



MUHEIRA  
MAYSAN

By  
MÜDON





MUHEIRA

MAYSAN

By

MÜDON





# CONTENTS

## المحتوى

06	Maysan	·	ميسان
08	Muheira	·	مهيرة
12	Location	·	الموقع
14	Masterplan	·	المخطط الرئيسي
16	Amenities	·	المرافق
20	Key features	·	مميزات المشروع
50	Floor plans	·	مخططات الطوابق





# WHERE THE CITY LIVES

حيث تنبض الحياة

## MAYSAN

Maysan offers a unique blend of centrality and seclusion, with spacious, organically designed homes surrounded by lush parks. This exclusive community features resort-style amenities, extensive green spaces and community-centric facilities, perfect for families and individuals.

## ميسان

اكتشف وجهة تجمع بين الهدوء والتميز، مع شقق رحبة وسط حدائق عالمية المستوى. يتميز ميسان بمساحات خضراء واسعة، ومرافق مجتمعية، ومسارات مخصصة للمشاة وركوب الدراجات، مما يوفر نمط حياة متوازناً يجمع بين الاسترخاء والنشاط.





# YOUR JOURNEY STARTS HERE

رحلتك تبدأ من هنا

## مهيرة

كل إطلالة تروي قصة

نقدم لكم مهيرة، أحدث مناطق ميسان، حيث تلتقي الحياة العصرية بالهدوء على الواجهة المائية. بموقعها المميز على قناة أبوظبي، تعد مهيرة نقطة اتصال حيوية ضمن ميسان، وتوفر بيئة متناغمة تجمع بين الحداثة وروعة الطبيعة.

## MUHEIRA

### Where Every View Tells a Story

A distinguished district within the Maysan masterplan, Muheira offers a refined blend of urban vibrancy and waterfront tranquillity. Located along Abu Dhabi's scenic canal, Muheira seamlessly connects Maysan to Reem Island, providing a perfect balance of sophistication and natural beauty. This thoughtfully designed neighbourhood caters to families, young professionals and couples, creating a harmonious living environment.





# LIVE LEISURELY

عِش حياةً فاخرة



# THE IDEAL LIFESTYLE ON REEM ISLAND

## أسلوب الحياة المثالي في جزيرة الريم

**Reem Island**, one of Abu Dhabi's fastest-growing neighbourhoods, offers a perfect blend of elegance and convenience. Set against the serene backdrop of the mangroves, this central location provides exceptional park and waterfront living just minutes from the city centre. With resort-style amenities and first-class schools and healthcare in close proximity, Reem Island is an ideal place to call home. Vibrant shops, diverse dining, green parks and places of worship enhance its appeal, making it the epitome of urban living.

**جزيرة الريم** من أسرع جزر أبوظبي تطورًا، حيث تجمع بين الفخامة والراحة في موقع مركزي بإطلالات ساحرة على القرم. تتميز بقربها من المنتزهات، القناة، والمرافق العالمية مثل المدارس، المستشفيات، والمركز المالي ADGM. كما تحتضن متاجر، مطاعم، ومساحات خضراء، مما يجعلها وجهة متكاملة للحياة العصرية.



EVERYTHING  
WITHIN REACH

REEM MALL  
5 MINS

DOWNTOWN  
ABU DHABI  
15 MINS

ZAYED INTERNATIONAL  
AIRPORT  
20 MINS

NEW YORK UNIVERSITY  
15 MINS

DOWNTOWN  
DUBAI  
90 MINS



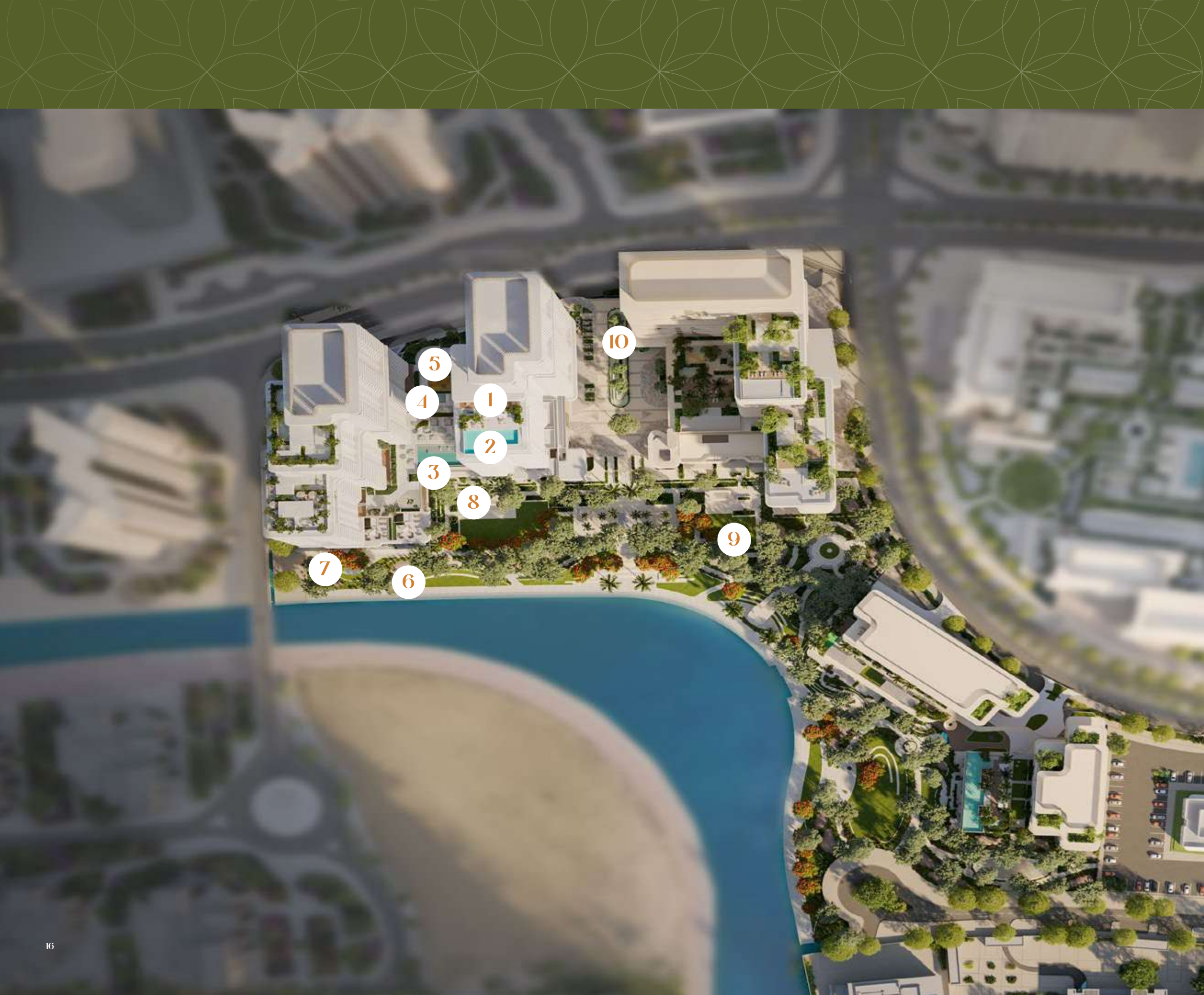


# WATERFRONT CITY

مدينة على الشاطئ

- |                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Central Spine Park        | 1. الحديقة المركزية                  |
| 2. Mayar Maisonettes         | 2. ميزونيتس ميار                     |
| 3. Club House                | 3. النادي الترفيهي                   |
| 4. Mayar Park                | 4. حديقة ميار                        |
| 5. Thoraya Townhouses        | 5. تاون هاوس ثريا                    |
| 6. Thoraya Park              | 6. حديقة ثريا                        |
| 7. GEMS World Academy School | 7. مدرسة جيمس                        |
| 8. Mosque                    | 8. المسجد                            |
| 9. Petrol Station            | 9. محطة الوقود                       |
| 10. Canal Park               | 10. حديقة بمر مشاة                   |
| 11. Community Centre         | 11. مركز تسوق                        |
| 12. Beach                    | 12. الشاطئ                           |
| 13. Thoraya Fitness Centre   | 13. صالة ثريا الرياضية               |
| 14. Sports and Pet Park      | 14. حديقة للرياضة والحيوانات الأليفة |





# RESORT-STYLE AMENITIES

1. تراس على السطح بإطلالات بانورامية
2. حوض سباحة بطول 15 مترًا
3. حوض سباحة بطول 25 مترًا وحوض مخصص للأطفال
4. مساحات خارجية مصممة بعناية تشمل حدائق هادئة، ومناطق جلوس، ومنطقة شواء
5. مناطق لعب للأطفال توفر بيئة ترفيهية داخلية وخارجية
6. ممشى ممتد على الواجهة المائية بطول 350 متر
7. مساحات خضراء مفتوحة تمتد على 15,000 متر مربع، مصممة للاستجمام والاسترخاء
8. مناطق مخصصة للشواء والتنزه
9. منطقة لعب للأطفال
10. منطقة النزول عند المسار المركزي

1. Rooftop terrace
2. 15m infinity pool
3. 25m lap pool and children's pool
4. Zen gardens, outdoor lounge areas and BBQ area
5. Children's play areas - indoor and outdoor
6. 350m waterfront promenade
7. 15,000 sqm outdoor gardens and lounge areas
8. BBQ and picnic areas
9. Children's play area
10. Central spine drop off



# URBAN LIVING, REIMAGINED

تصور جديد للحياة الحضرية



# EVERYDAY BALANCE

عِش التوازن في كل جانب





# MORE THAN JUST A HOME

أكثر من مجرد منزل

Muheira offers a balanced, family-friendly lifestyle with lush parks, resort-style amenities and a 350m canal promenade featuring jogging tracks and cycling paths. The podium level includes an adult pool and shaded children's pool, while the sky level boasts an outdoor pool and terrace with breathtaking views.

يوفر هذا المجتمع السكني الحديث بيئة متكاملة تجمع بين الجمال الطبيعي والراحة العصرية، مع مساحات خضراء، مرافق واسعة، وممشى بطول 350 متر على القناة، إلى جانب مسارات للجري وركوب الدراجات.

يضم البوديوم مسابح للكبار والأطفال، بينما يوفر Sky Level حوض سباحة خارجي وتراس بإطلالات خلابة.

يقدم مهيرة شققاً فاخرة من 1، 2، و3 غرف نوم بإطلالات رائعة على القناة والمدينة، مصممة بتناغم يجمع بين الأناقة والراحة.



# Sky Infinity Pool

مسبح باطلالات مفتوحة







# Hospitality-Inspired Lobby

ردهة - منطقة استقبال





# Sky Terrace

سكاي تراس



# Fitness Centre

## صالة رياضية داخلية







# Sky Lounge

سكاي لاونج



# Children's Play Area

غرفة ألعاب الأطفال







# Private Dining Space

صالة خاصة لتناول الطعام



# Cinema Room

سينما







# ELEGANT APARTMENTS. UNMATCHED VIEWS

## شقق فاخرة بإطلالات ساحرة

Muheira offers modern 1-, 2-, and 3-bedroom apartments with breathtaking waterfront and city views, paired with full resort-style amenities. Thoughtfully designed layouts feature spacious interiors and luxurious, hospitality-inspired finishes. Expansive windows and balconies enhance seamless indoor-outdoor living, while strategic window placement ensures privacy and optimises shade to reduce heat gain.

تقدم مهيبة شققاً عصرية مكونة من 1، 2، و3 غرف نوم بإطلالات خلابة على الواجهة المائية والمدينة، مع مرافق فاخرة على طراز المنتجعات. تتميز التصميم المدمجة بمساحات داخلية رحبة وتشطيبات راقية مستوحاة من الضيافة الفاخرة. تضي النوافذ الواسعة والشرفات تجربة معيشية سلسة بين الداخل والخارج، بينما يضمن توزيع النوافذ المدروس الخصوصية ويقلل من اكتساب الحرارة لتحقيق أقصى درجات الراحة.





