 211 Fondations, radier, murs enterrés
CFC 211 Dalles
CFC 211 Murs porteurs

2. ENVELOPPE

CFC 221 Fenêtres, porte fenêtres
CFC 222 Ferblanterie
CFC 224 Couverture
CFC 224.1 Étanchéité
CFC 226 Crépi de façade et isolation
CFC 228.2 Stores à lamelles
CFC 272 Ouvrage métallique

3. INSTALLATIONS TECHNIQUES

CFC 230 Installations Électriques
CFC 240 Installations de Chauffage
CFC 244 Installations de Ventilation
CFC 251 Installations Sanitaires
CFC 261 Ascenseurs

4. FINITIONS INTERIEURES

CFC 258 Agencement de cuisine
CFC 271 Plâtrerie
CFC 272 Ouvrage métallique
CFC 273 Menuiserie intérieure
CFC 285 Peinture
CFC 281 Revêtement des sols
CFC 282 Revêtement des murs

5. COMMUNS-DIVERS

CFC 421 Aménagements extérieurs
5.1 Équipements généraux
5.2 Divers

CFC : Code de frais de la construction

1. GROS ŒUVRE

CFC 174 Travaux spéciaux	selon les exigences de l'ingénieur civil et/ou de l'ingénieur géologue.
CFC 211 Fondation, radier, murs enterrés	Béton armé, épaisseurs selon les exigences de l'ingénieur civil. Étanchéité et/ou enduit hydrofuge et couche filtrante pour les parois enterrées.
CFC 211 Dalles	Béton armé, épaisseur selon exigences de l'ingénieur civil.
CFC 211 Murs porteurs	Béton : dimensionnements et épaisseurs selon exigences de l'ingénieur civil.

2. ENVELOPPE

CFC 221 Fenêtres, portes-fenêtres	Fenêtre et porte-fenêtre sur cadre en PVC o Aluminium, vitrage isolant double verre (coefficient selon calcul thermique), ouvertures à la française avec une ouverture oscillo-battante pour l'aération et ouverture coulissante selon plan d'autorisation de construire. Poignée type Hoppe Amsterdam aluminium aspect inox, ferrements visibles, finitions et teintes selon choix du constructeur.	
CFC 222 Ferblanterie	Ferblanterie en zink pour garniture de ventilation, bande d'accrochage, et acrotère. Descentes eau de pluie en zinc.	
CFC 224 Couverture	Mise hors d'eau sur toiture étanchéité, isolation sur dalle (type et épaisseur selon le dossier énergétique autorisé et selon les exigences de l'ingénieur CVS), couche de gravier roulé.	
CFC 224.1 Étanchéité	Balcons : pente d'écoulement, étanchéité sur la dalle, natte de protection et dallâtes en béton préfabriqué.	
CFC 226 Crépi de façade	Revêtement de façade, application sur l'isolation, finitions et teinte selon choix du MO. Isolation extérieure de façade, type et épaisseur selon le dossier énergétique autorisé et selon les exigences de l'ingénieur CVS et selon les normes AEAI.	

3. INSTALLATIONS TECHNIQUES

CFC 230 Installations électriques

APPARTEMENTS

Entrée, dégagement	1 coffret de distribution 1 armoire multimédia avec 1 prises RJ45 pour les sources 1 interphone relié à l'entrée de l'immeuble 1 poussoir de sonnerie relié à l'interphone portier 1 prise double 220V 1 interrupteur commande générale pour l'éclairage
Salon/coin à manger	1 prises RJ45 reliées à l'armoire multimédia, câblage universel cat. 6a 1 prises double 220V dont 1 prise commandée par 1 interrupteur 1 point de lumière au plafond sur table salon commandé par 1 interrupteur 1 point de lumière au plafond sur table à manger commandé par 1 interrupteur
Cuisine	1 alimentation lumière sur bloc de cuisine commandé par 1 interrupteur 2 prises ménagères triples 230V

