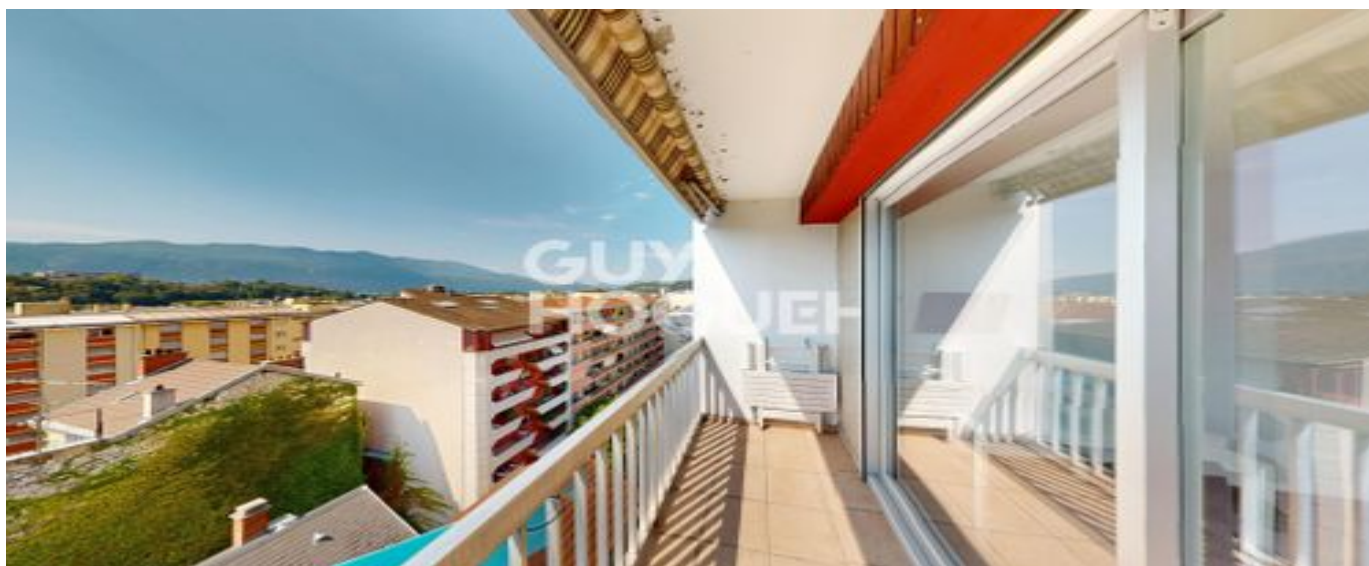




Appartement à vendre de 2 pièces de 36.27 m² - EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL – T2 RÉNOVÉ – DERNIER ÉTAGE – 2 BALCONS

Aix-les-Bains 73100

189 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AIX LES
BAINS**

11 place Georges Clemenceau
73100 AIX LES BAINS

04 79 35 02 96

Appartement à vendre de 2 pièces de 36.27 m² - EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL – T2 RÉNOVÉ – DERNIER ÉTAGE – 2 BALCONS

En plein cœur d'Aix-les-Bains, avenue Victoria, découvrez ce très bel appartement T2 entièrement refait à neuf, bénéficiant d'un emplacement particulièrement recherché. À seulement 2 minutes à pied de la rue de Genève et 5 minutes de la gare, il permet de profiter pleinement de la vie du centre-ville et de toutes ses commodités sans avoir besoin de voiture.

Situé au dernier étage d'un immeuble bien entretenu, cet appartement traversant séduit dès l'entrée par sa luminosité, son calme et ses beaux volumes.

La pièce de vie, baignée de lumière grâce à sa grande baie vitrée en double vitrage, s'ouvre sur un agréable balcon permettant de profiter d'un véritable extérieur en plein centre-ville, avec en prime un aperçu sur le lac.

L'espace nuit se compose d'une chambre indépendante disposant elle aussi de son propre balcon, un véritable atout qui renforce le confort et le charme de cet appartement.

La cuisine pourrait être aisément ouverte sur la pièce de vie afin de créer un espace à vivre encore plus

volumineux.

Entièrement rénové avec soin, le logement offre des prestations actuelles et une ambiance moderne : aucun travaux à prévoir, vous n'aurez plus qu'à poser vos valises et profiter immédiatement des lieux.

Commerces, restaurants, transports, services et animations du centre-ville sont accessibles en quelques minutes à pied, tout en bénéficiant, une fois chez soi, d'un environnement calme.

Une cave complète ce bien.

À noter que l'appartement ne dispose pas de stationnement privatif, mais sa situation centrale et la proximité immédiate de la gare et des transports permettent facilement d'envisager un quotidien sans voiture.

Que vous recherchiez une résidence principale, un pied-à-terre à Aix-les-Bains ou un investissement locatif, ce T2 réunit des qualités rarement associées en centre-ville : dernier étage, rénovation complète, luminosité, calme, deux balcons et aperçu lac.

Un appartement clé en main à l'emplacement privilégié, à découvrir rapidement !

36.27 m²

2 pièce(s)

1 chambres

1 sde

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	315 kWh\m2 par an
Cuisine	Équipée
Etage	8
Dernier étage	Oui
Nombre étages	8
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Gaz
Type Chauffage	Collectif avec compteur individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Année construction	1972
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Nb Lots Copropriété	24
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Charges annuelles (ALUR)	1826 €

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 900€ et 1270€ au 01/01/2021

Photos du bien