# Master Bedroom

غرفة نوم رئيسية







Living Room  
غرفة معيشة



# Master Bathroom

الحمام الرئيسي







Living Room  
غرفة معيشة



# 1 BEDROOM APARTMENT

## TYPE 1

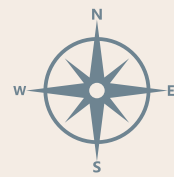


Average GSA:  
88 sqm

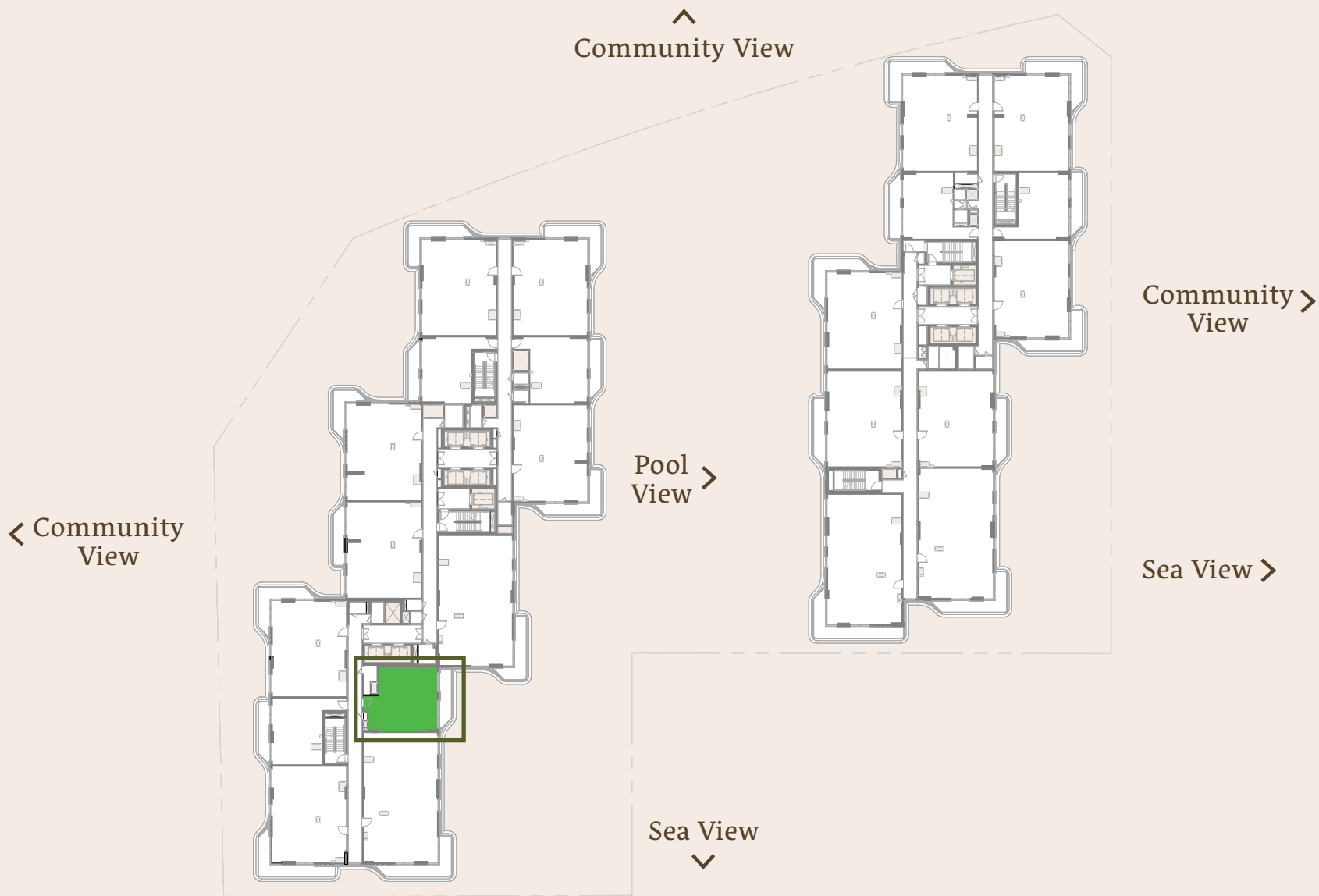


# 1 BEDROOM APARTMENT

## TYPE 1 – KEY PLAN



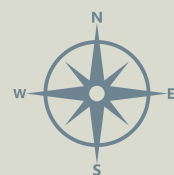
LEVEL 3-12





# 1 BEDROOM APARTMENT

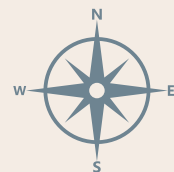
## TYPE 2



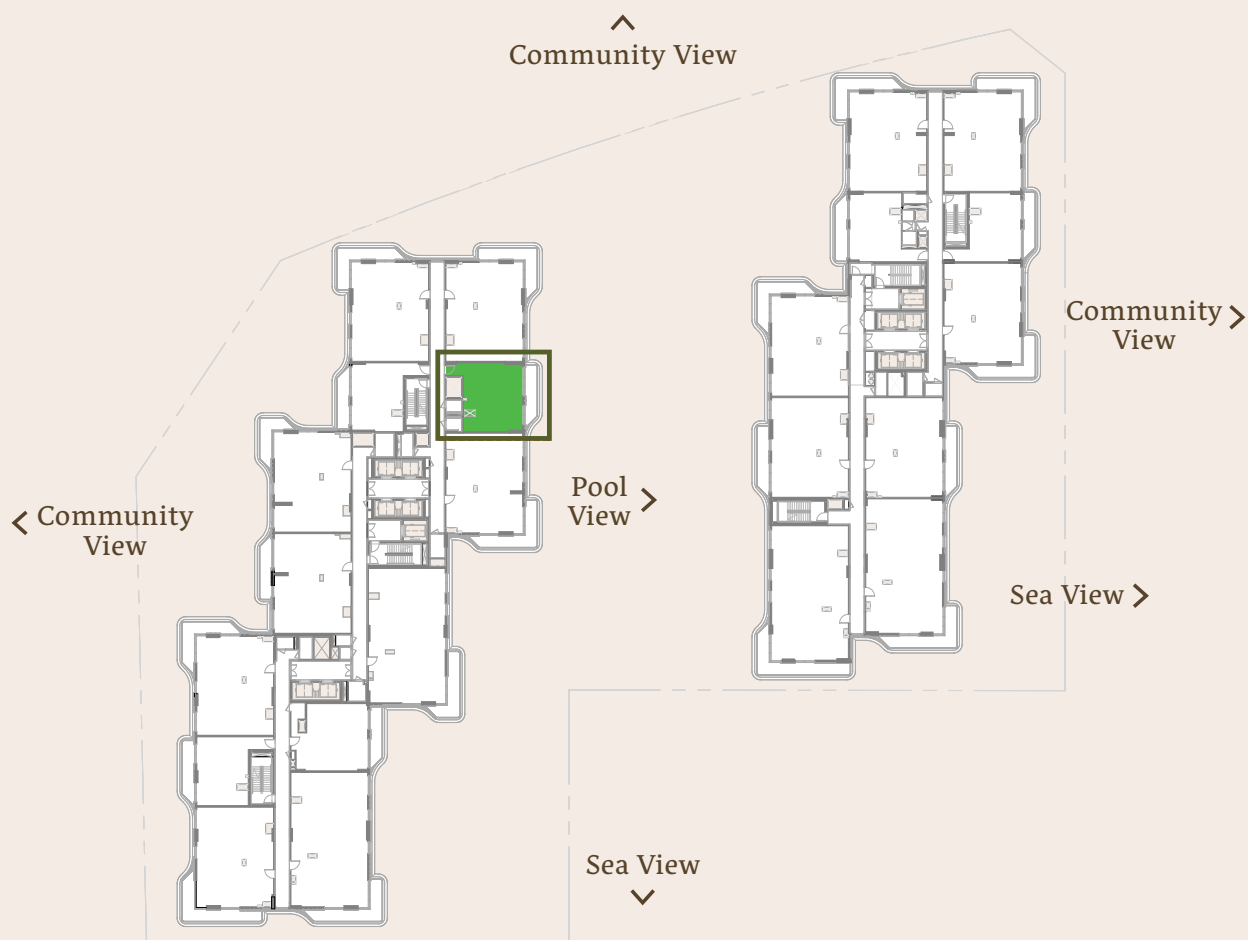
Average GSA:  
80 sqm



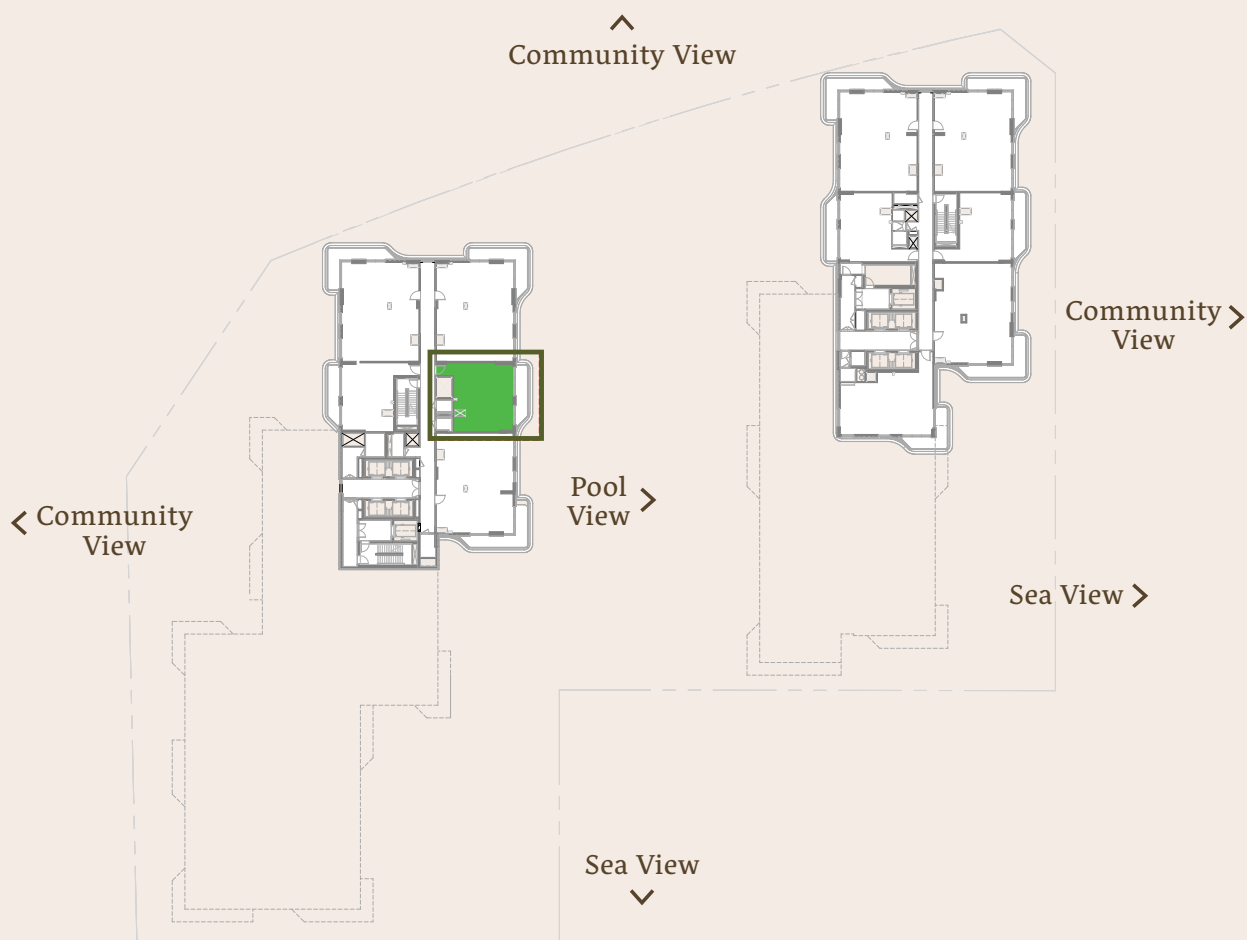
# 1 BEDROOM APARTMENT TYPE 2 – KEY PLAN



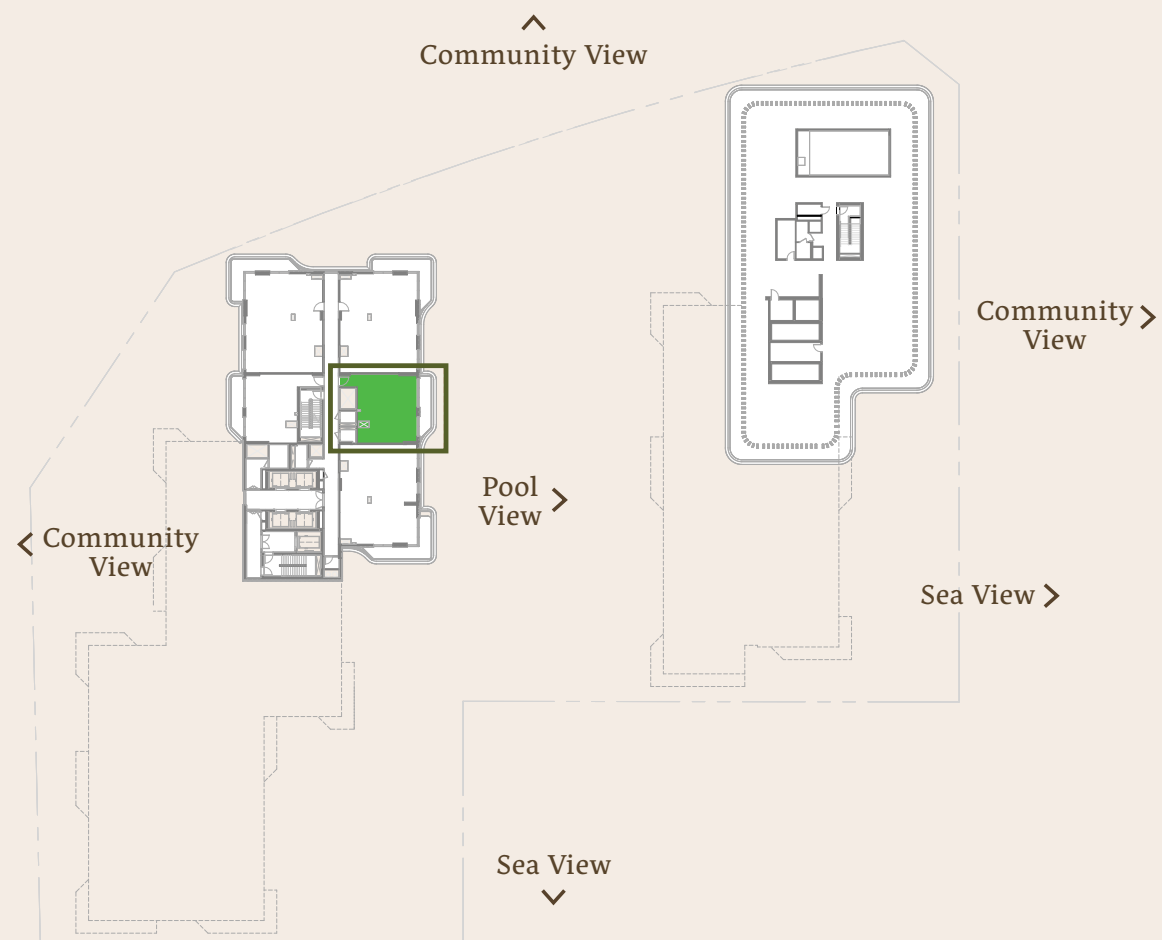
LEVEL 3-12



LEVEL 15-25



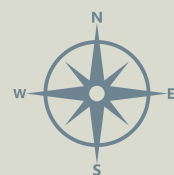
LEVEL 26





# 1 BEDROOM APARTMENT

## TYPE 3

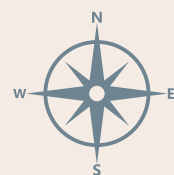


Average GSA:  
108 sqm

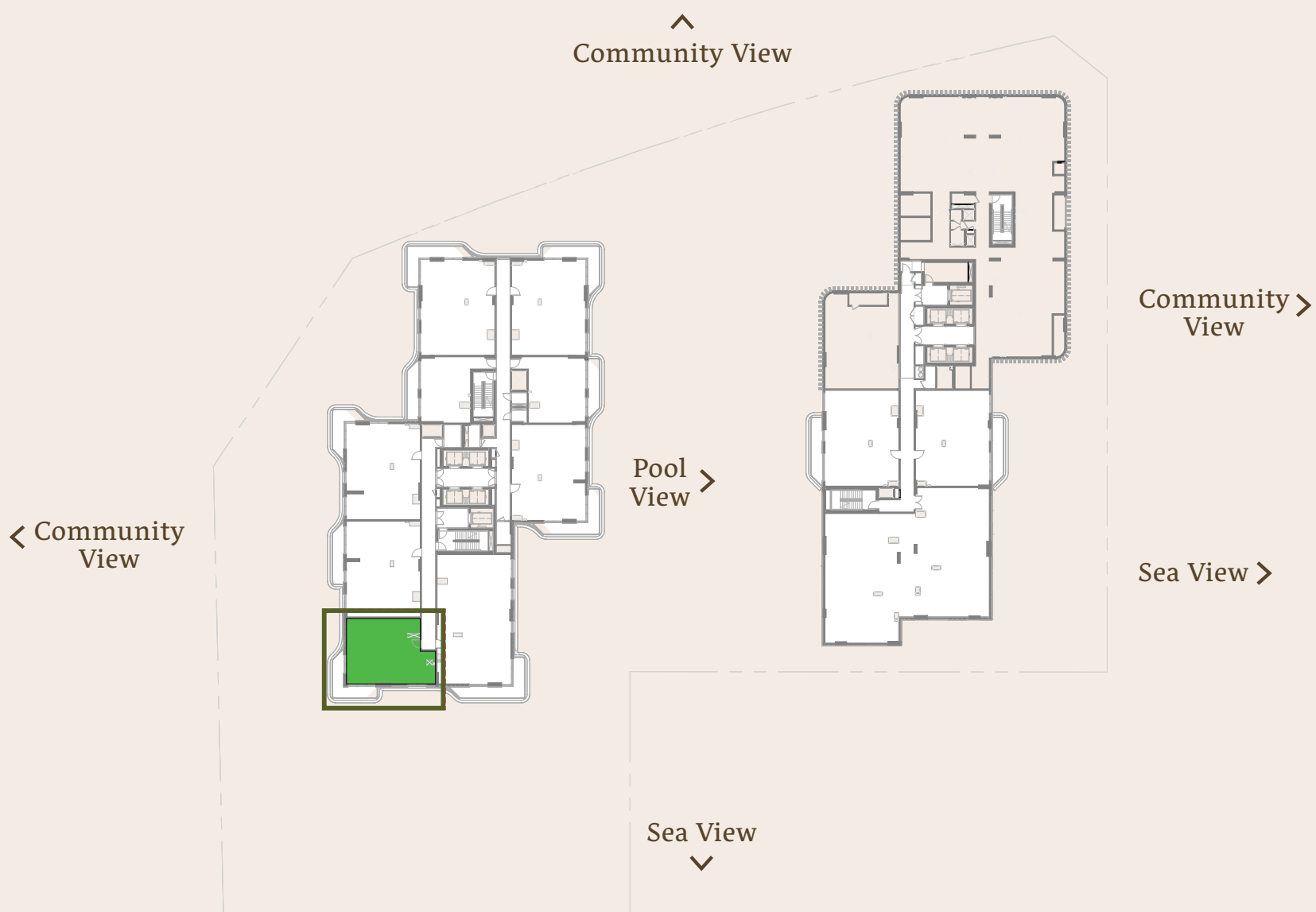


# 1 BEDROOM APARTMENT

## TYPE 3 – KEY PLAN

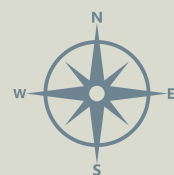


LEVEL 17-20





# 1 BEDROOM APARTMENT TYPE 4



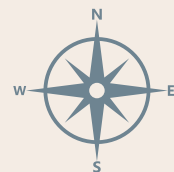
Average GSA:  
73 sqm

This unit plan includes typical and mirrored layouts that fall under the same typology.

