

ALVIA



ALVIA: The Gateway to the Future in the Heart of Muscat

Nestled in the vibrant Corniche of Seeb, ALVIA redefines modern living by seamlessly blending luxury residences, dynamic business hubs, and exceptional entertainment experiences — all in one prime location.

Situated in **Al Hilal** district of Seeb—the largest governorate in Oman with over **574,000 residents** as of early 2025—ALVIA reflects the growing demand for integrated, vibrant communities in this thriving region.

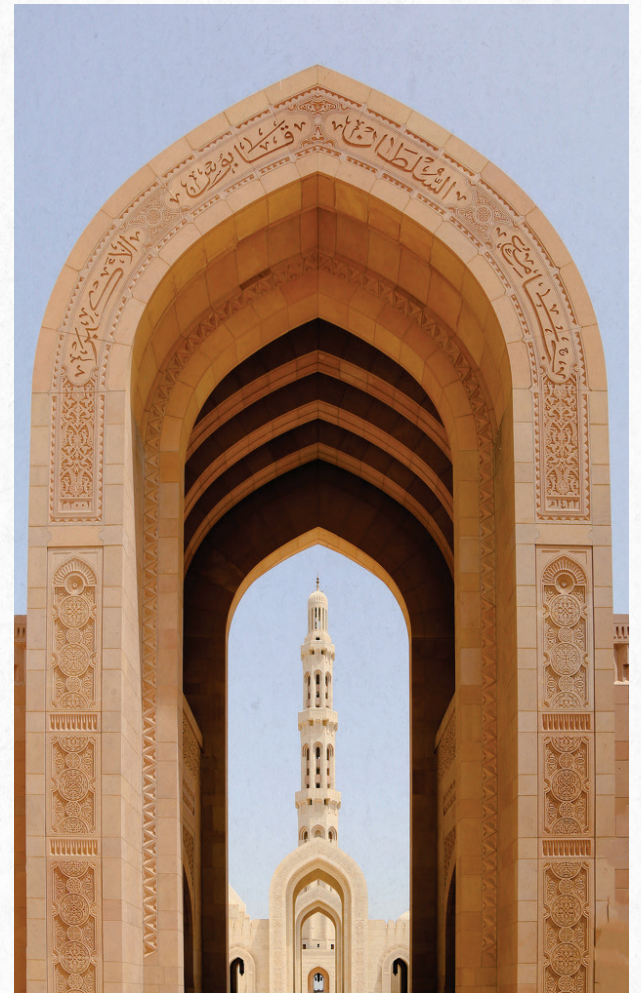
Amidst Oman's remarkable economic growth, marked by foreign direct investments reaching **26.7 billion Omani Riyals** by the end of 2024, ALVIA presents a promising opportunity for ownership or investment. Anchored in a strategic location and crafted with smart, future-ready design, this project is built to exceed expectations.

الثيا: بوابة المستقبل في قلب مسقط

في قلب محافظة مسقط، وعلى واجهة كورنيش السيب النابض بالحياة، ينطلق مشروع الثيا ليعيد تعريف أسلوب الحياة العصرية، جامعاً بين السكن الفاخر، الأعمال، والتجربة الترفيهية في موقع واحد

يقع المشروع في **منطقة الحيل** بولاية السيب - أكبر ولاية في السلطنة من حيث عدد السكان، بأكثر من **574,000 نسمة** حتى مطلع 2025 - ما يعكس الطلب المتزايد على المشاريع المتكاملة في هذه المنطقة الحيوية

وفي ظل نمو اقتصادي ملحوظ، حيث بلغ الاستثمار الأجنبي المباشر في السلطنة **26.7 مليار ريال عماني** حتى نهاية 2024، يأتي الثيا كفرصة واعدة للتملك أو الاستثمار في مشروع يركز على موقع استراتيجي وتصميم ذكي يلبي تطلعات المستقبل







Seeb Where Energy Thrives and Opportunities Rise

Muscat, especially Seeb, enjoys a strategic vantage overlooking the Arabian Sea and close to the Strait of Hormuz. This makes it a vital hub for maritime and air transport, blending political importance as the capital with economic vigor through its international airport and bustling industrial zones.

