



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

AIX LES BAINS 73100

**348 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AIX LES  
BAINS**

11 place Georges Clemenceau  
73100 AIX LES BAINS

**0479350296**

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

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

À vendre, au cœur 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 3ème 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

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	3
Nombre étages	3
Dernier étage	Oui
Distance Commerces	0.1 km
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	2 min
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	24
Charges annuelles (ALUR)	1212 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Quote part de charges	303

Surface séjour	49.42 m2
Jardin	Non
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1
Digicode	Oui
Date ERP	2022-10-13 03:45:12
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	160 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





