



**A VENDRE**  
**Appartement 3 pièces avec balcon - 2**  
**chambres**  
**76.23 m<sup>2</sup>**

**LYON**

**320 000 €**

**DESCRIPTION**

SAXE GAMBETTA / PLACE GUICHARD - Métro B et D (Arrêt Saxe-Gambetta) - Tram T1 et Bus C4, C14, C11 et C12 - Au pied des commerces.

Idéalement situé au cœur du quartier dynamique de Saxe Gambetta, à proximité immédiate du métro B et D (arrêt Saxe-Gambetta), du tram T1 ainsi que des lignes de bus C4, C14, C11 et C12, cet appartement vous offre un cadre de vie pratique et agréable. Profitez de la proximité des commerces tout en bénéficiant d'un environnement calme.

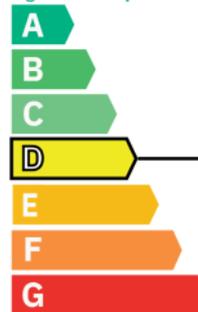
La Régie CARRON vous présente ce superbe 3 pièces de 76,23 m<sup>2</sup> Carrez, situé au 3ème étage avec ascenseur d'une copropriété récente. Celui-ci se compose d'un hall d'entrée, d'un séjour double, agrémenté d'un balcon abrité, ainsi que d'une cuisine équipée et fonctionnelle. L'appartement dispose de deux belles chambres, dont l'une est dotée de placards intégrés, d'une salle de bain et d'un WC séparé.

En matière de confort, cet appartement est actuellement chauffé collectivement au gaz (chaudière récente de 2017) avec des répartiteurs individuels. Très prochainement, il sera raccordé au réseau de chauffage urbain (travaux déjà votés), rendant ce bien encore plus économe en énergie.

À noter : vous avez la possibilité d'acquérir UN GARAGE BOX en sous-sol en sus AU PRIX DE 20 000 € HAI, un atout indéniable dans ce secteur recherché.

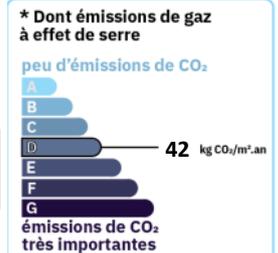
**CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT**

logement très performant



consommation (énergie primaire) | émissions  
**207** | **42** \*  
kWh/m<sup>2</sup>.an | kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

logement extrêmement consommateur d'énergie



**AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

Exposition :	<b>Traversant est-ouest</b>
Construit en :	<b>2000</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Ascenseur :	<b>Oui</b>
Balcons :	<b>1</b>
Interphone :	<b>Oui</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

**A VENDRE Appartement 3 pièces avec balcon - 2 chambres - 76.23  
m<sup>2</sup> - LYON - 320 000 €**

---

**SURFACES DETAILLEES**

---

Entree : **5.1 m<sup>2</sup>**

---

Sejour : **23.3 m<sup>2</sup>**

---

Degagement : **4.5 m<sup>2</sup>**

---

Cuisine : **11.9 m<sup>2</sup>**

---

Chambre 1 : **13.5 m<sup>2</sup>**

---

Chambre 2 : **12.6 m<sup>2</sup>**

---

Salle de bains : **3.8 m<sup>2</sup>**

---

Wc : **1.5 m<sup>2</sup>**

---