



## STUDIO - LYON 6 - ANGLE MASSENA/VAUBAN

LYON 69006

**139 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET LYON 4

119 Boulevard de la Croix-Rousse  
69004 Lyon

**04 72 07 46 00**

## STUDIO - LYON 6 - ANGLE MASSENA/VAUBAN

Votre Agence Guy Hoquet Lyon Croix-Rousse, forte de ses 27 ans d'expérience sur le marché immobilier lyonnais, est fière de vous présenter ce joli T1 idéalement situé au coeur du 6ème arrondissement, à deux pas du boulevard des Brotteaux, de la Part-Dieu et de ses nombreux commerces, restaurants et bureaux. Ce secteur recherché bénéficie d'un excellent accès aux transports en commun (bus, métro, gare) et aux principaux axes de la ville, ce qui en fait un emplacement très prisé aussi bien pour un pied-à-terre que pour un investissement locatif.

Au 6ème étage sans ascenseur, ce joli studio mansardé de 30 m<sup>2</sup> (16,03 m<sup>2</sup> Carrez) est entièrement meublé et optimisé. Il comprend une kitchenette équipée, un coin séjour convivial ainsi qu'un coin nuit/bureau, une salle d'eau et un WC séparé, offrant un vrai confort de vie au quotidien. Les poutres apparentes et le parquet apportent beaucoup de cachet et une atmosphère chaleureuse à l'ensemble, tout en conservant un esprit fonctionnel. Le chauffage est individuel électrique.

Ce bien constitue une belle opportunité pour un investisseur ou un premier achat, dans un quartier dynamique et recherché où la demande locative reste forte. La configuration du logement et son ameublement complet permettent une mise en location rapide, avec un faible risque de vacance locative. Le charme de l'ancien, associé à la situation centrale du 6ème, en fait également un pied-à-terre idéal pour profiter de la vie lyonnaise.

Taxe foncière : 358 €

Charges ALUR : 60 € / trimestre (entretien de la copropriété)

À visiter sans tarder !

Marine DEUEZ

Inscrite au R.S.A.C. Lyon n°989 340 377

Copropriété de 54 lots, dont 26 lots d'habitation.

Logement à consommation énergétique excessive

20 m<sup>2</sup>

1 pièce(s)

1 sde

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	448 kWh/m <sup>2</sup> par an
Etage	6
Dernier étage	Oui
Nombre étages	6
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Electrique
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1900
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Accès Bus	2 min
Accès tramway	10 min
Accès Gare	10 min

Accès Ecole	5 min
Distance Commerces	0.50 km
Nb Lots Copropriété	54
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	1208 €

## Photos du bien