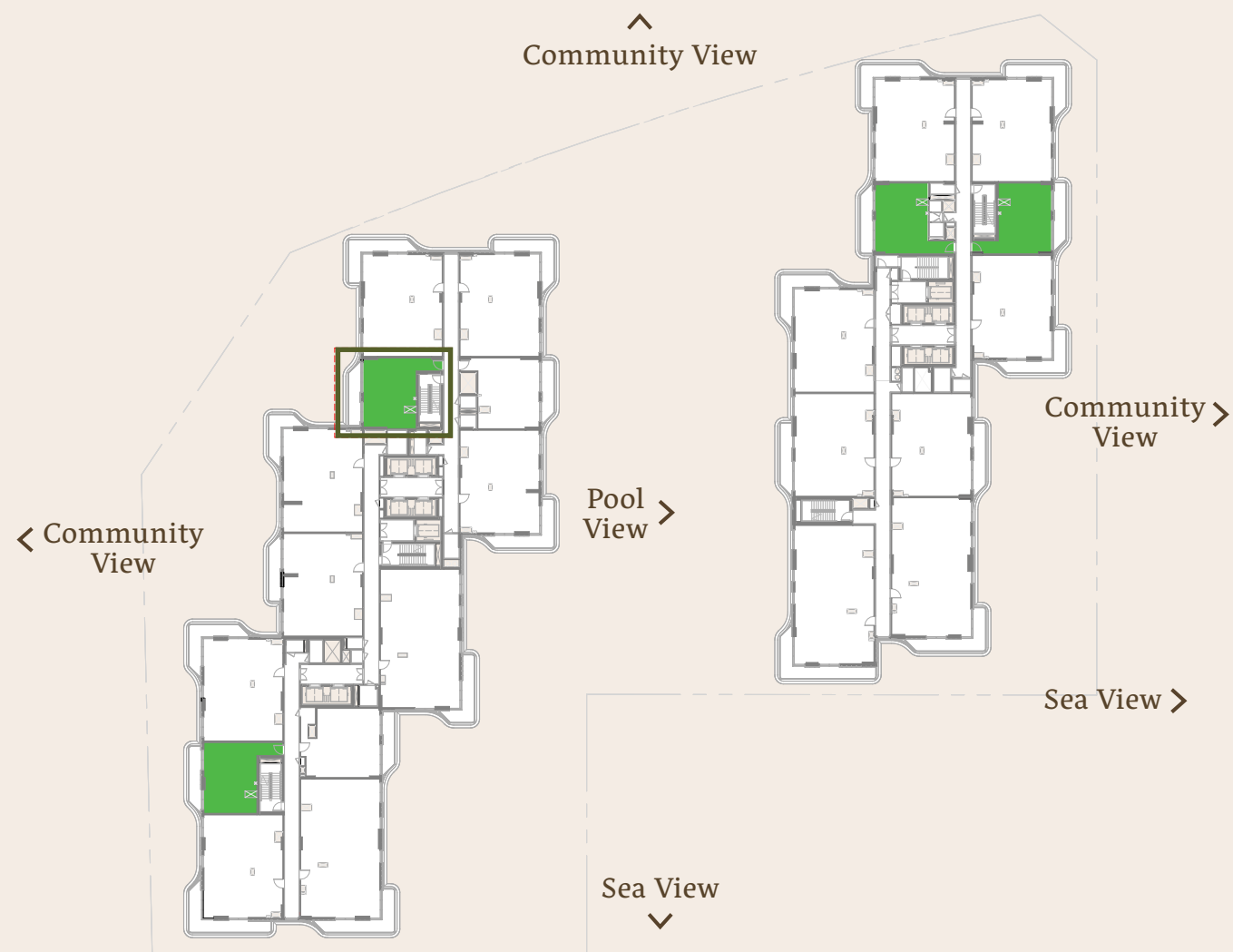


# 1 BEDROOM APARTMENT

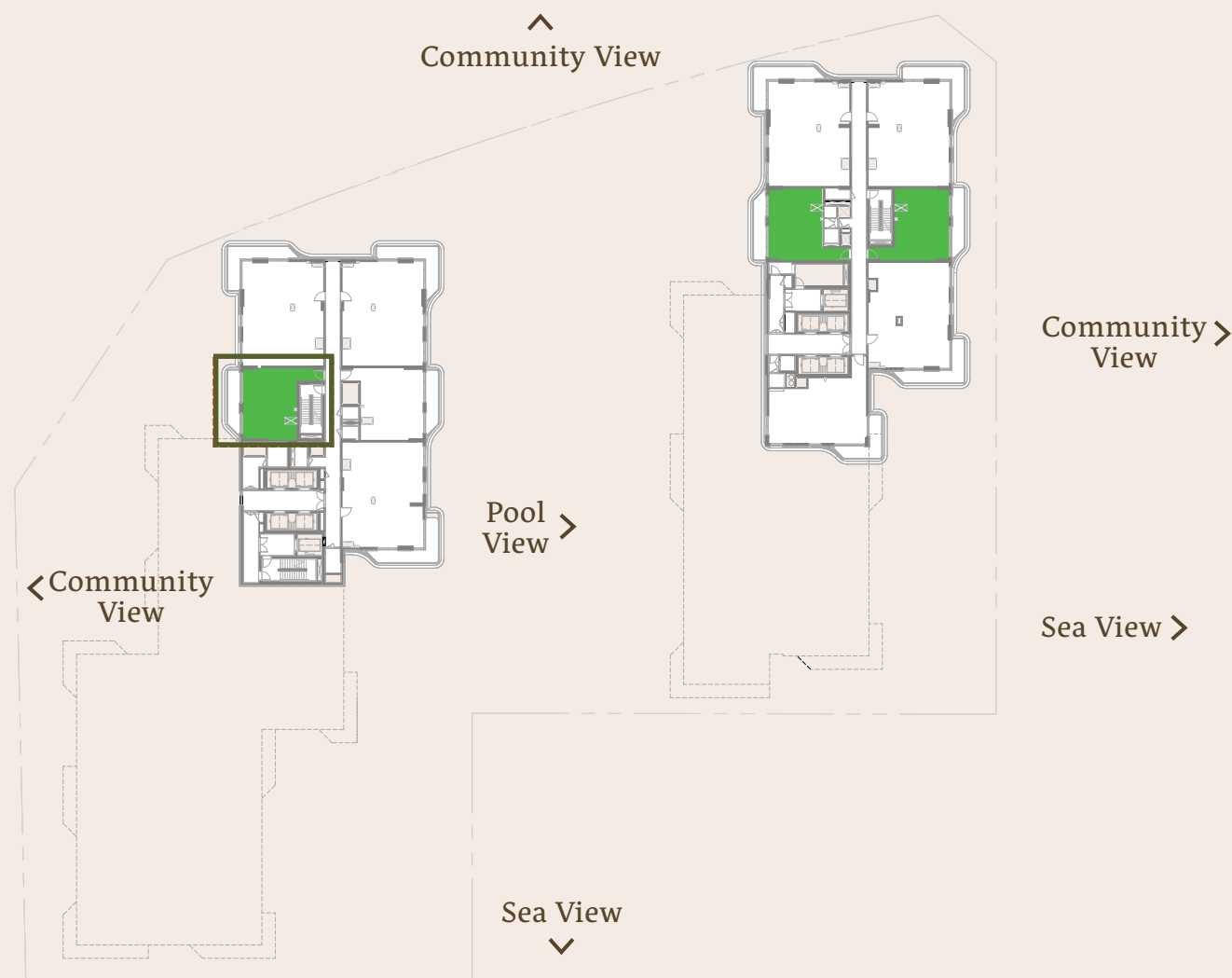
## TYPE 4 – KEY PLAN



LEVEL 1-12



LEVEL 15-22



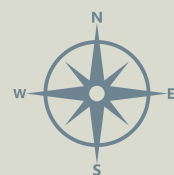
Disclaimer: These floor plans are produced for illustrative purposes only, to represent the typical layout of the property and outdoor living areas. Modon makes no representation or warranty regarding the accuracy or completeness of the information shown. The floor plans are indicative only and based on preliminary development plans, variations may occur and the floor plans, drawings and illustrations are subject to change, without notice.

إخلاء المسؤولية: تم إعداد مخططات الطوابق لأغراض توضيحية فقط، لتمثيل التصميم النموذجية للمقارن والمناطق المحيطة بها مثل الحدائق أو المساحات الخارجية. وشركة مدن لا تقدم أي تعهد أو ضمان فيما يتعلق بدقة المعلومات المقدمة أو اكتمالها. وهذه المخططات الطابقية هي إرشادية فقط، وتستند إلى خطط التطوير الأولية، وقد يكون هناك اختلافات أو يطرأ على مخططات الطوابق والرسومات والصور التوضيحية تعديلات دون إشعار.



# 2 BEDROOM APARTMENT

## TYPE 1-A / 1-B MIDDLE



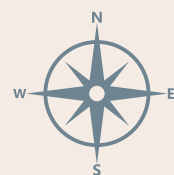
Average GSA:  
133 sqm

This unit plan includes typical and mirrored layouts that fall under the same typology.