السيب حيث تزدهر الطاقات وتولد الفرص

تتميز مسقط، وبالأخص ولاية السيب، بموقع استراتيجي مطل على بحر عمان وقريب من مضيق هرمز، مما يجعلها مركزاً حيوياً للنقل البحري والجوي، وتجمع بين الأهمية السياسية كعاصمة، والاقتصادية عبر مطارها الدولي ومناطقها الصناعية النشطة



A Strategic Location Connecting You to Muscat's Prime Attractions and Services

Alvia stands at the core of Al-Hail North, Wilayat Seeb, serving as the ideal launchpad to explore the capital's most iconic landmarks.

Nearby landmarks and conveniences include:

Muscat International Airport

Just a 15-minute drive, ensuring seamless travel and connectivity.

City Centre Seeb

One of Oman's largest shopping destinations, only 10 minutes away.

Al-Sahwa Gardens:

A lush green retreat perfect for family outings, 10 minutes from your doorstep.

Royal Opera House Muscat

The Sultanate's cultural gem, reachable within 20 minutes.

The Wave, Muscat:

A premier tourist hotspot, just 7 minutes away.

Seeb Market:

A traditional market rich with heritage and diversity, only 5 minutes from Alvia.

Sultan Qaboos Street

The vital artery of the Sultanate, a mere 2-minute drive.

This prime location offers breathtaking sea views and close proximity to essential services and key attractions — making Alvia the perfect choice for both luxurious living and smart investment

موقع استراتيجي يربطك بأهم معالم مسقط وكافة الخدمات

يقع مشروع "الفيا" في قلب منطقة الحيل الشمالية بولاية السيب، مما يجعله نقطة انطلاق مثالية لاستكشاف أبرز معالم العاصمة العمانية