Appareillage cuisine	1 prise réfrigérateur 1 prise pour la hotte de ventilation 1 alimentation de la cuisinière 1 alimentation pour le lave-vaisselle 1 alimentation pour le four
WC invité	1 point en applique sur lavabo commandé par 1 interrupteur 1 prise 220V à proximité du lavabo 1 alimentation de la ventilation commandée avec la lumière (temporisateur si nécessaire)
Douche/WC	1 point de lumière en applique sur lavabo et 1 point de lumière au plafond ou applique (sous toiture) commandés par 1 interrupteur 1 prise double 220V à proximité du lavabo 1 alimentation de la ventilation commandée avec la lumière (temporisateur si nécessaire)
Chambre principale	1 prise RJ45 reliées à l'armoire multimédia, câblage universel cat. 6a 2 prises double 220V (1 prise de chaque côté du lit) commandées par 2 interrupteurs (1x chevet et 1x entrée) 1 point de lumière au plafond ou applique (sous toiture) 1 prise double 220V face au lit
Chambres	1 raccordement vide pour prise RJ45 relié à l'armoire multimédia, non équipé 2 prises double 220V (1 prise de chaque côté du lit) 1 point de lumière au plafond ou applique (sous toiture) commandé par 2 interrupteurs (1x entrée, 1x chevet) 1 prise double 220V face au lit
Terrasse	1 prise 220V étanche Appliques commandées par 1 interrupteur.

APPAREILLAGE

Modèle Hager Kallysto, plaque de recouvrement standard blanc.
Installations électriques normalisées et câblages standards, sans fourniture de lustrerie dans les appartements

COMMUNS

Hall entrée, circulations,
escaliers, paliers

1 interphone à l'entrée de l'immeuble relié aux appartements
Appliques et/ou spots au plafond commandés sur détecteurs de mouvement, éclairage selon étude de l'ingénieur électricité et choix du constructeur
Éclairages de secours selon prescription de l'ingénieur sécurité et selon normes AEA
Fournitures lustreries et appareillages selon choix du constructeur

Garage

Tubes lumineux au plafond, allumage commandé sur détecteurs de mouvement

Éclairages de secours selon prescription de l'ingénieur sécurité et selon normes AEAI

CFC 240 Chauffage

Énergie

Production de chaleur à pompe du cholor.
Régulation automatique en fonction des conditions atmosphériques (sonde extérieure).

Distribution de chaleur

Diffusion de chaleur par le sol (serpentins dans la chape) avec 1/2 collecteur par appartement.

Pour chaque appartement, équipement comprenant coffret de distribution avec compteur de chaleur avec lecture centralisée.

Isolation de sols

Revêtement du sol selon descriptif ci-dessous
: Chape et armature
Serpentin de chauffage par le sol
Film de polyéthylène,
Isolation thermique 40 mm et phonique 20 mm
Support en béton (dalle)

CFC 244 Installation de Ventilation

WC, bains, douches

Ventilation mécanique (extraction) avec ventilateur encastré dans chaque salle de bain, raccordement sur conduit avec sortie en toiture, système mono-gaine.

Cuisine

Une hotte raccordée en circuit fermé avec filtre à charbon actif pour la neutralisation des odeurs de l'air vicié (fourniture et pose de la hotte comprise dans le montant global du CFC 258 CUISINE).

CFC 251 Installations Sanitaires

Tuyauterie

L'introduction en eau pour les besoins de l'immeuble selon plan canalisations de l'ingénieur CVS.

Eau froide

Distribution aux appareils en acier inox, dérivation en Pex souple.
Min. 1 compteur BUS par appartement.

Défense incendie selon exigences de l'ingénieur sécurité et selon les normes AEAI.
Points d'arrosage extérieur pour l'entretien des aménagement extérieurs, répartition selon choix du constructeur.

Eau chaude

Production d'eau chaude centralisée, distribué à 55°C.
Réseau isolé thermiquement selon normes en vigueur.
Distribution aux appareils en acier inox, dérivation en Pex souple.
Min. 1 compteur BUS par appartement.

Eaux usées (EU)

Les écoulements des sanitaires se font au moyen de colonnes raccordées sur le réseau de canalisations EU.

Eaux claires (EC)	Les écoulements des eaux claires des toitures se font au moyen de descentes d'eau pluviales incorporées ou en façade, raccordées sur le réseau de canalisations EC.
Acoustique	Les installations seront réalisées de manière à respecter les normes SIA.
Appareils et accessoires	Équipement des appartements selon liste détaillée ci-dessous :

Fourniture et installations appareils

Disposition des appareils selon plan d'autorisation de construire.

Installation WC

- 1 Élément WC murale DUOFIX SIGMA type 112 (chasse d'eau encastrée)
- 1 Cuvette murale PRO UP rimless blanc ou 1 murale PRO Compact UP rimless blanc (WC visiteurs)
- 1 Plaque de fermeture SIGMA01 matière synthétique, commande à deux quantités par devant blanc
- 1 Porte-papier LOFT sans couvercle chromé



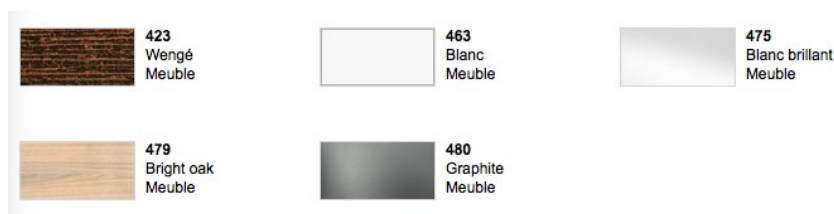
Installation lave-main

- 1 Lavabo PRO S Compact 48 x 28 cm (WC visiteurs), blanc
- 1 Mélangeur de lavabo FOCUS 100 S 119 mm, H 94 mm, chromé, goulot fixe aérateur Quick Clean vidage excentrique
- 1 Siphon de lavabo GEBERIT 1 1/4" x 40 mm chromé, robinet de réglage SIMILOR S 45 mm, 1/2" raccord de serrage groupe acoustique II chromé
- 1 Miroir en cristal, dimensions 55 x 70 cm, avec bords polis
- 1 Crochet à linge LOFT double chromé



Installation lavabo

- 1 Lavabo Laufen PRO S 60 x 46 x 50 cm pour salle d'eau avec douche, lavabo en céramique blanc avec trop-plein, siphon à encombrement minime,
- 1 Mélangeur de lavabo FOCUS 100 S 119 mm, H 94 mm, chromé, goulot fixe aérateur Quick Clean vidage excentrique, 1 Miroir en cristal, dimensions 80 x 60 cm, avec bords polis, pose horizontale sur meuble largeur 80 cm et pose verticale sur meuble largeur 60 cm



Installation douche

- 1 Mélangeur de douche FOCUS E 153 mm, groupe acoustique II
- Bac à douche en céramique, y compris verre de douche.

1 Glissière de douche UNICA'S Puro, 90 cm, tuyau de douche 160 cm, support avec poignée Pin chromé
 1 Douche à main CROMA 100 1jet Quick Clean, D 10 cm, débit 16 l/min, groupe acoustique I chromé
 1 Porte-savon à barrettes DUSCHWAY, modèle d'angle fixation cachée chromé
 1 Paroi de douche H 200 cm. verre véritable clair



Budget sanitaires par Villa

CHF TTC 12'000.00

CFC 261 Ascenseurs

Ascenseur électrique - cabine d'une capacité de 6 personnes, adapté aux personnes à mobilité réduite, portes automatiques à ouvertures latérales, finitions selon choix du constructeur.