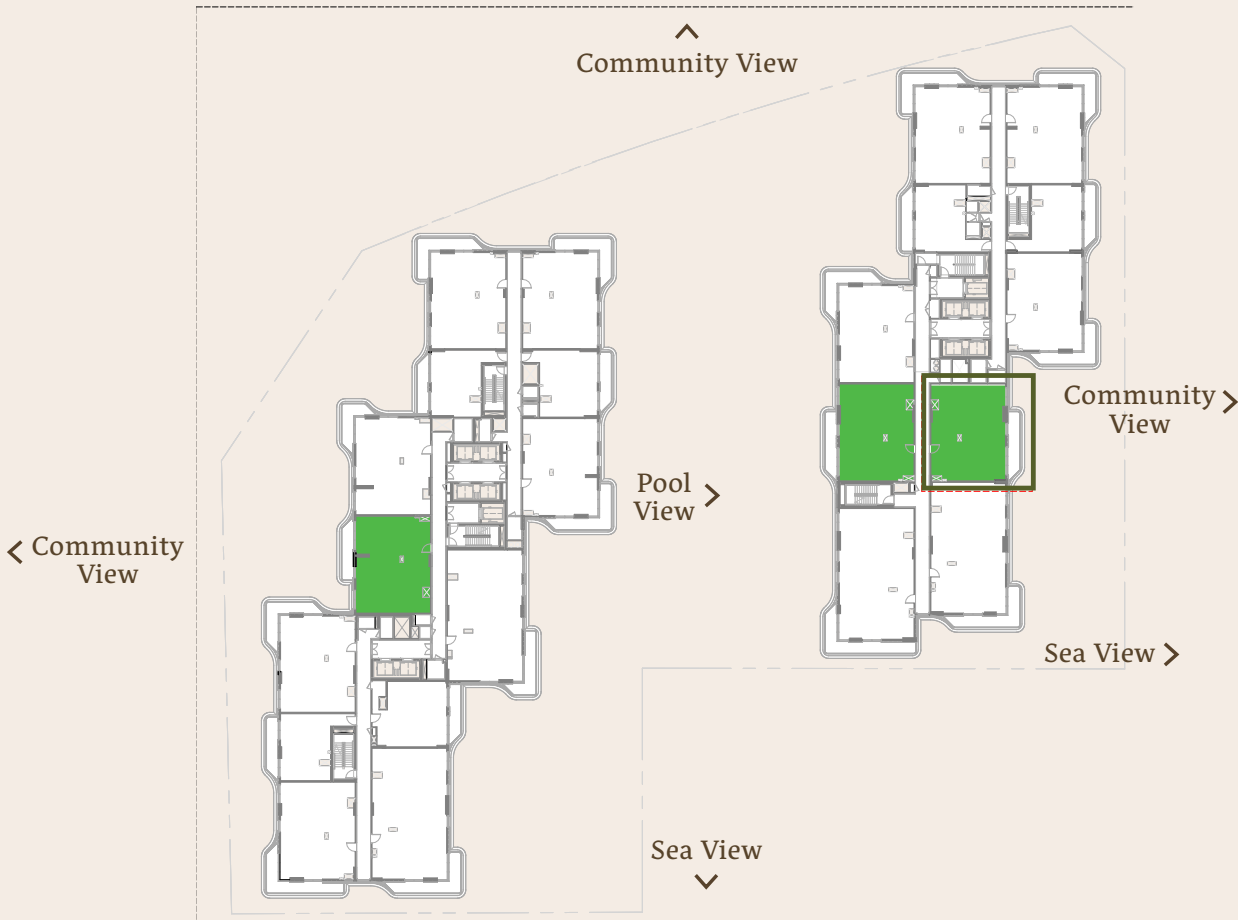


# 2 BEDROOM APARTMENT

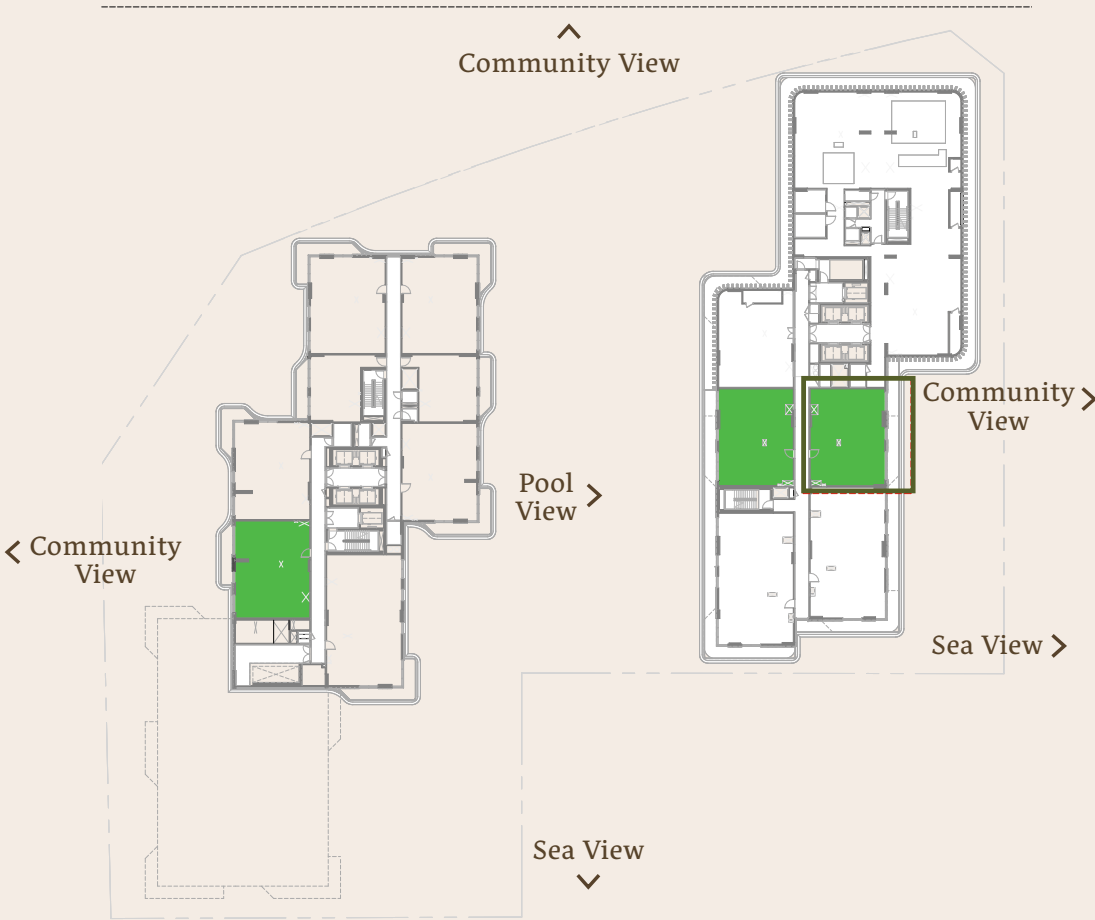
## TYPE 1-A / 1-B MIDDLE – KEY PLAN



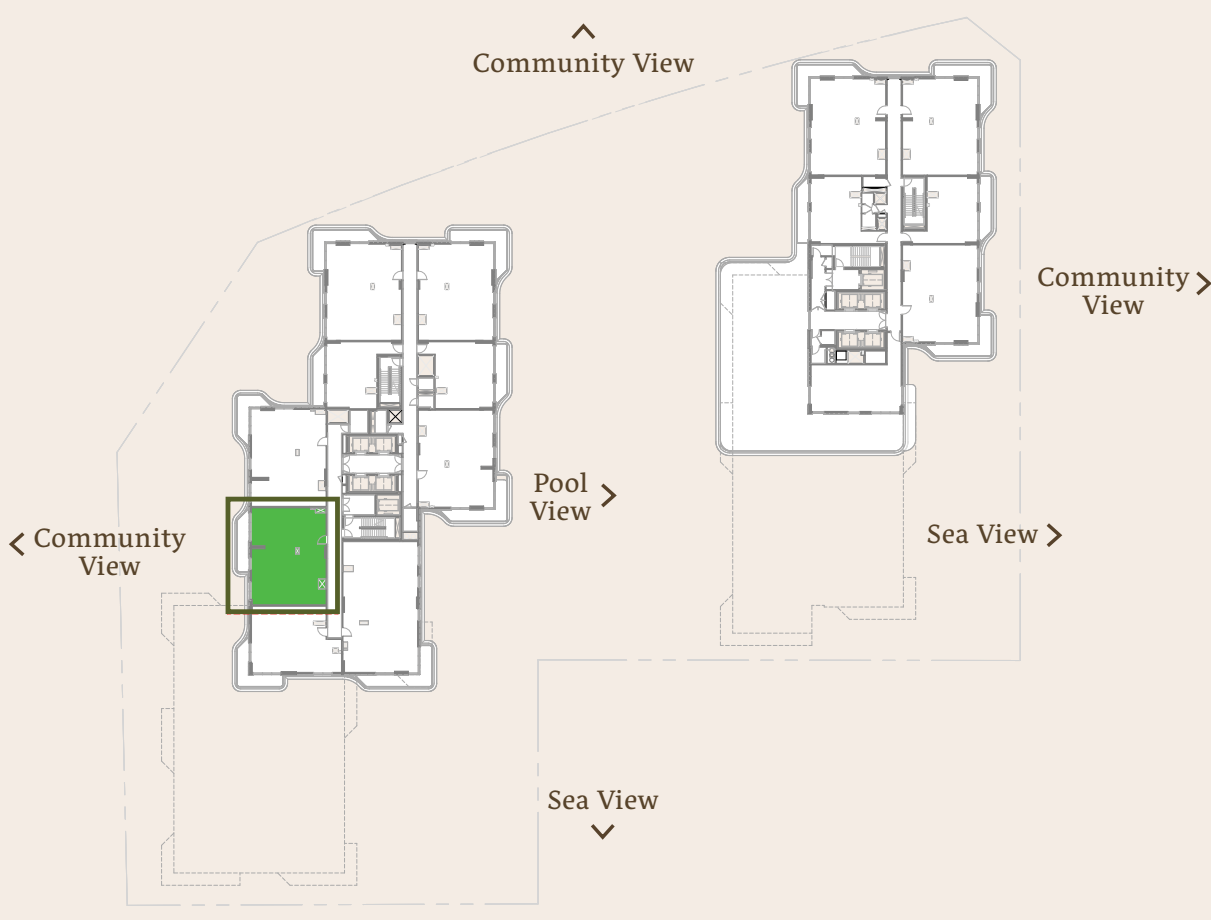
LEVEL 2-12



LEVEL 16,17



LEVEL 18-22





# 2 BEDROOM APARTMENT TYPE 1-A CORNER

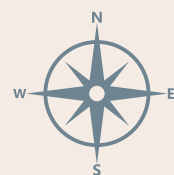


Average GSA:  
134 sqm

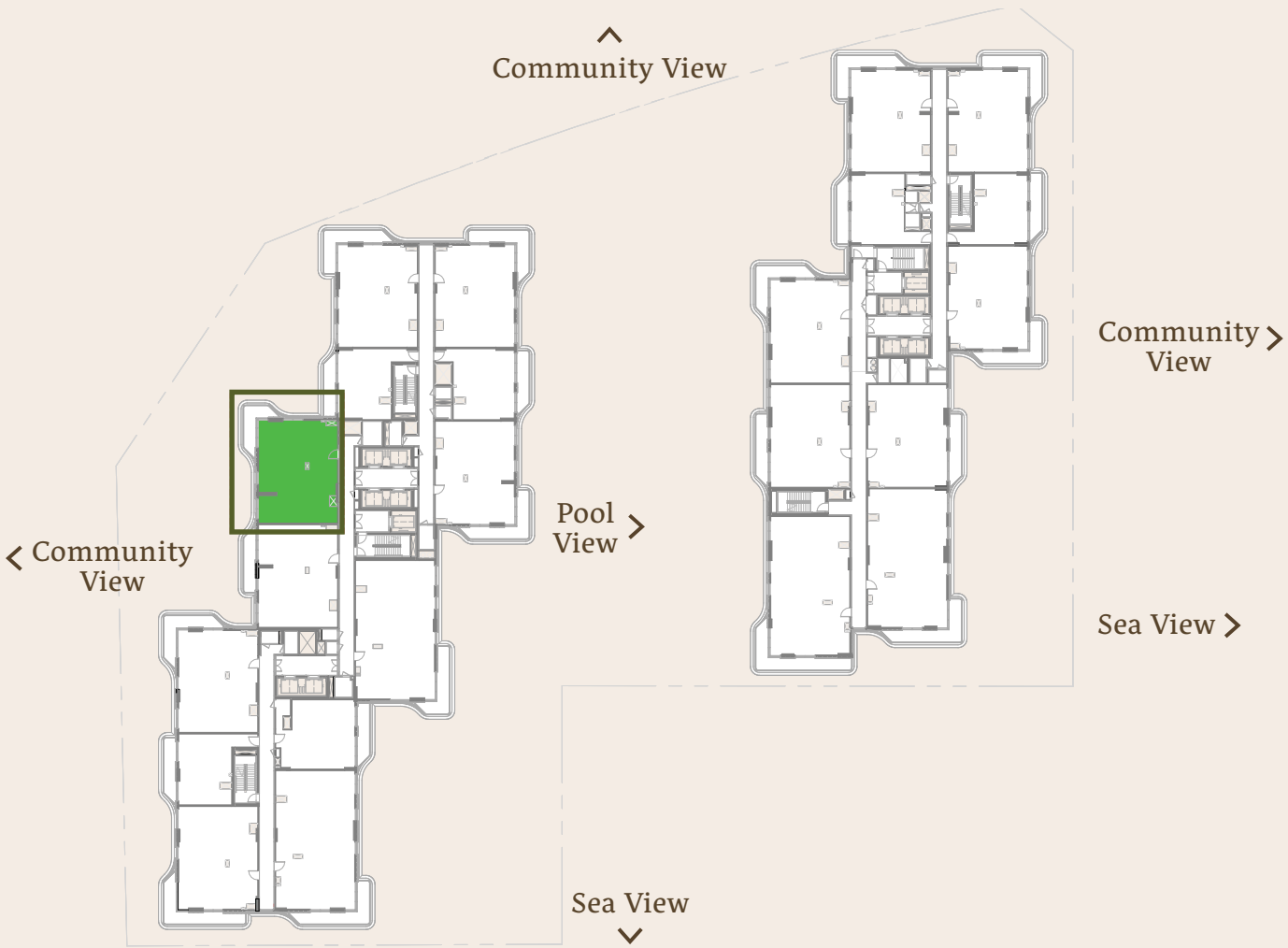
This unit plan includes typical and mirrored layouts that fall under the same typology.



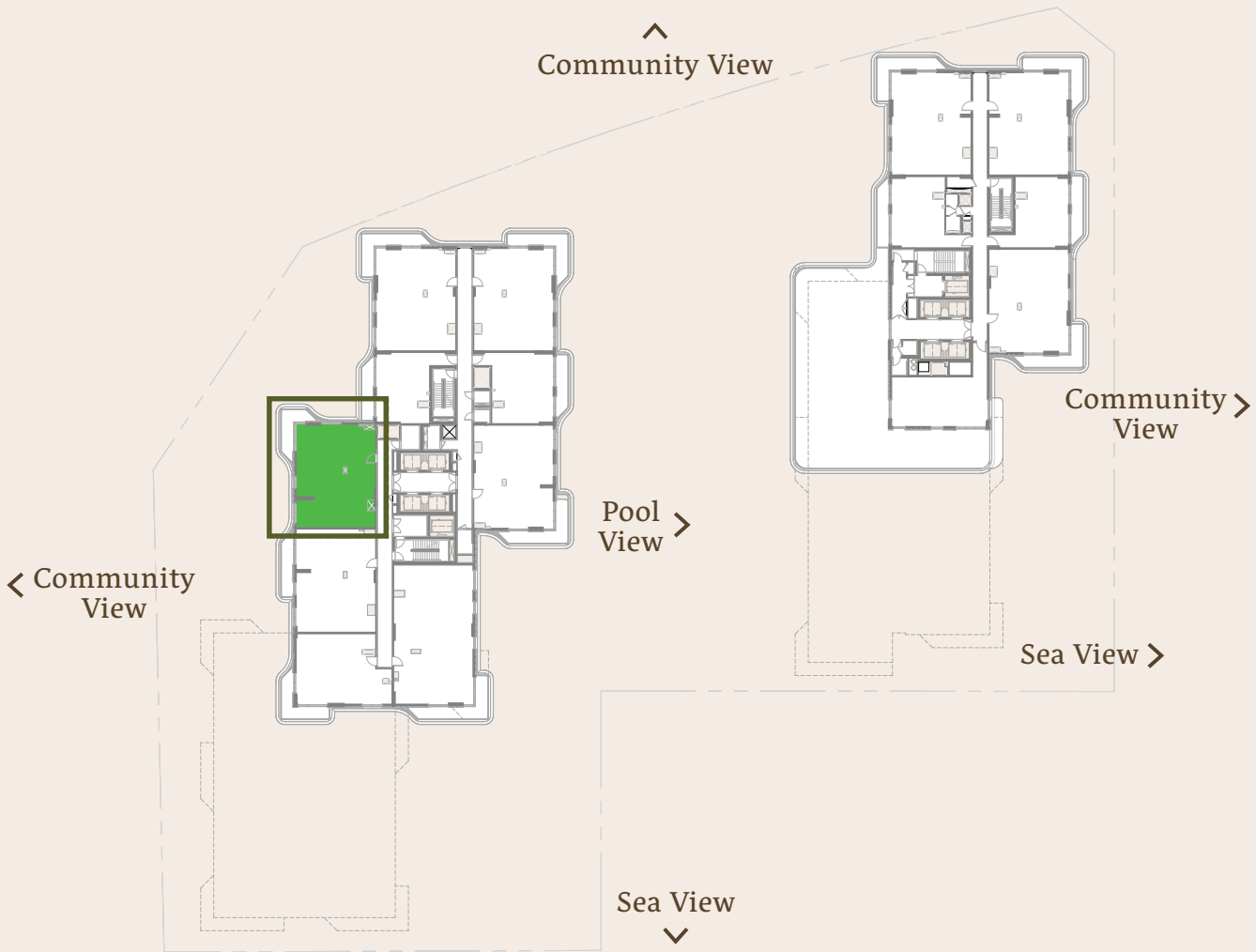
# 2 BEDROOM APARTMENT TYPE 1-A CORNER – KEY PLAN



LEVEL 1-12



LEVEL 15-20



Disclaimer: These floor plans are produced for illustrative purposes only, to represent the typical layout of the property and outdoor living areas. Modon makes no representation or warranty regarding the accuracy or completeness of the information shown. The floor plans are indicative only and based on preliminary development plans, variations may occur and the floor plans, drawings and illustrations are subject to change, without notice.