المعالم والخدمات القريبة

مطار مسقط الدولي

يبعد حوالي 15 دقيقة بالسيارة، مما يسهل السفر والتنقل

سيتي سنتر السيب

أحد أكبر مراكز التسوق في عمان، يقع على بعد 10 دقائق فقط

حدائق الصحوة

مساحة خضراء مثالية للنزهات العائلية، تبعد حوالي 10 دقائق

الأوبرا السلطانية

وتعد أحد أبرز المعالم الثقافية في السلطنة، 20 دقيقة

الموج مسقط

يبعد حوالي 7 دقائق، ويُعد من أبرز الوجهات السياحية في المدينة

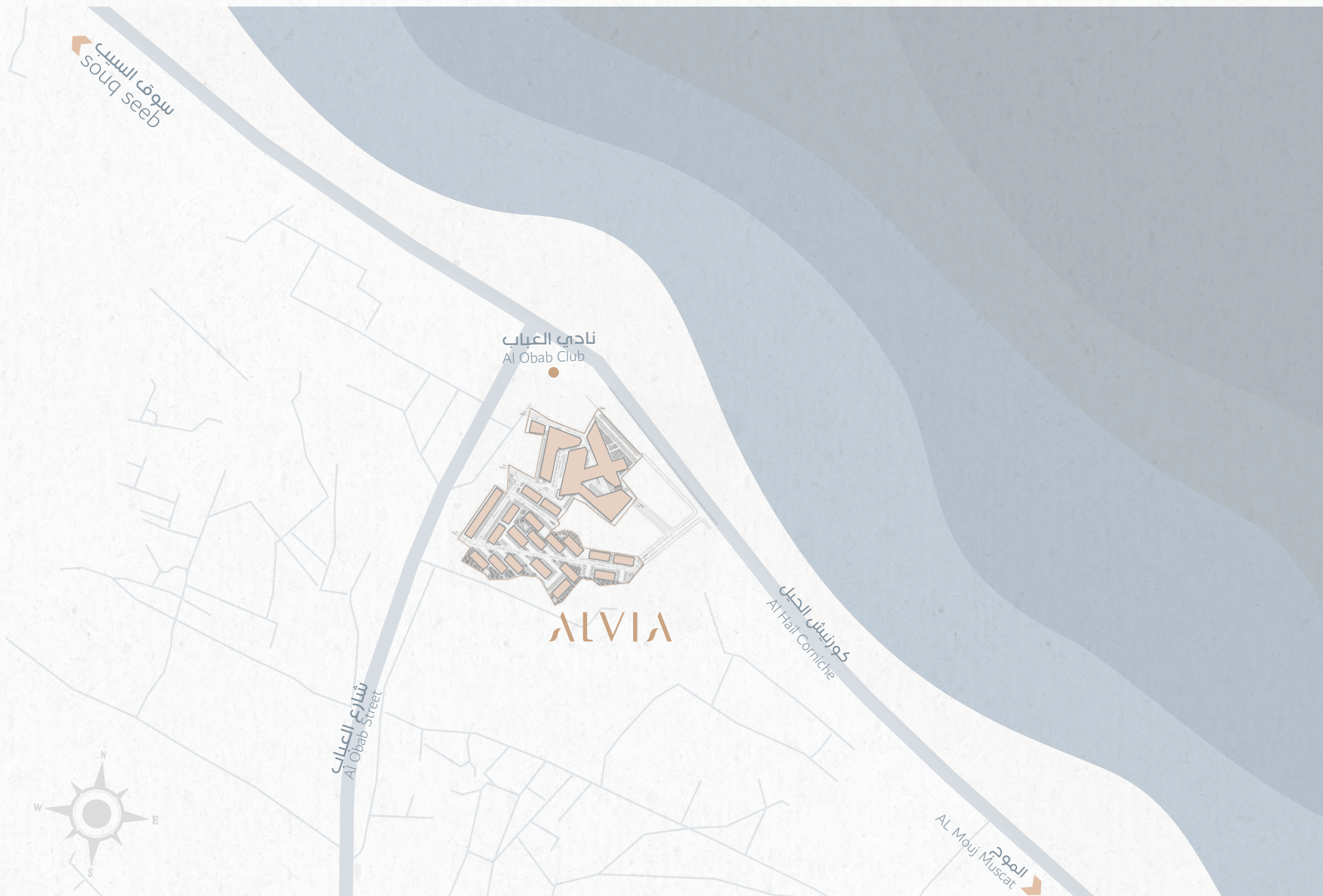
سوق السيب

سوق بطابع شعبي ويوفر تجربة تسوق تقليدية تجمع بين العراقة والتنوع ويبعد 5 دقائق فقط

شارع السلطان قابوس

دقيقتان فقط إلى أهم شارع حيوي في السلطنة

هذا الموقع المتميز بإطلالة بحرية ساحرة وعلى مقربة من مختلف الخدمات الأساسية الذي يضمن سهولة الوصول إلى المرافق الحيوية والمعالم السياحية، مما يجعل "الفيا" خيارًا مثاليًا للعيش والاستثمار



ALVIA: A Modern Pulse Between City Heart and Sea Spirit

Stretching along Seeb's picturesque Corniche, **ALVIA** offers a harmonious blend of tranquility and connectivity, luxury living and smart accessibility.

Adjacent to upscale communities like Al Mouj, The Village, and Muscat Hills, and mere minutes from Seeb Souq and Muscat Expressway, ALVIA is the ideal meeting point for residents, investors, and those seeking a lifestyle truly their own.

Here, every corner tells a new story, and every step brings you closer to an unforgettable way of life.

الثيا... نبض عصري بين قلب المدينة وروح البحر

على امتداد كورنيش السيب، ينبض **الثيا** في موقع يجمع بين الهدوء والاتصال، بين رفاهية العيش وذكاء الوصول

تتألف الثيا بجوار مجتمعات راقية مثل الموج، ذا فيليج، ومسقط هيلز، وعلى مقربة من سوق السيب وشارع مسقط السريع، لتكون نقطة التقاء للسكان والمستثمر، ولمن يبحث عن أسلوب حياة لا يُشبه إلا نفسه هنا، كل زاوية تحكي تفاصيل جديدة، وكل خطوة تأخذك أقرب إلى أسلوب حياة لا يُنسى







ALVIA: An Opportunity Beyond Expectations

This visionary development marries clear foresight with flawless execution, delivering a comprehensive real estate product designed for smart investment and conscious ownership. Every element is crafted to add value—from retail spaces that open doors to success, to offices that keep pace with modern work environments, complemented by a sophisticated hotel experience and living spaces rich in detail.

ALVIA is more than a project... it's a ready-made opportunity for growth in a market craving a balance between luxury and practicality, offering more than it promises.