4. FINITIONS INTERIEURES

CFC 258 Cuisine

APPAREILS ET AGENCEMENT, disposition selon plan, Montant global à disposition pour fourniture et pose y compris appareils ménagers (TVA incluse), valable uniquement chez le fournisseur ou l'entreprise mandaté par le constructeur.

Par Villa

CHFTTC 23'000

CFC 272 Ouvrage métallique

Balustrade d'escalier communs

Structure métallique avec main courante en alu thermo laqué ou selon prescription SIA, exécution thermo laquée.

Garde-corps en métal sur balcons

Garde-corps en Vitre

Boîte aux lettres

Blocs de boîtes aux lettres selon choix du constructeur et proposition de l'architecte, conforme aux prescriptions de la poste.

CFC 273 Menuiserie intérieure

Portes palières

Porte d'entrée en panneau lourd EI30 à abaissement phonique, finition châssis extérieur en MDF à peindre selon les prescriptions AEA1 et selon choix du constructeur, finition châssis intérieur en MDF à peindre Serrure Tribloà cylindre avec gâche renforcée.
 Poignée de porte (garniture complète) type Hoppe Amsterdam inox satiné,

	ferrements visibles, finitions et teintes selon choix du constructeur
Portes de communication	Porte avec âme simple plaquée 2 faces sur cadre, faux-cadre et embrasure, serrure à mortaise à clef, finition à peindre.
	Poignée de porte (garniture complète) type Hoppe Amsterdam inox satiné, ferrements visibles, finitions et teintes selon choix du constructeur.
Communs	Portes et menuiseries courantes en MDF à peindre, finitions et teintes selon choix du constructeur
Locaux techniques sous-sol, compartimentage	Portes pleines en MDF à peindre, classe feu selon directives AEAI (EI30), finitions et teinte selon choix du constructeur.

CFC 271 – 285 Plâtrerie, peinture

Cloisons

appartements en béton apparent.

Appartements

Selon choix du constructeur, sous réserve de modifications
Le constructeur peut, à son gré, laisser les murs intérieurs des

Murs de séparation en panneaux de plâtre massif type ALBA ou équivalent selon choix du constructeur, épaisseur entre 8 cm.

Murs de séparation dans les locaux humides (sanitaires et cuisine) en panneaux de plâtre massif hydrofuge type ALBA ou équivalent selon choix du constructeur, hydrofuge, épaisseur entre 8 cm et 10 cm.

Doublage en plâtre massif type ALBA ou équivalent selon choix du constructeur, épaisseur entre 4 cm et 6 cm, traitement hydrofuge pour les locaux humides.

Communs

Murs de séparation en plots de ciment, selon choix du constructeur.

Crépis et enduits intérieurs

Appartements

Montant à disposition pour fourniture et application peinture de finition :

CHF TTC 20.-/m2 pour les murs, CHF TTC 25.-/m2 pour les plafonds.

Parois : peinture blanc mat sur support ribé.

Plafond : sera laissé en béton apparent.

Locaux humides (salles de bain, wc), excepté surfaces en carrelage :

Montant à disposition pour fourniture et application peinture de finition :

CHF TTC 20.-/m2 pour les murs, CHF TTC 25.-/m2 pour les plafonds.

Parois : peinture lessivable (satinée mat) sur support lissé

Plafond : sera laissé en béton apparent.

Communs

selon choix du constructeur, sous réserve de modifications

Entrée, circulation, escalier

Parois : crépi ribé 1,5 mm blanc sur support lissé au plâtre

Plafond : sera laissé en béton apparent.

Parking

Parois : béton brut de décoffrage (sans enduit.

Plafond : béton brut de décoffrage ou isolation Schichtex (sans enduit)

Locaux techniques

Parois : béton brut de décoffrage (sans enduit)

Plafond : béton brut de décoffrage ou isolation Schichtex (sans enduit)

CFC 281 - 282 Revêtement des

sols et parois en faïence

Montant global à disposition pour fourniture et pose (TVA incluse), réserves(carrelage, parquet) comprises dans le montant global, valable uniquement chez le fournisseur ou l'entreprise mandaté par le constructeur.