إخلاء المسؤولية: تم إعداد مخططات الطوابق لأغراض توضيحية فقط، لتمثيل التصميم النموذجية للمقارن والمناطق المحيطة بها مثل الحدائق أو المساحات الخارجية. وشركة مدن لا تقدم أي تعهد أو ضمان فيما يتعلق بدقة المعلومات المقدمة أو اكتمالها. وهذه المخططات الطابقية هي إرشادية فقط، وتستند إلى خطط التطوير الأولية، وقد يكون هناك اختلافات أو يطرأ على مخططات الطوابق والرسومات والصور التوضيحية تعديلات دون إشعار.



# 2 BEDROOM APARTMENT

## TYPE 1-B / 1-D CORNER



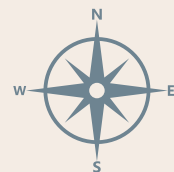
Average GSA:  
142 sqm

This unit plan includes typical and mirrored layouts that fall under the same typology.

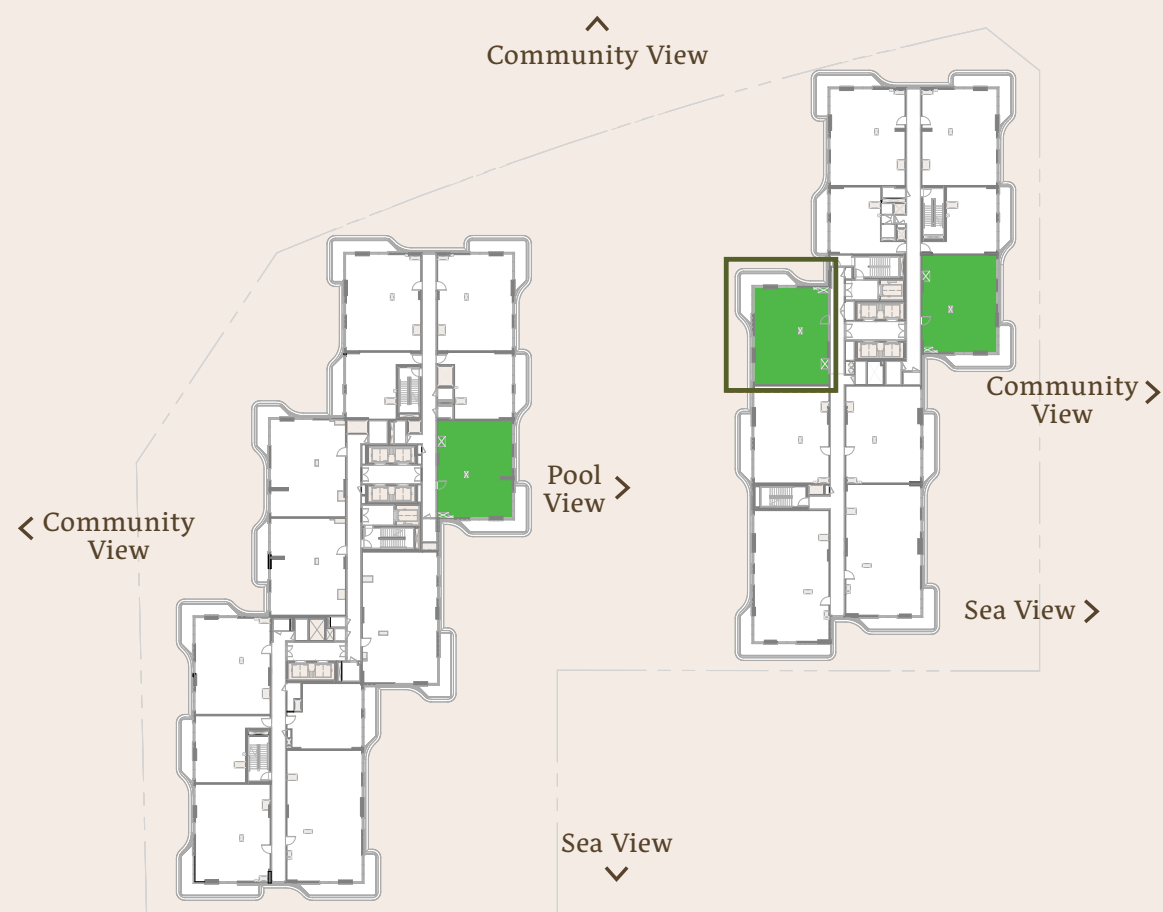


# 2 BEDROOM APARTMENT

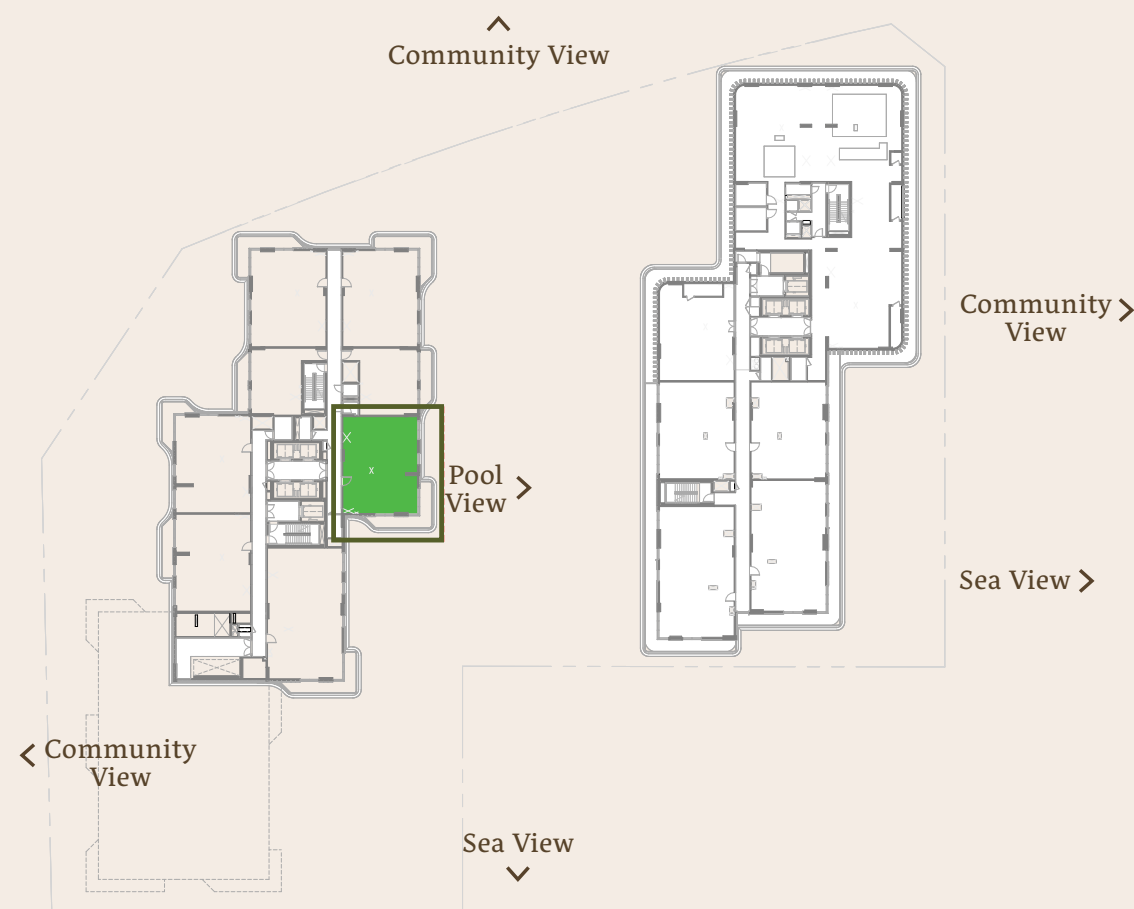
## TYPE 1-B / 1-D CORNER – KEY PLAN



LEVEL 1-12



LEVEL 18-25



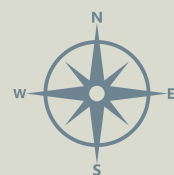
Disclaimer: These floor plans are produced for illustrative purposes only, to represent the typical layout of the property and outdoor living areas. Modon makes no representation or warranty regarding the accuracy or completeness of the information shown. The floor plans are indicative only and based on preliminary development plans, variations may occur and the floor plans, drawings and illustrations are subject to change, without notice.

إخلاء المسؤولية: تم إعداد مخططات الطوابق لأغراض توضيحية فقط، لتمثيل التصميم النموذجية للمقارنات والمناطق المحيطة بها مثل الحدائق أو المساحات الخارجية. وشركة مدن لا تقدم أي تعهد أو ضمان فيما يتعلق بدقة المعلومات المقدمة أو اكتمالها. وهذه المخططات الطابقية هي إرشادية فقط، وتستند إلى خطط التطوير الأولية، وقد يكون هناك اختلافات أو يطرأ على مخططات الطوابق والرسومات والصور التوضيحية تعديلات دون إشعار.



