



## Vente d'un appartement T4 à AIX LES BAINS 115 m<sup>2</sup>

Aix-les-Bains 73100

**299 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AIX LES  
BAINS**

11 place Georges Clemenceau  
73100 AIX LES BAINS

**04 79 35 02 96**

## Vente d'un appartement T4 à AIX LES BAINS 115 m<sup>2</sup>

AIX LES BAINS AIX-LES-BAINS - T4 DUPLEX EN DERNIER ÉTAGE

À vendre, au coeur du centre-ville d'Aix-les-Bains (73100), superbe appartement duplex inversé de 4 pièces 142 m<sup>2</sup> au sol (115 m<sup>2</sup> loi Carrez), situé au 3<sup>ème</sup> et dernier étage d'un petit immeuble de standing sécurisé avec digicode.

Ce bien lumineux bénéficie d'une double exposition Est/Ouest et séduit par ses volumes généreux et son caractère unique.

Il se compose d'une grande pièce de vie de 50 m<sup>2</sup> Carrez (77 m<sup>2</sup> au sol) composée d'une cuisine ouverte sur un salon / salle à manger convivial, idéale pour recevoir, de trois chambres exposées à l'Est dont une suite parentale avec sa propre salle d'eau privative, d'une salle de bains avec baignoire et douche, et de toilettes séparés.

L'ensemble des Velux ont été récemment remplacés et l'ensemble des peintures viennent d'être refaites, offrant un intérieur prêt à habiter.

Confort assuré avec un chauffage individuel au gaz et une climatisation dans la pièce principale.  
Une cave complète ce bien.

Atouts supplémentaires :

Dernier étage sans vis-à-vis

Emplacement central : commerces au pied de l'immeuble.

Un bien rare sur le marché aixois, alliant cachet, luminosité et confort.

À découvrir sans tarder !

Cet appartement est classé D pour la performance énergétique (160 kWh/m<sup>2</sup> annuels) et de catégorie D au niveau des émissions de gaz à effet de serre (31 Kg CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an).

N'hésitez pas à prendre contact avec votre agence Guy Hoquet AIX LES BAINS pour une première visite de cet appartement en vente.

115 m <sup>2</sup>	4 pièce(s)	3 chambres	1 sdb	1 sde	1 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	93 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Nombre de caves	1
Etage	3
Dernier étage	Oui
Nombre étages	3
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Gaz de ville
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Salle(s) de bains	1

Salle(s) d'eau	1
WC	1
Accès Gare	2 min
Accès Ecole	5 min
Distance Commerces	0.10 km
Nb Lots Copropriété	24
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	1212 €

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## Photos du bien

---