الثيا... فرصة تتجاوز التوقعات

مشروع يدمج بين الرؤية الواضحة والتنفيذ المتقن، ليقدم منتجاً عقارياً متكاملًا يستهدف الاستثمار الذكي والتملك الواعي كل مكون فيه صُمم ليضيف قيمة، من المحلات التجارية التي تفتح أبواباً للنجاح، إلى المكاتب التي تواكب بيئة العمل الحديثة، مروراً بتجربة فندقية راقية ومساحات معيشية مفعمة بالتفاصيل الثيا ليس مجرد مشروع... بل فرصة جاهزة للنمو، في سوق يبحث عن مشاريع توازن بين الفخامة والجودة، وتقدم أكثر مما يعد به



Spaces That Breathe Life

At **ALVIA**, shops are more than just storefronts — they are platforms for opportunity.

110 modern retail outlets, starting from **17 m²**, featuring direct views of the sea and the vibrant Corniche Street. Outdoor seating areas create unforgettable moments for visitors.

These shops are seamlessly connected to the hotel and offices, integrated with cutting-edge technologies such as smart energy systems and electric vehicle chargers, providing the perfect environment for an enjoyable shopping experience.

مساحات تنبض بالحياة

في **الفيا**، المحلات أكثر من مجرد واجهات تجارية، إنها منصات للفرص **110 متجراً** بتصميم عصري تبدأ مساحتها من **17 م²**، بإطلالات مباشرة على البحر وشارع الكورنيش، مع جلسات خارجية لخلق لحظات لا تنسى

المتاجر متصلة بالفندق والمكاتب، وتتكامل مع تقنيات حديثة كأنظمة الطاقة الذكية وشواحن السيارات الكهربائية، لتوفر بيئة مثالية لتسوق ممتع



Business Growth from a Location That Values You

At **ALVIA**, offices are more than just workspaces — they are comprehensive environments designed to support your success from the first meeting to the final deal. **14 offices**, starting from **110 m²**, offer panoramic views of the sea and city, directly linked to the hotel and retail outlets, providing everything you need to start your day with confidence and finish it with achievement. Equipped with a state-of-the-art meeting room, professional reception, premium facilities, and technologies that match your ambitions.

ALVIA... a location worthy of your business vision.

أعمال تنمو من موقع يعرف قيمتك

في **الثيا**، المكاتب ليست مجرد مساحة عمل، بل بيئة متكاملة مصممة لدعم نجاحك من أول اجتماع إلى آخر صفقة. **14 مكتب**، بمساحات تبدأ من **110 م²** بإطلالات بانورامية على البحر والمدينة، ترتبط مباشرة بالفندق والمتاجر، وتوفر كل ما تحتاجه لتبدأ يومك بثقة وتنتهيه بإنجاز. قاعة اجتماعات، استقبال احترافي، مرافق بمعايير عالية، وتقنيات تواكب طموحك.

الثيا... موقع يليق برؤية أعمالك.



Hotel and Serviced Apartments at the Heart of an Integrated Project

Set within a fully integrated design and surrounded by enchanting seaside ambiance, ALVIA's four-star hotel elevates the stay experience to a new level of balance between comfort and productivity. 78 elegant rooms managed to world-class standards, directly connected to other components of the project, offering seamless experiences for guests and business travelers alike.

The project also features serviced apartments built to exceptional standards, raising your residential experience to the highest levels of luxury and sophistication.

The hotel includes a separate fitness club, a luxurious spa, a function hall, and a kitchen equipped with high-precision standards, making it the ideal destination for accommodation, meetings, and relaxation — all under one roof.

فندق وشقق فندقية في قلب مشروع متكامل

وسط تصميم متكامل وأجواء بحرية ساحرة، يرتقي فندق ألفيا من فئة الأربع نجوم بتجربة الإقامة إلى مستوى جديد من التوازن بين الراحة والعمل. 78 غرفة أنيقة، تدار بمستوى عالمي، وتتصل مباشرة بباقي مكونات المشروع، لتوفر تجربة سلسلة للنزلاء ورجال الأعمال.

كما يوفر المشروع شقق فندقية بمعايير استثنائية ترقى بتجربتك السكنية إلى أعلى مراحل الرقي والرفاهية.

يضم الفندق ناديًا رياضيًا منفصلًا، سبا فاخرًا، قاعة مناسبات، ومطبخًا مجهزًا بمعايير عالية الدقة، ليكون الوجهة المثالية للإقامة، الاجتماعات، والاسترخاء تحت سقف واحد.