# 2 BEDROOM APARTMENT

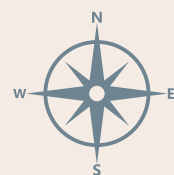
## TYPE 1-C CORNER



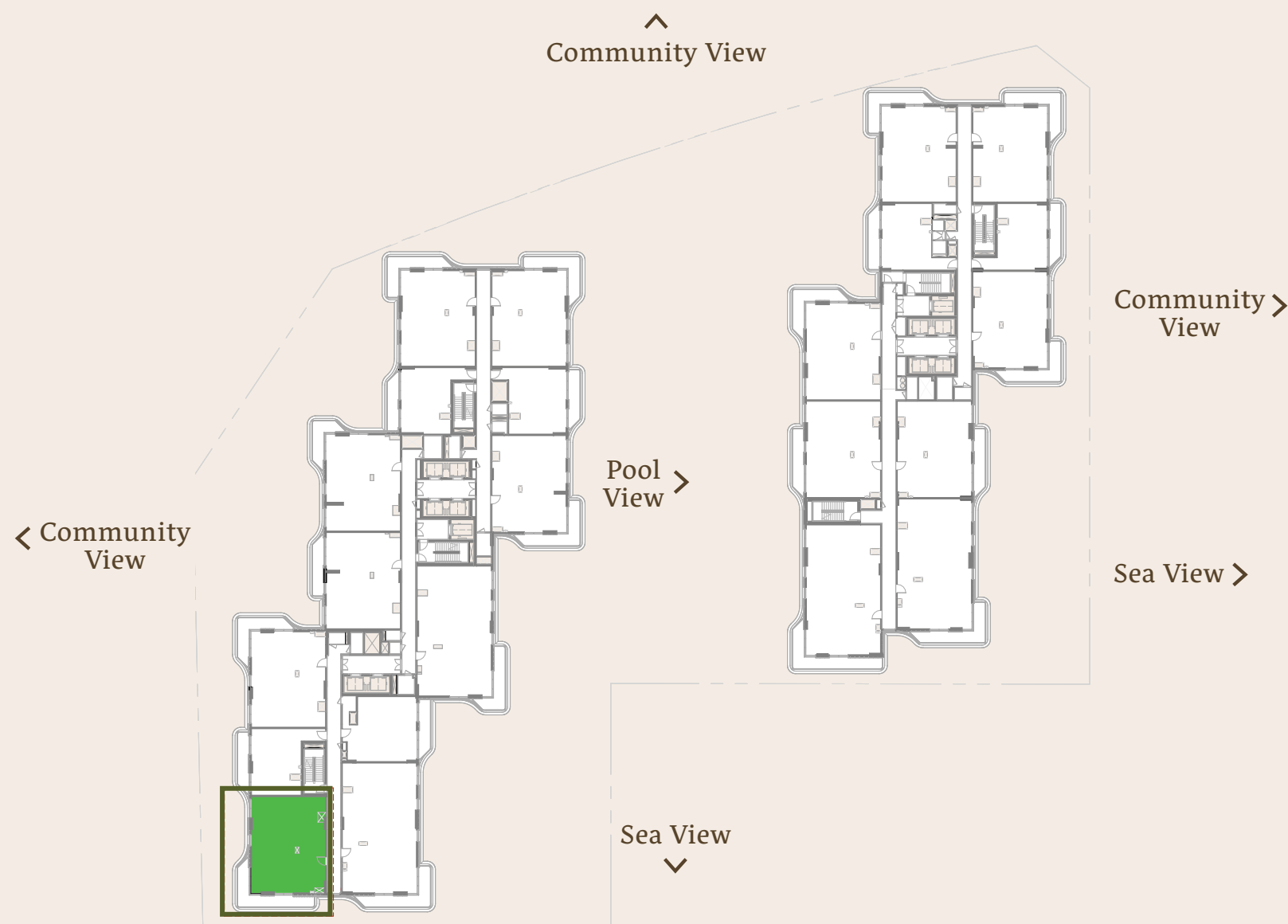
Average GSA:  
145 sqm



# 2 BEDROOM APARTMENT TYPE 1-C CORNER – KEY PLAN



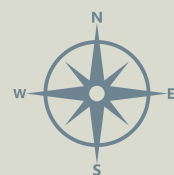
LEVEL 1-12





# 2 BEDROOM APARTMENT

## TYPE 2A – 2B – 2C



Average GSA:  
99 sqm

This unit plan includes typical and mirrored layouts that fall under the same typology.

