



Part Dieu / Garibaldi - appartement T2 bis de 40 m² avec dressing, cave et grenier - Lyon 3ème (69003)

LYON 69003

170 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 3
MONTCHAT**

58 Cours Docteur Long
69003 Lyon

04 37 56 78 07

Part Dieu / Garibaldi - appartement T2 bis de 40 m² avec dressing, cave et grenier - Lyon 3ème (69003)

Un appartement fonctionnel au coeur d'un quartier vivant et parfaitement connecté.

Découvrez ce T2 bis de 40,43 m², idéalement situé dans le très recherché secteur Part-Dieu / Danton, dans le 3e arrondissement de Lyon.

D'une superficie de 40,43 m², cet appartement bénéficie d'une distribution particulièrement fonctionnelle et adaptée aussi bien à une résidence principale qu'à un investissement locatif.

Le logement se compose de :

- Un séjour, pièce de vie centrale de l'appartement ;
- Une cuisine indépendante ;
- Une chambre ;
- Un dressing, offrant un espace de rangement appréciable ;
- Une salle de bains ;
- Un WC séparé.

Son format T2 bis constitue un véritable atout : le dressing apporte une capacité de rangement supérieure à celle d'un T2 classique et permet d'optimiser confortablement l'espace de vie.

Un emplacement stratégique à Lyon

L'un des principaux atouts de ce bien réside dans son emplacement au sein du secteur Part-Dieu / Danton, à proximité immédiate d'un des principaux pôles économiques, commerciaux et de transports de la métropole lyonnaise.

Le quartier bénéficie d'une vie quotidienne particulièrement pratique avec une grande diversité de commerces et de services : boulangeries, épiceries, supermarchés, pharmacies, banques, restaurants, cafés, services de proximité et commerces spécialisés.

Le secteur profite également de la proximité du centre commercial Westfield La Part-Dieu, véritable pôle commercial majeur de Lyon, avec une offre très large en matière de mode, beauté, maison, restauration, services et alimentation, ainsi qu'un cinéma. Le centre est directement connecté au pôle de transports et à la gare.

Un quartier en pleine transformation

Le secteur de la Part-Dieu fait l'objet d'une importante transformation urbaine destinée à renforcer son attractivité, développer les espaces verts et améliorer les déplacements à pied, à vélo et en transports en commun.

Autour de la place Danton, le projet de super-îlot a notamment permis de repenser la circulation et le cadre de vie :

- réaménagement de plusieurs rues ;
- végétalisation de la place et des espaces publics ;
- création d'espaces favorisant la promenade et les échanges ;
- amélioration de l'accessibilité et de la sécurité des cheminements piétons ;
- réduction du trafic de transit dans le quartier.

La place Danton a également bénéficié d'une végétalisation importante et d'une pergola créant un espace ombragé.

Une desserte exceptionnelle en transports en commun

Le secteur bénéficie d'un maillage particulièrement complet du réseau TCL.

Métro D à quelques minutes à pied (arrêt Garibaldi)

Tramway : T1 ; T3 ; T4 ; avec notamment le secteur Archives Départementales / Part-Dieu à proximité.

Bus : Le quartier est desservi par plusieurs lignes structurantes, parmi lesquelles : C7 ; C9 ; C11 ; C13 ; C25. Ces lignes permettent notamment de rejoindre rapidement différents secteurs de Lyon et de l'est lyonnais. La ligne C7 relie notamment la gare Part-Dieu à Saint-Genis-Laval, tandis que la C25 dessert la gare Part-Dieu et Saint-Priest.

La gare Lyon Part-Dieu à proximité

La proximité de la gare SNCF Lyon Part-Dieu constitue un atout majeur pour les actifs, étudiants et voyageurs.

Elle permet de bénéficier d'une connexion directe avec de nombreuses destinations régionales et nationales, tout en donnant accès à un important pôle de transports urbains.

Le secteur dispose également d'une offre importante pour les mobilités douces : le projet Part-Dieu prévoit notamment de nombreux aménagements cyclables et le quartier compte de nombreuses stations Vélo'v.

Un environnement particulièrement intéressant pour les étudiants

La proximité de la Part-Dieu et la qualité du réseau TCL rendent également le secteur particulièrement adapté aux étudiants.

L'Université Jean Moulin Lyon 3 - Manufacture des Tabacs se situe à proximité du quartier de la Part-Dieu. Son campus accueille notamment la Faculté de Droit, la Faculté des Langues, la Faculté des Lettres

et Civilisations, l'IAE ainsi que l'IUT, avec également une bibliothèque universitaire.

Le campus est facilement accessible grâce au métro D, au tram T4 ainsi qu'aux lignes de bus C7 et C25.

Les points forts en résumé

Appartement : T2 bis - 40,43 m² - 1 chambre - 1 dressing - séjour -cuisine - salle de bains - WC séparé - distribution fonctionnelle en plus d'une bonne orientation (sud-ouest) - cave & grenier - format particulièrement adapté à un actif, un étudiant ou un investissement locatif.

Quartier :

- secteur Part-Dieu / Danton ;
- nombreux transports à proximité
- commerces et services du quotidien accessibles facilement ;
- proximité du centre commercial Westfield La Part-Dieu ;
- proximité de la gare Lyon Part-Dieu ;
- nombreux restaurants, cafés et services ;
- quartier bénéficiant d'importants investissements urbains ;
- espaces publics progressivement végétalisés ;
- nombreuses possibilités de déplacements à pied, à vélo et en transports en commun.

Un emplacement particulièrement ada

40.43 m²

2 pièce(s)

1 chambres

1 sdb

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Etage	1
Nombre étages	3
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	79
Charges annuelles (ALUR)	940 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1880
Neuf - Ancien	Ancien

Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Nombre de caves	1
Date ERP	2026-08-06 15:39:03
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	374 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	197 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1410€ et 1940€

Logement à consommation énergétique excessive

Photos du bien







GUY HOQUET LYON 3
58 COURS DOCTEUR LONG
69003 LYON
TÉL : 04 37 56 78 07
LYON3@GUYHOQUET.COM

- + ACHAT - VENTE
- + INVESTISSEMENT
- + GESTION LOCATIVE
- + GARANTIE PRIX ET DÉLAI
- + FINANCEMENT SÉCURISÉ
- + DE SERVICES POUR VOUS ACCOMPAGNER