Amenities & Services



Public and private
swimming pools



A 4-star
hotel



Private and
communal gardens



Indoor parking
facilities



Safe and engaging
children's playgrounds



Diverse
restaurants



Separate men's and
women's fitness clubs



Hypermarket

المرافق والخدمات

فندق 4
نجوم



أحواض سباحة
عامة وخاصة



مواقف
سيارات



حدائق
عامة وخاصة



مطاعم
متنوعة



ملاعب
للأطفال



هالايبر
ماركت



أندية
رياضية





inspire growth and innovation. Featuring expansive glass facades with breathtaking sea views, luxury blends seamlessly with professionalism to make every moment at your space truly exceptional.

Our flexible spaces give you the freedom to customize your area according to your vision and ambitions, creating a dynamic workspace that supports your success.

Every corner at **ALVIA** is crafted to offer you opportunities for expansion and growth in a place that reflects your aspirations, combining beauty and functionality to be your ideal destination for building your business future.

النمو والابتكار. مع واجهات زجاجية واسعة تتيح لك إطلالات خلابة على البحر، تتناغم الفخامة مع الاحترافية لتجعل من كل لحظة في مكانك تجربة مميزة

المساحات المرنة التي نقدمها تمنحك حرية تخصيص المكان بما يتناسب مع رؤيتك وطموحاتك، لتخلق بيئة عمل مرنة تدعم نجاحك كل زاوية في **الفي** مصممة لتمنحك الفرصة للتوسع والنمو في مكان يعكس طموحاتك ويجمع بين الجمال والوظيفة، ليكون وجهتك المثالية لبناء مستقبل أعمالك

Features & Amenities

Luxurious lobby

Dedicated parking spaces

Shopping center

Swimming pools

Centralized gas system

Fitness clubs

Hotel reception

Hotel reception

Private sewage system

Open gardens

Outdoor seating areas

Regular maintenance

Meeting and event halls



المميزات والمرافق

بهو فاخر

مواقف سيارات

مركز تسوق

أحواض سباحة عامة وخاصة

نظام غاز مركزي

أنشطة رياضية

استقبال فندقية

مصاعد داخلية

نظام صرف صحي خاص

حدائق مفتوحة

جلسات خارجية







صيانة دورية

قاعات اجتماعات ومناسبات





Ownership Benefits at ALVIA

	Strategic location		Zero maintenance fees (Absolutely no fees)
	Over 11% investment return		Flexible payment plans
	10 years of centralized management		Competitive pricing

ميزة الامتلاك في ألڤيا

الموقع الاستراتيجي للمشروع		لا توجد مصاريف للصيانة في السنة الأولى	
العائد الأعلى في السوق بأكثر من 11%		دفعات ميسرة	
إدارة مركزية للسوق من أهم الشركات العقارية ولمدة 10 سنوات		أسعار مغرية	



Everything You Need, All in One Place

ALVIA offers you a fully integrated experience where all services come together under one roof. From retail shops and offices to hotels and recreational facilities, every service is designed to meet your daily needs with ease and comfort.

Whether you need to unwind at the spa, work out, or shop, everything you require is at ALVIA. Life here means comfort at every step.

كل ما تحتاجه في مكان واحد

الفيا يقدم لك تجربة متكاملة حيث تتلاقى جميع الخدمات في مكان واحد. من المحلات التجارية والمكاتب إلى الفنادق والمرافق الترفيهية، تم تصميم كل خدمة لتلبية احتياجاتك اليومية بسهولة وراحة

سواء كنت في حاجة للاستراحة في السبا، ممارسة الرياضة، أو التسوق، ستجد كل ما يلزمك في الفيا. تجربة الحياة هنا تتيح لك الراحة في كل خطوة



What Will ALVIA Bring to the Sultanate?



Development of the retail sector in the Sultanate



Creation of job opportunities for citizens



Enhancement of investment opportunities in Muscat



Growth of the tourism sector

ماذا سيضيف ألصيا للسلطنة؟

توفير فرص عمل للمواطنين



تنمية قطاع التجزئة في السلطنة



تنمية القطاع السياحي



تعزيز فرص الاستثمار في مسقط





Not only a property...
ALVIA is a lifestyle.

Own your place now in a project that fulfills your ambitions and offers you an invaluable location.

At ALVIA, you're not just investing in real estate... you're investing in peace of mind and a future that befits you.