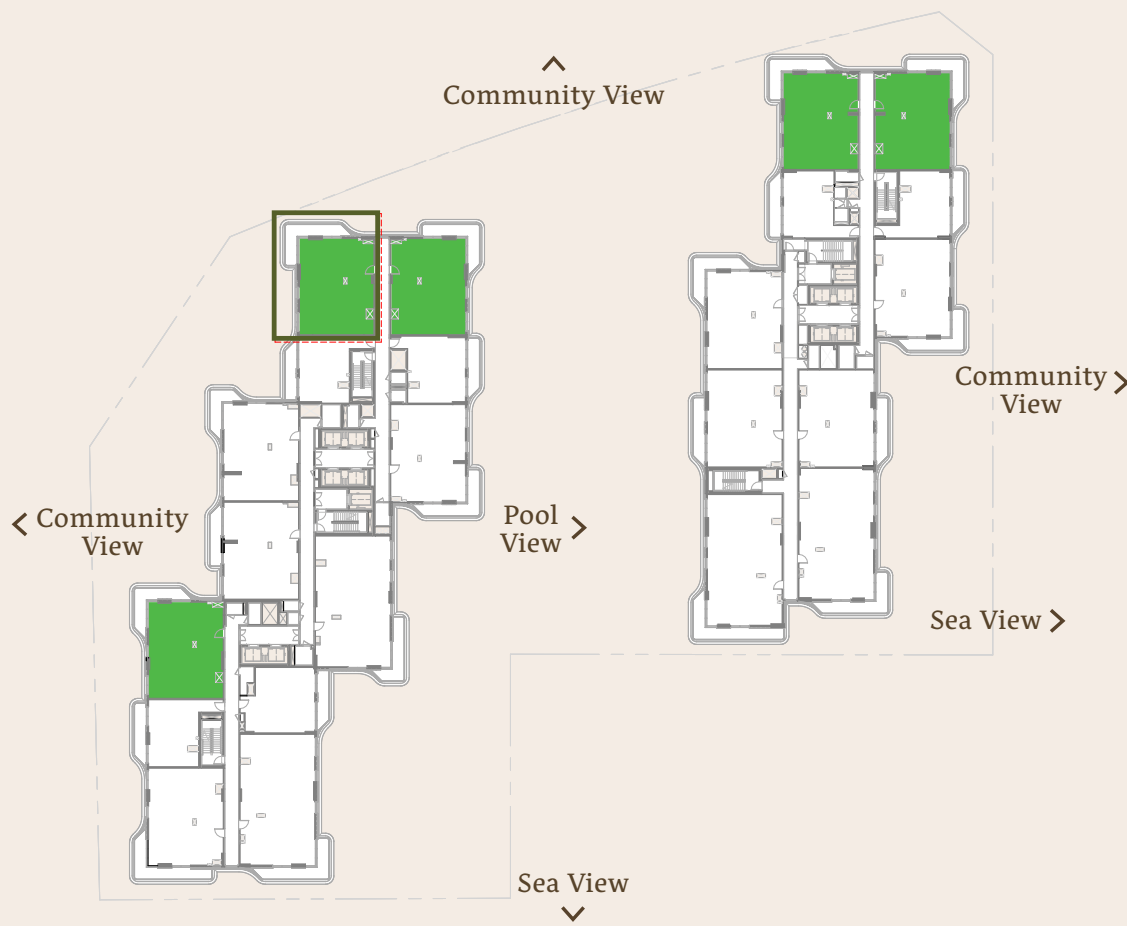


# 2 BEDROOM APARTMENT

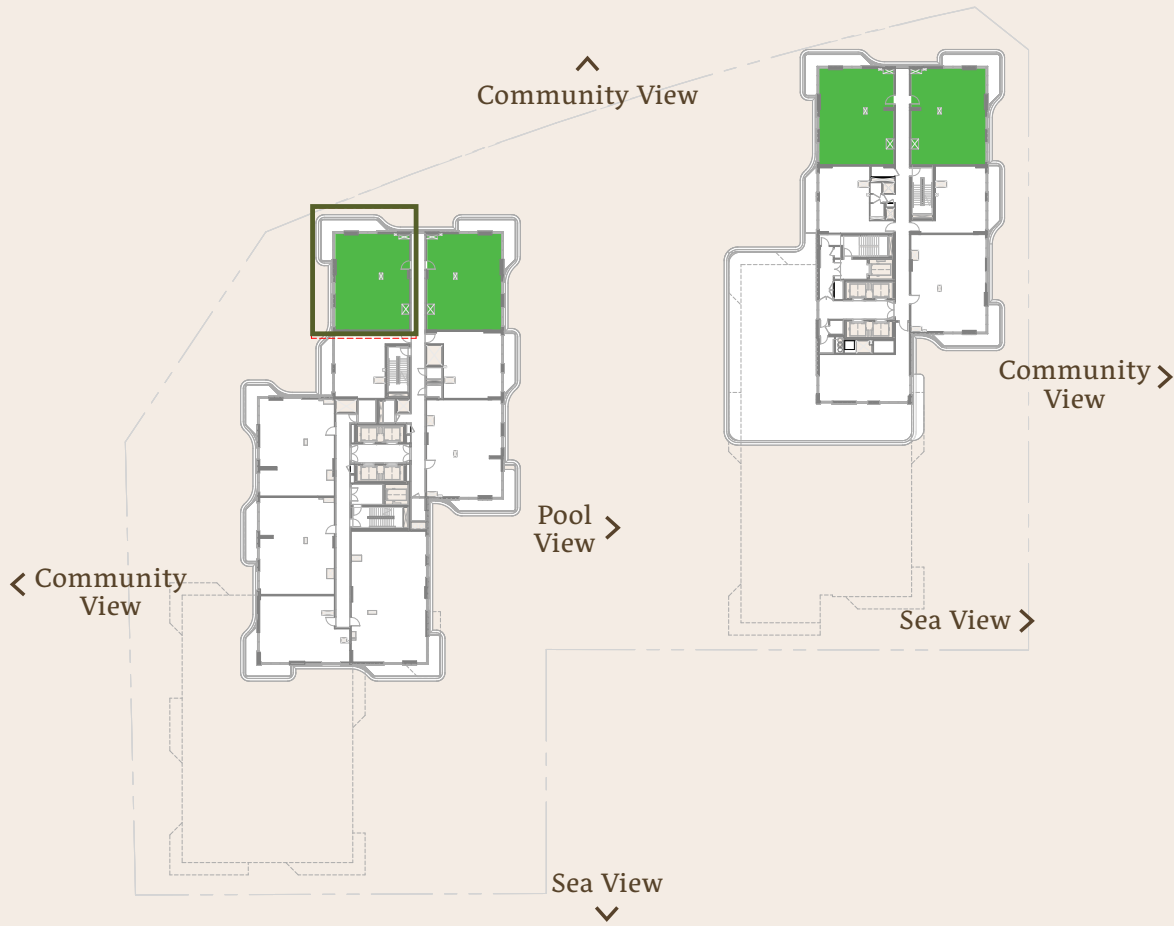
## TYPE 2A – 2B – 2C – KEY PLAN



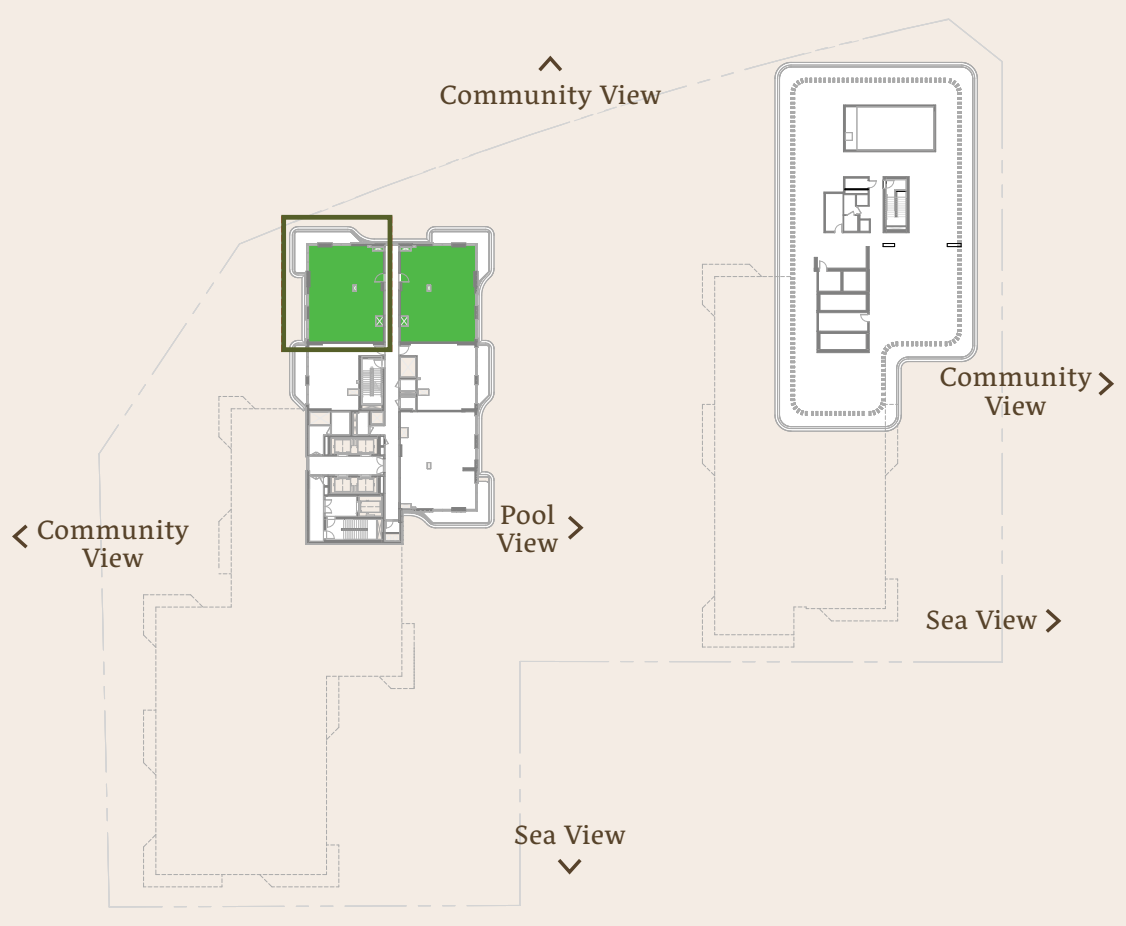
LEVEL 1-12



LEVEL 15,18-25

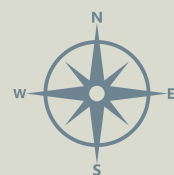


LEVEL 26





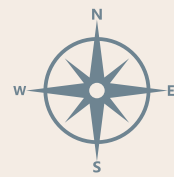
# 2 BEDROOM APARTMENT TYPE 3



Average GSA:  
107 sqm



# 2 BEDROOM APARTMENT TYPE 3 – KEY PLAN



LEVEL 20-23





# 3 BEDROOM APARTMENT TYPE 1-A

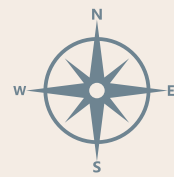


Average GSA:  
185 sqm

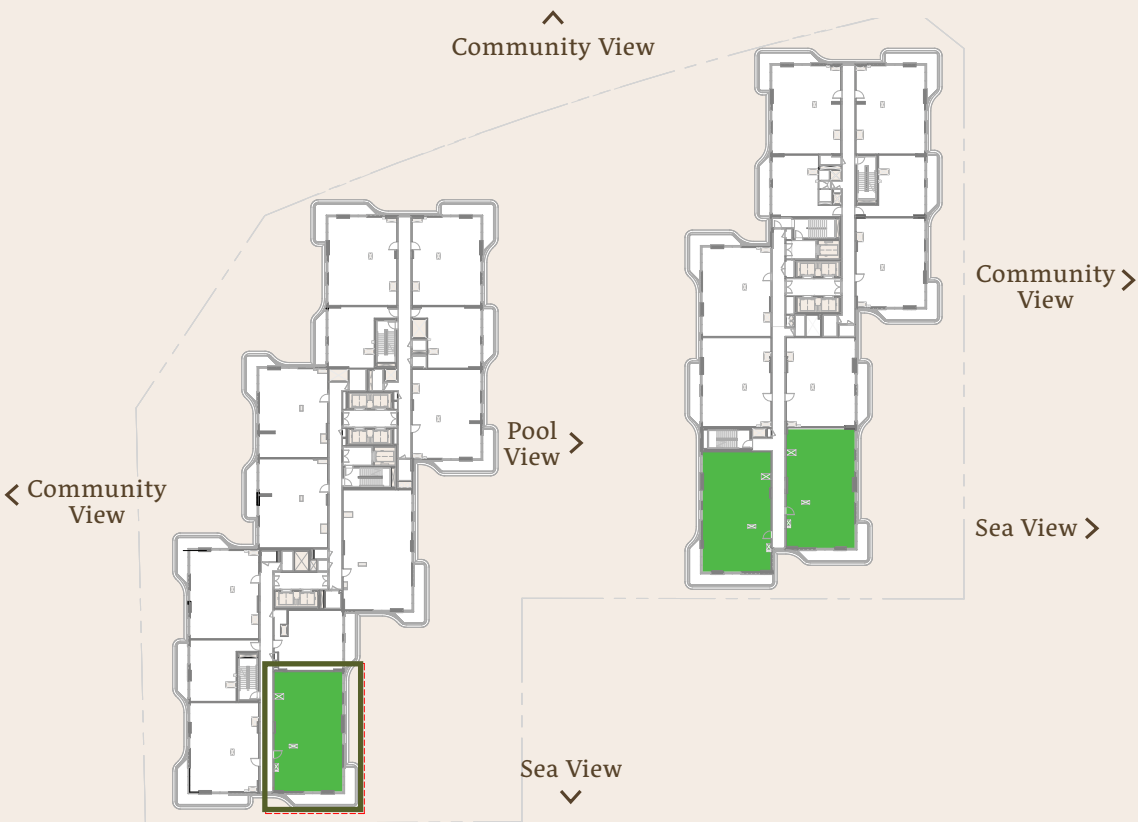
