



## Bien d'exception ? Appartement rare de 137 m<sup>2</sup> au coeur des Gratte-Ciel

VILLEURBANNE 69100

**540 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET  
VILLEURBANNE ZOLA

168 rue Francis de Pressensé  
69100 VILLEURBANNE

04 37 43 05 86

## Bien d'exception ? Appartement rare de 137 m<sup>2</sup> au coeur des Gratte-Ciel

Bien rare et sublime au coeur d'un quartier très recherché !

Découvrez ce magnifique appartement de 5 pièces, d'une surface généreuse de 137,96 m<sup>2</sup>, idéalement situé au 1er étage d'une résidence récente (2005) au sein du très prisé quartier des Gratte-Ciel à Villeurbanne.

Ce bien d'exception, en excellent état, séduit par ses volumes et sa luminosité. Il se compose de 3 chambres très spacieuses, d'une cuisine indépendante entièrement équipée, d'une salle de bain, d'une salle d'eau ainsi que de 2 WC, offrant un confort de vie optimal pour toute la famille.

Vous apprécierez particulièrement le calme ambiant, les fenêtres en PVC double vitrage avec volets roulants électriques, ainsi que la climatisation, garantissant un confort en toute saison. Deux agréables balcons viennent compléter ce bien et offrent de véritables espaces extérieurs.

Un garage fermé en sous-sol est inclus, un atout rare en milieu urbain.

La résidence, sécurisée (digicode, portail électrique), est également équipée de la fibre optique.

L'emplacement est tout simplement idéal : à proximité immédiate des écoles, du métro Gratte-Ciel, ainsi

que de nombreux commerces (restaurants, boulangeries, pharmacies, supermarchés) et espaces verts. Tout est accessible à pied, pour un quotidien pratique et agréable.

Proposé au prix de 540 000 € par l'agence Guy Hoquet Villeurbanne Zola, ce bien rare sur le secteur représente une opportunité unique d'acquérir un appartement spacieux, confortable et parfaitement situé.

À visiter sans tarder !

137.96 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	5
Prestations / charges	EF, EC, Garage, ASC, FDT, CH
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	114
Charges annuelles (ALUR)	3463 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Oui
Année construction	2005
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2

Cuisine	Indépendante Equipée
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Très bon
Nombre de balcons	2
Type de Stationnement	GarageFerme,GarageSimple,SousSol
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Date ERP	2026-04-29 21:37:42
Diagnostic Energétique	Non
Valeur consommation énergie finale	66 kWh/m2 par an
Conso Energ	110 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1400€ et 1970€

Photos du bien



