



## STUDIO meublé, décoré, climatisé rue Garibaldi sur cour a 2 minutes à pieds du Métro

LYON 69007

**130 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 4**

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**0472074600**

## STUDIO meublé, décoré, climatisé rue Garibaldi sur cour a 2 minutes à pieds du Métro

L'agence Guy Hoquet Lyon 4, forte de ses 26 ans d'expérience sur le marché immobilier lyonnais, a le plaisir de vous présenter en exclusivité ce studio lumineux de 17,01 M<sup>2</sup> au sol et 11,36 m<sup>2</sup>, carrez environ situé à seulement 30 mètres du métro Garibaldi, au coeur du 3<sup>e</sup> arrondissement de Lyon.

Implanté en rez-de-chaussée sur cour dans un joli petite immeuble bourgeois bien entretenue, ce bien offre calme, fonctionnalité et une belle luminosité grâce à sa fenêtre donnant sur cour.

Entièrement rénové par un architecte, ce studio a été pensé pour optimiser chaque mètre carré avec des matériaux de qualité. Il dispose d'un espace de vie astucieusement aménagé avec une mezzanine permettant un vrai coin nuit, d'une cuisine équipée sur mesure (réfrigérateur-congélateur, micro-ondes, plaques, rangements), d'une salle d'eau moderne avec WC, ainsi que de la climatisation réversible pour un confort en toutes saisons.

Le bien est vendu entièrement meublé et équipé, prêt à accueillir un occupant ou à être mis en location immédiatement. ( acculement loué en Meublé 595€/mois)

Ce studio représente un parfait investissement locatif avec une excellente rentabilité, mais conviendra également pour un premier achat ou un pied-à-terre idéalement situé.

À visiter sans tarder !

Baptiste Bretin  
0679832805

17.01 m²

1 pièce(s)

1 sde

Fiche technique du bien

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Exposition                                           | Ouest                     |
| Nombre étages                                        | 1                         |
| Dernier étage                                        | Non                       |
| Distance Commerces                                   | 0.1 km                    |
| Distance Train                                       | 4 km                      |
| Accès Bus                                            | 1 min                     |
| Accès Ecole                                          | 5 min                     |
| Provision sur charges                                | 20 €                      |
| Dépôt de garantie                                    | 867 €                     |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 15                        |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 220 €                     |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Jardin                                               | Non                       |
| Année construction                                   | 1949                      |
| Neuf - Ancien                                        | Ancien                    |

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Vis-à-vis              | Non                      |
| Fenêtres               | PVC Double Vitrage       |
| Assainissement         | Tout à l'égout           |
| Salle(s) d'eau         | 1                        |
| WC                     | 1                        |
| Cuisine                | Ouverte Aménagée Equipée |
| Meublé                 | Oui                      |
| Exposition Séjour      | OUEST-SUD                |
| Type Chauffage         | Individuel               |
| Mécanisme Chauffage    | Air pulsé                |
| Mode Chauffage         | Electrique               |
| Eau chaude             | Ballon électrique        |
| Etat intérieur         | Excellent                |
| Accès handicapés       | Non                      |
| Date ERP               | 2025-11-04 21:09:32      |
| Diagnostic Energétique | Oui                      |
| Conso Energ            | 295 kWh/m2 par an        |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien



