



Votre conseiller : Thomas EMERY

CITI

81 rue Tronchet

69006 LYON

✉ thomas.emery@citi-immo.fr

☎ 04 26 78 64 64

☎ 06.37.26.04.71

🌐 www.citi-immo.fr

— A VENDRE —

TYPE 3

52.5 m²

LYON

340 000 €



DESCRIPTION

Situé au cœur du très recherché 6ème arrondissement de Lyon, rue Tronchet, découvrez ce charmant T3 en duplex de 52,50 m² Carrez (+ 3,8 m² utiles), niché au sein d'un bel immeuble ancien avec du cachet.

Ce bien atypique et lumineux se compose, au premier niveau, d'un agréable séjour avec coin cuisine et escalier privatif menant à l'étage. À l'étage supérieur, vous trouverez deux chambres, une salle d'eau, ainsi qu'un WC séparé.

Vous serez séduits par son emplacement privilégié : Situé dans un secteur dynamique et recherché, à seulement 5 minutes à pied du Parc de la Tête d'Or et du métro A, à 15 minutes à pied de Gare de Lyon-Part-Dieu, et à proximité immédiate des commerces, bus et de toutes les commodités.

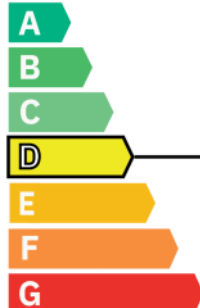
Un bien idéal pour une résidence principale, un pied-à-terre lyonnais ou un investissement de qualité dans l'un des secteurs les plus prisés de Lyon.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1160 à 1630 euros (année 2025).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant

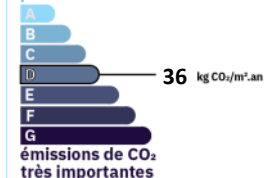


consommation (énergie primaire) kWh/m².an : 174
émissions kg CO₂/m².an : 36 *

logement extrêmement consommateur d'énergie

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



36 kg CO₂/m².an

émissions de CO₂ très importantes

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Caves : 1

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : 3

Chambres : 2

Salles d'eau : 1

Chauffage : INDIVIDUEL/GAZ

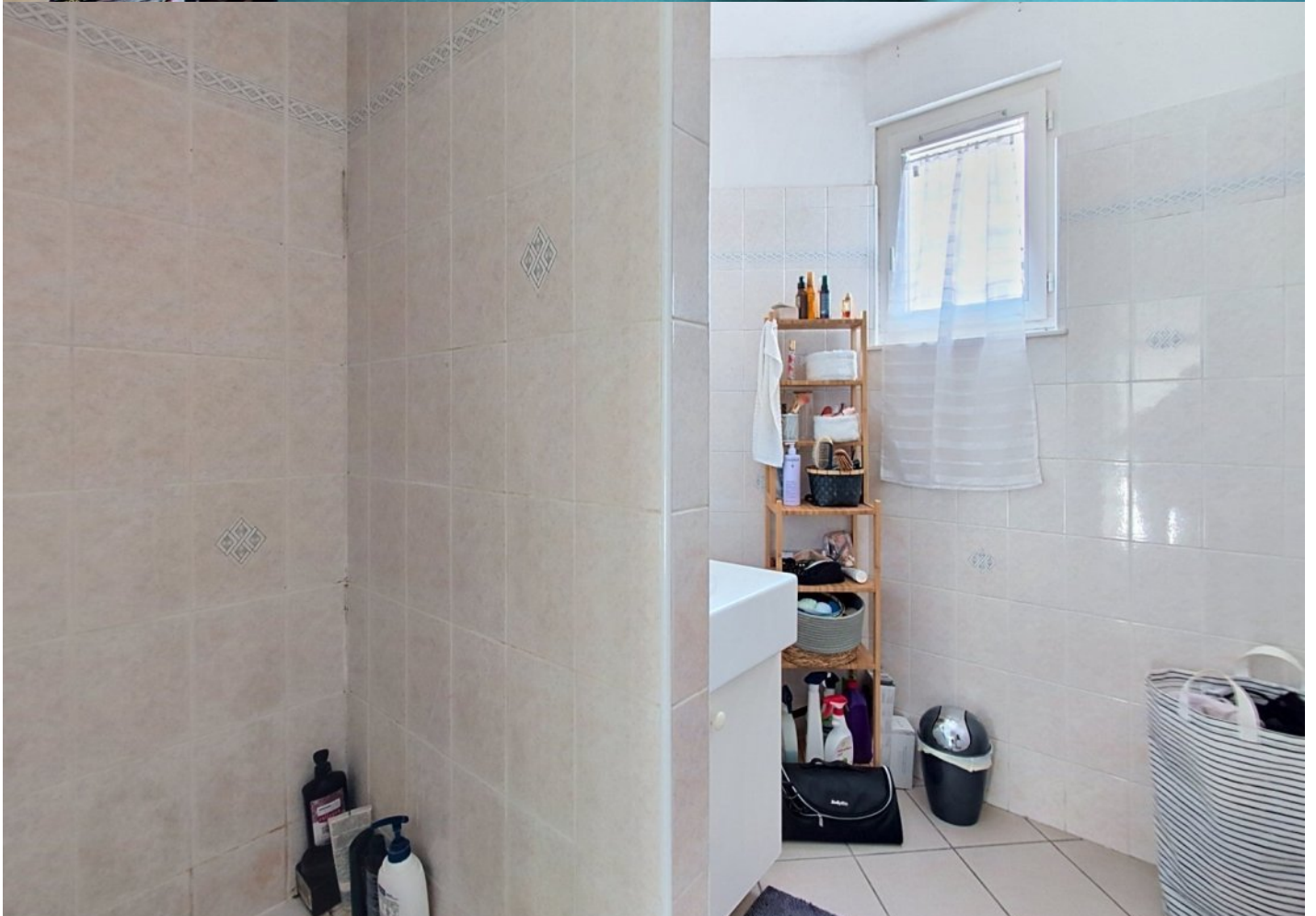
CITI – 81 rue Tronchet 69006 LYON – contact@citi-immo.fr

SARL au Capital de 3 000 € - RCS Lyon 851 698 480 - Carte Professionnelle CPI n°6901 2019 000 042 323 CCI de Lyon Métropole Saint-Etienne
Roanne – Ne peut pas recevoir de fonds.



CITI – 81 rue Tronchet 69006 LYON – contact@citi-immo.fr

SARL au Capital de 3 000 € - RCS Lyon 851 698 480 - Carte Professionnelle CPI n°6901 2019 000 042 323 CCI de Lyon Métropole Saint-Etienne
Roanne – Ne peut pas recevoir de fonds.



CITI – 81 rue Tronchet 69006 LYON – contact@citi-immo.fr

SARL au Capital de 3 000 € - RCS Lyon 851 698 480 - Carte Professionnelle CPI n°6901 2019 000 042 323 CCI de Lyon Métropole Saint-Etienne
Roanne – Ne peut pas recevoir de fonds.