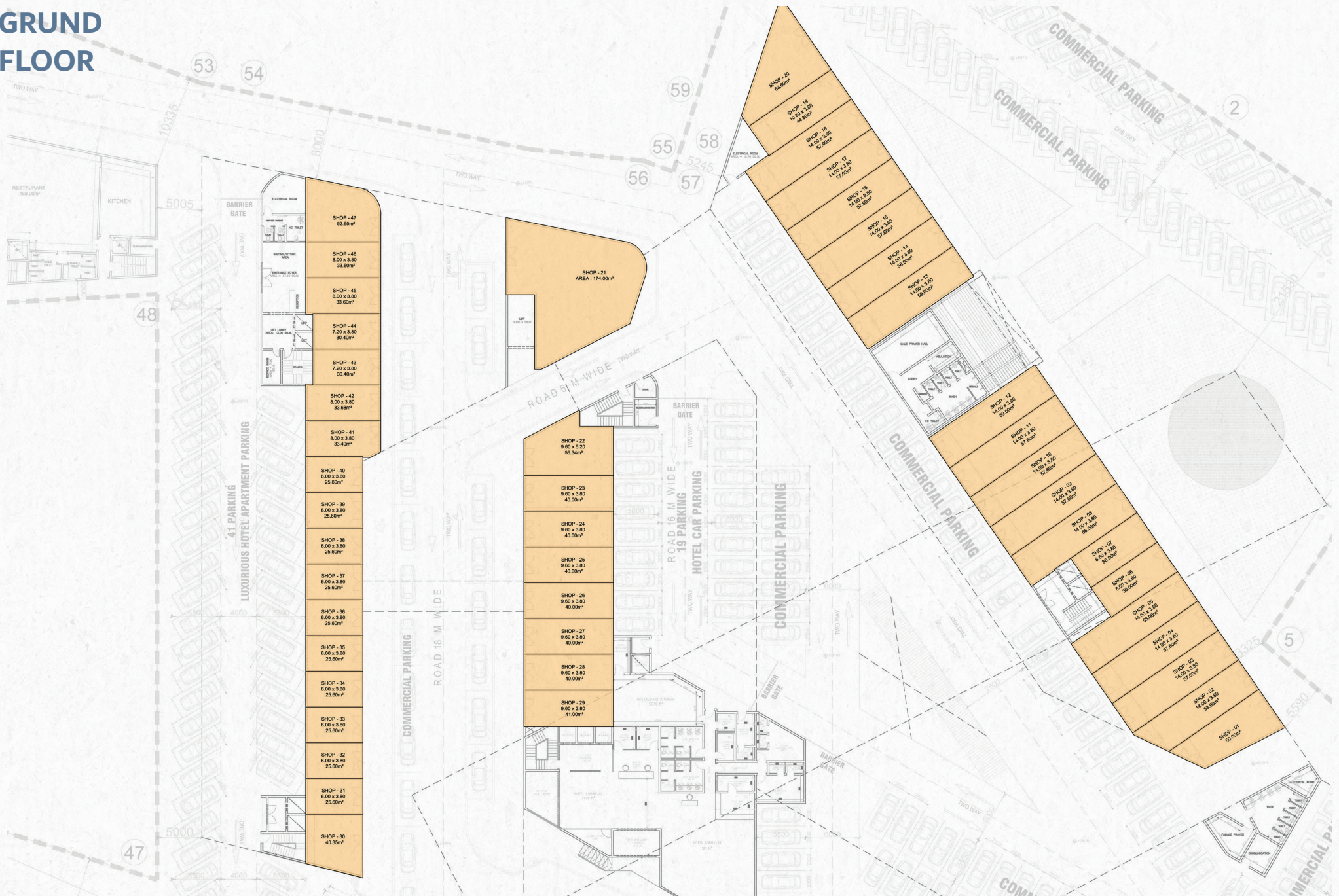
أكثر من مجرد عقار...
"الثيا" هو أسلوب حياة

امتلك الآن في مشروع يلبي طموحاتك، ويمنحك موقعًا لا يُقدَّر بثمن في الثيا، أنت لا تستثمر فقط في عقار... بل تستثمر في راحة بالك، وفي مستقبلٍ يليق بك