This unit plan includes typical and mirrored layouts that fall under the same typology.



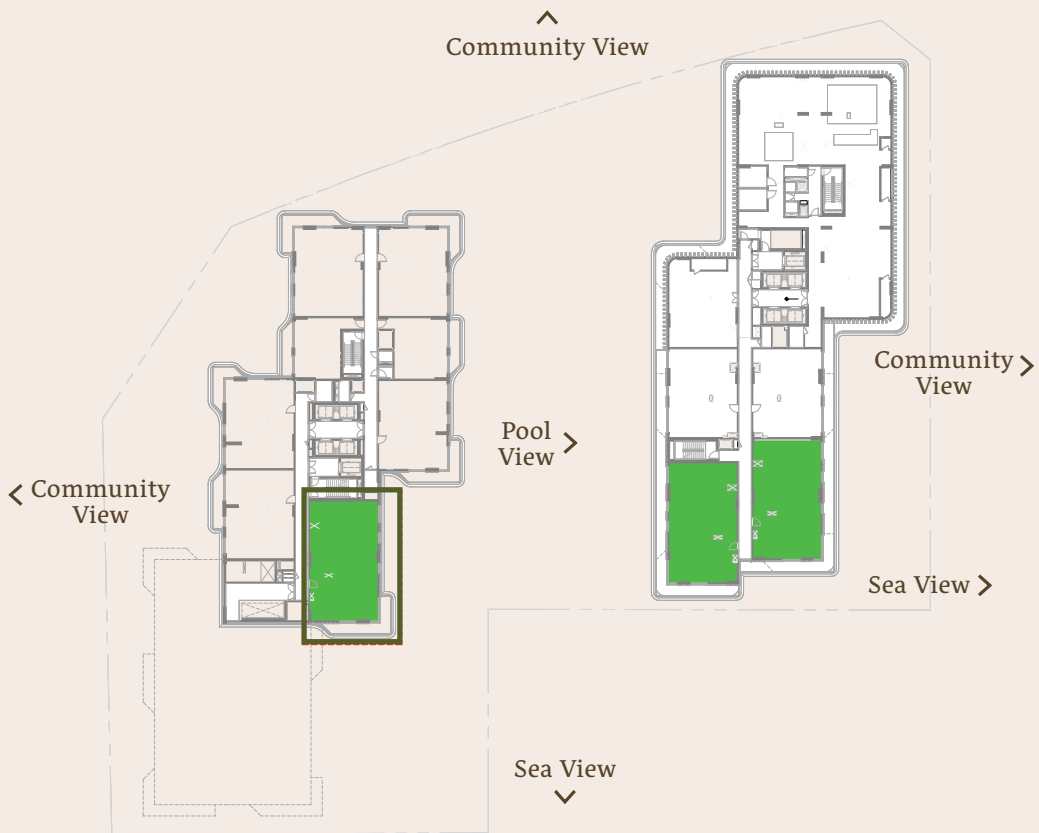
# 3 BEDROOM APARTMENT TYPE 1-A – KEY PLAN



LEVEL 1-12



LEVEL 16



LEVEL 17-20





# 3 BEDROOM APARTMENT

## TYPE 1-B

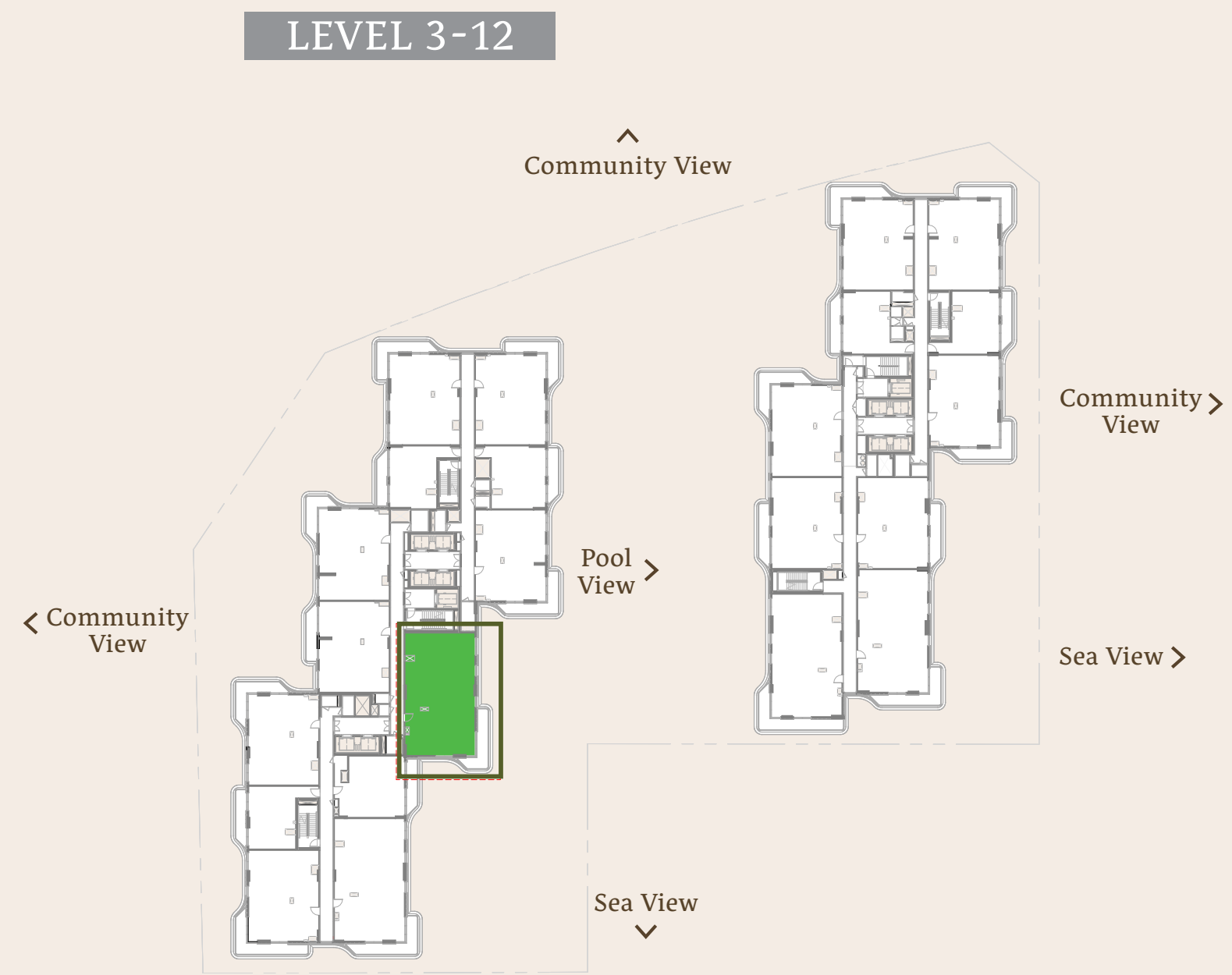
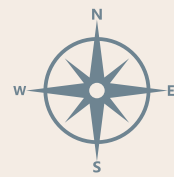


Average GSA:  
182 sqm



# 3 BEDROOM APARTMENT

## TYPE 1-B – KEY PLAN





# 3 BEDROOM APARTMENT TYPE 1-C

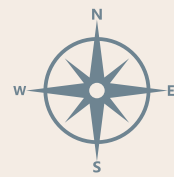


Average GSA:  
191 sqm



# 3 BEDROOM APARTMENT

## TYPE 1-C – KEY PLAN











**MUHEIRA**  
MAYSAN

**MÜDON**

MODON.COM | 800 MODON