Revêtements de sol

Salles de bain, douche, WC

Revêtements de sol en carrelage collés sur chape flottante, pose droite, collage simple pour format de carreaux limité à 30 cm x 60 cm (format plus grand en plus-value), joints foncés, plinthe en carrelage hauteur 6 cm sur les murs crépis ou enduits, selon choix de l'acquéreur.

Montant à disposition pour fourniture et pose (TVA incluse), M2 selon surfaces nette (balayable) :
Sols, (CHF 40.- fourniture et CHF 60.-pose) **CHF TTC 100.-/m2**

Séjour, coin à manger,
cuisine, dégagements chambres

Revêtements de sol en carrelage collés sur chape flottante, pose droite, collage simple pour format de carreaux limité à 60 cm x 60 cm (format plus grand en plus-value), plinthe en carrelage hauteur 6 cm sur les murs crépis ou enduits selon choix de l'acquéreur :

Montant à disposition pour fourniture et pose (TVA incluse), M2 selon surfaces nette (balayable) :
Sol, (CHF 40.- fourniture et CHF 60.-pose) **CHF TTC 100.-/m2**
Plinthes, (CHF 10.- fourniture et CHF 15.- pose), **CHF TTC 25.- /ml**

Communs
Entrée, circulations, escaliers, sol

Revêtements de sol selon choix du constructeur, sous réserve de modifications
Carrelage en grès selon composition et choix du constructeur, tapis anti-saleté dans sas entrée

Locaux techniques, sol

Carrelage en grès ou peinture anti-saleté dans les locaux techniques

Parking, sol

Béton taloché, marquage des places

Revêtements des murs en faïence

Salles de bain, douche, WC

Revêtements de mur en faïence collés sur une couche de fond (ciment ou plâtre), pose droite, collage simple pour format de carreaux limité à 30 cm x 60 cm (format plus grand en plus-value), étanchéité sur le pourtour de la douche ou de la baignoire, joint au ciment gris, les arrêtes des angles saillants sont réalisés au moyen de profils de finition en aluminium, non compris les parois sans appareils sanitaire (finition peinture satinée), selon choix de l'acquéreur :

Montant à disposition pour fourniture et pose (TVA incluse),
M2 selon surfaces nette (balayable) :
Sur toute la hauteur autour des baignoires et douches, hauteur jusqu'à 240 cm
Faïence, (CHF 40.- fourniture et CHF 60.-pose) **CHF TTC 100.-/m2**
Sur une hauteur de 120cm derrière les WC et les lavabos :
Faïence, (CHF 40.- fourniture et CHF 60.-pose) **CHF TTC 100.-/m2**

Cuisine

Fourniture et pose de la crédence de la cuisine comprise dans le montant global du CFC 258 CUISINE.

5. COMMUNS-DIVERS

CFC 421 Aménagements extérieurs

La mise en place de terre, d'engazonnement et de plantations ou autres pour les surfaces extérieures à végétaliser est définie et réalisée par le constructeur.

Enrobé bitumineux pour les accès véhicules et piétons, éclairages extérieurs sur les passages principaux selon le choix du constructeur.

5.1 Divers

Remarques générales

Tous les prix prévus et budgets mentionnés dans le présent descriptif

s'entendent TVA 8,1% comprise.

Pour tout ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent descriptif, une exécution standard et normalisée est prévue.

Le constructeur se réserve le droit de procéder à des modifications des matériaux prévus dans le présent descriptif ou sur les plans par des matériaux de qualité équivalente ou supérieure.

Il est rappelé que certaines apparitions telles que petites variations dans les couleurs, petits retraits, tassements, petites fissures, etc. sont inhérentes à la nature même de la construction.