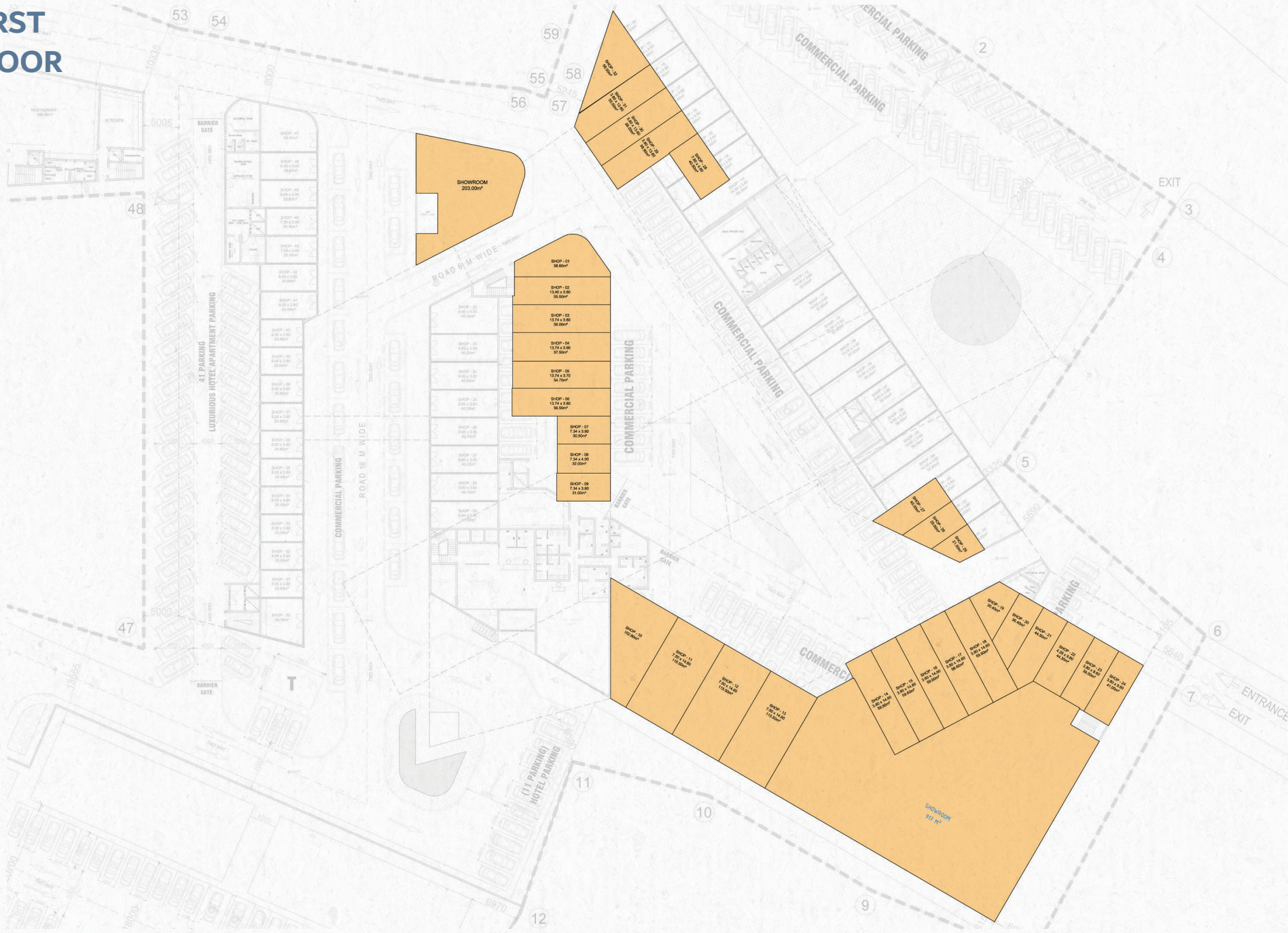


GRUND FLOOR





FIRST FLOOR





SECOND FLOOR

Office Spaces:

- OFFICE - 01: 276.60m²
- OFFICE - 02: 211.65m²
- OFFICE - 03: 221.00m²
- OFFICE - 04: 157.30m²
- OFFICE - 05: 148.00m²
- OFFICE - 06: 116.80m²
- OFFICE - 07: 144.40m²

Shop Spaces:

- SHOP - 01 to SHOP - 32 (various sizes)

Parking Areas:

- LUXURIOUS HOTEL APARTMENT PARKING
- HOTEL CAR PARKING
- COMMERCIAL PARKING

Other Features:

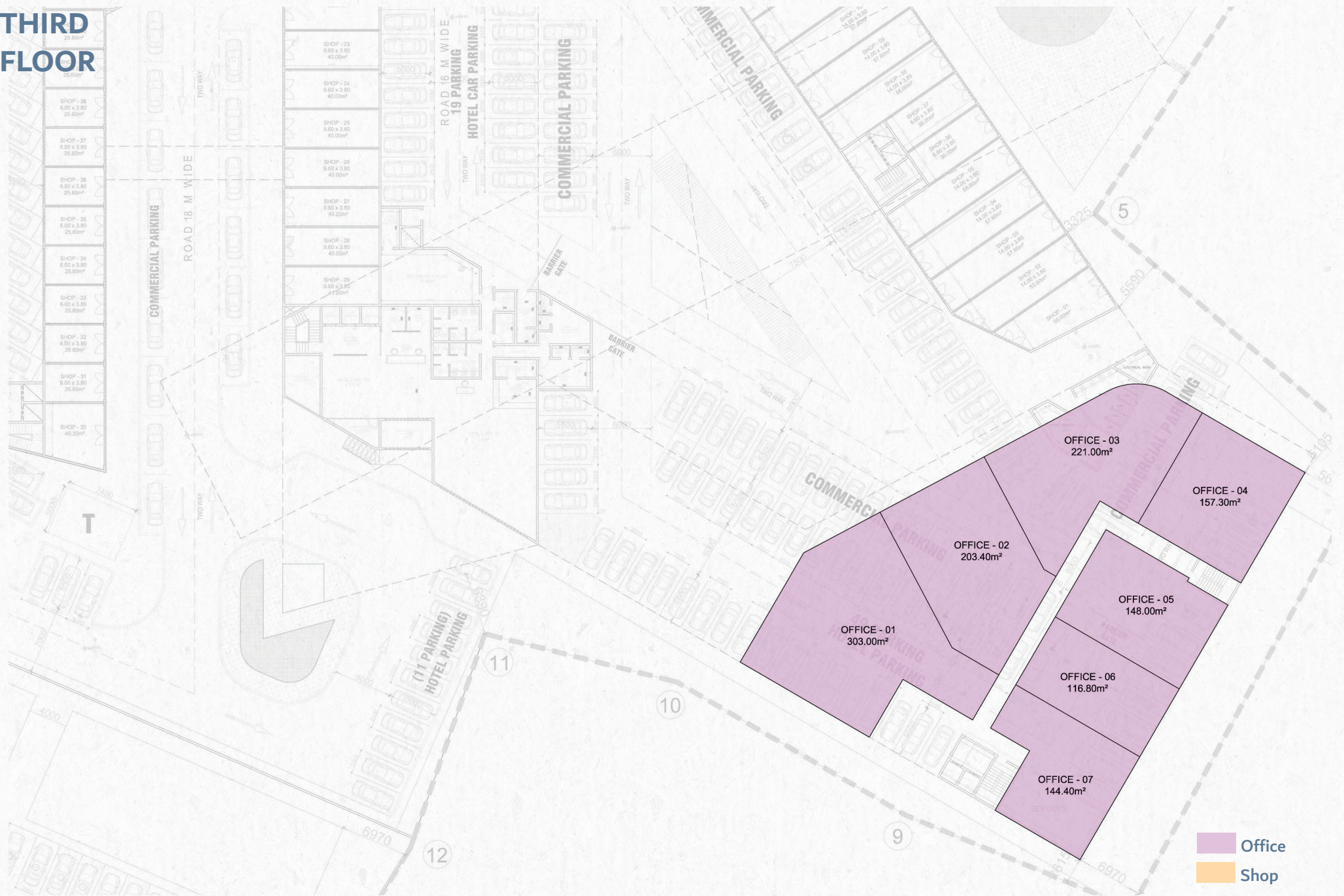
- ROAD 8 M WIDE
- ROAD 6 M WIDE
- BARRIER GATE
- ENTRANCE
- EXIT

Legend:

- Office (Purple)
- Shop (Orange)



THIRD FLOOR





BUILDING C

GROUND FLOOR



Office
Shop

Welcome to where every day...
becomes a new opportunity for success

مرحبًا بك، حيث يصبح كل يوم...
فرصة جديدة للنجاح



ALVIA

مَاجِد
MAJD

+986 77001111