Honoraires d'architectes : Les honoraires de l'architecte qui pourraient résulter des transformations demandées par l'acquéreur seront à la charge de celui-ci et figureront sur le décompte des plus ou moins-values.

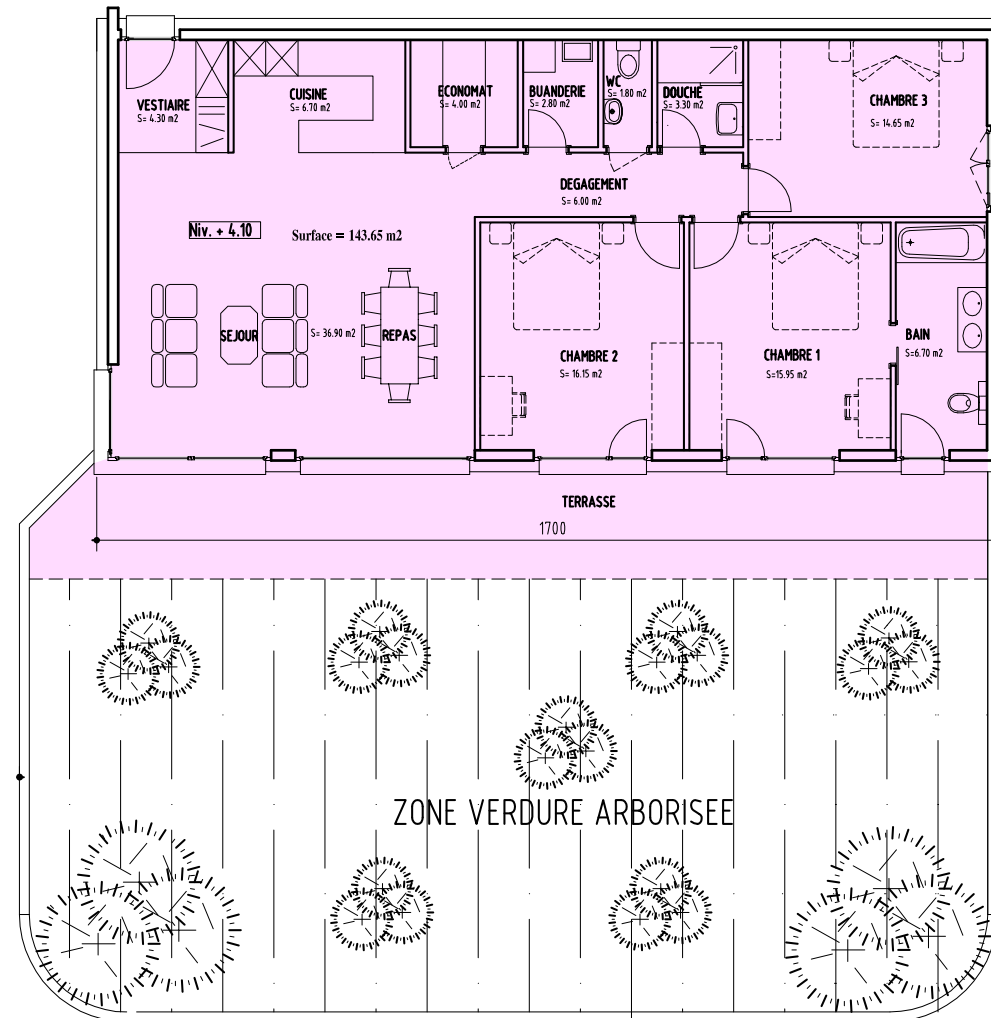
Pour le calcul des honoraires, il ne sera pas tenu compte des déductions pour les moins-values éventuelles. Ces honoraires sont fixées à la somme de quinze pour cent (15%) des travaux pour les travaux exécutés, ou cent soixante francs suisses (CHF 160.-) l'heure toutes taxes comprises, pour les travaux non-exécutés.

Ne sont pas compris dans les honoraires d'architectes, les honoraires de mandataire tiers (ingénieur, architecte d'intérieur, décorateur, etc.) ou de l'entreprise générale. Ces prestations sont à contracter par l'acquéreur directement avec le ou les mandataires concernés.

Sierre, le 11 Mars 2025

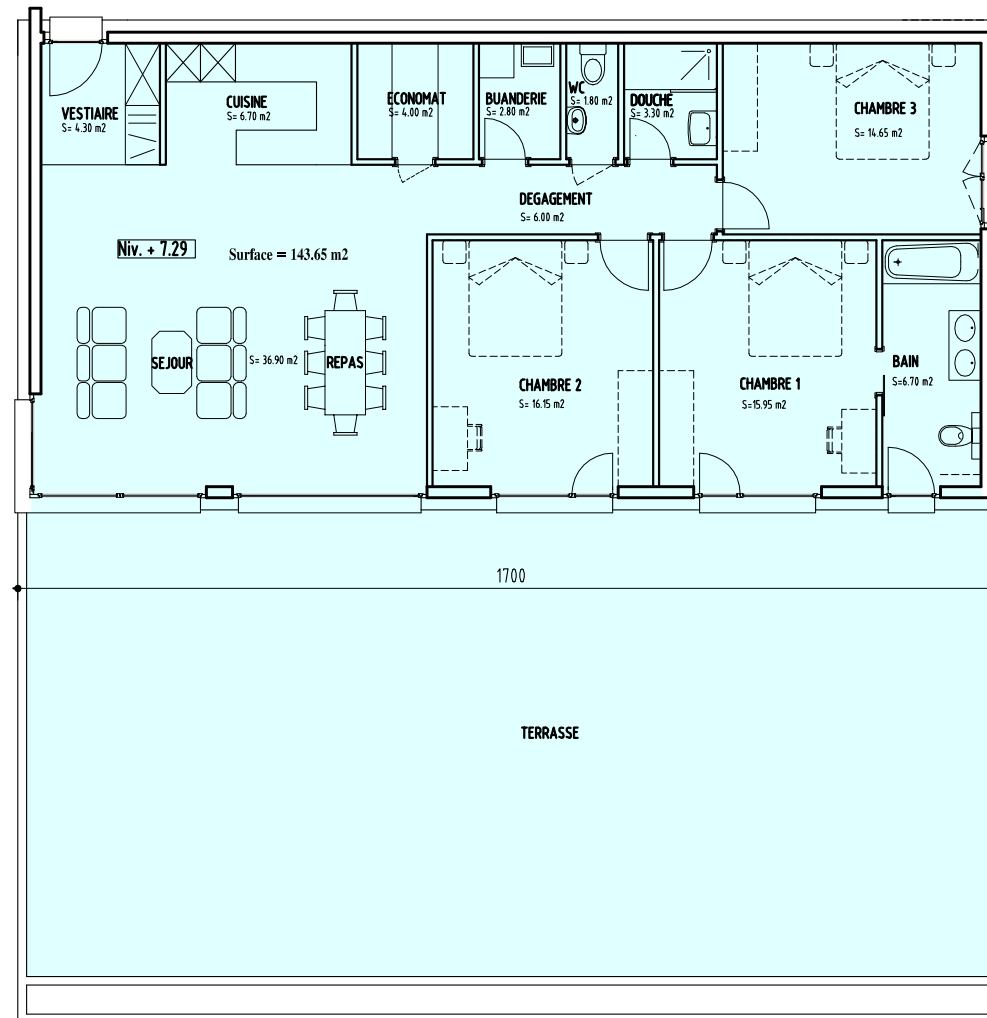
Les constructeurs se réservent le droit de modifier le présent descriptif au cours de la construction pour répondre aux normes et directives en vigueur ou en améliorer éventuellement les aspects techniques ou esthétiques et ce, sans qu'aucune indemnité ou dédommagement ne puissent être réclamés par l'acquéreur.

PA
NO
RA
MIC
S
AVIESE



Lot	Nombre de pièces	Orientation	Surface habitable	Surface terrasse	Surface pondéré
1	4.5	S - E - O	144 m²	60 m²	164 m²

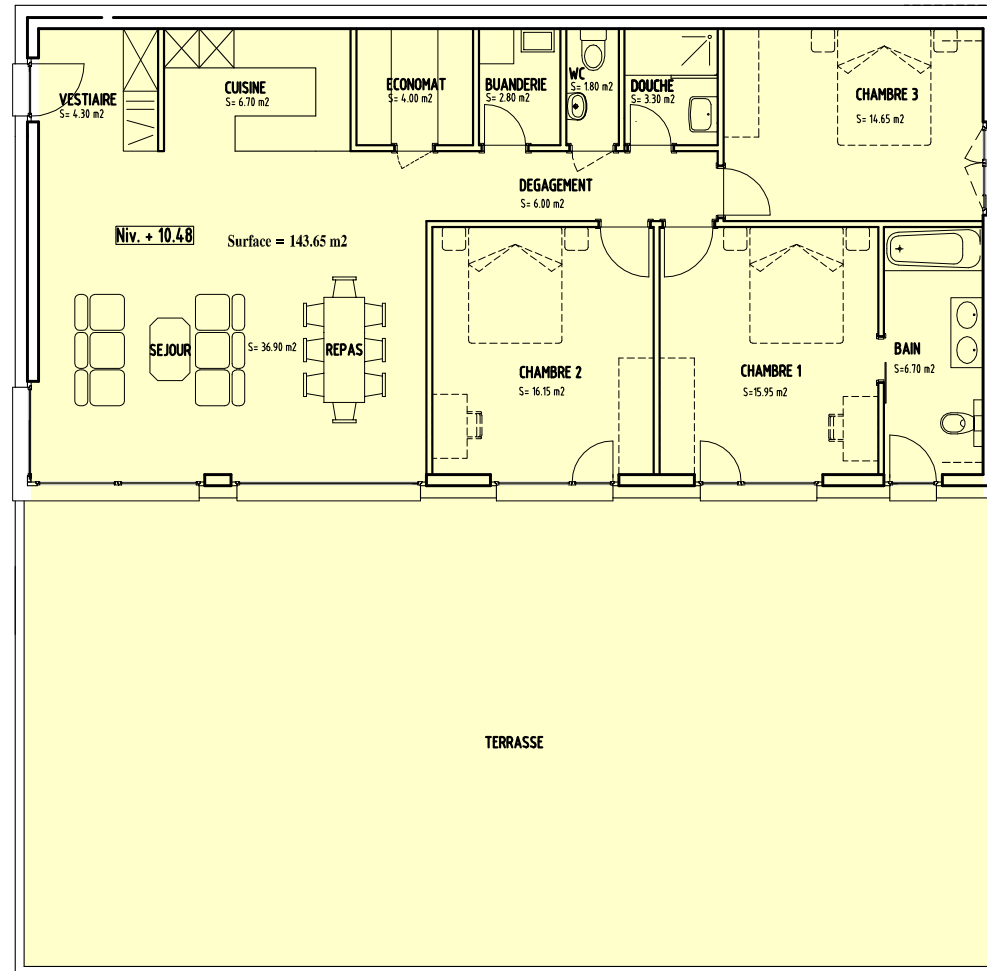
PA
NO
RA
MIC
SAVIESE



Lot	Nombre de pièces	Orientation	Surface habitable	Surface terrasse	Surface pondéré
2	4.5	S - E - O	144 m ²	140 m ²	190.7 m ²



PA
NO
RA
MIC
SAVIESE



Lot	Nombre de pièces	Orientation	Surface habitable	Surface terrasse	Surface pondéré
3	4.5	S - E - O	144 m ²	140 m ²	190.7 m ²