



**Votre conseiller : Adeline CHEVROLAIS**  
**42eme Avenue Saint-Étienne**  
 1 Cours Victor Hugo  
 42000 ST ETIENNE  
 adeline.chevrolais@42emeavenue.com  
 Tél : 04 82 82 65 80  
 Tél : 06.63.20.96.36  
 www.42emeavenue.com

## A VENDRE STUDIO - 26.38 m<sup>2</sup> - ST ETIENNE CENTRE VILLE - 80 000 €



Investissez dans l'exception – Studios & T2 rénovés à la Maison des Ingénieurs – Saint-Étienne  
 Adresse prestigieuse : à l'angle de la rue du Grand-Moulin / avenue de la Libération – en cœur de ville

Dans un immeuble classé Monument Historique, récemment rénové (façade et toiture en 2022), devenez propriétaire de logements de standing entièrement meublés et rénovés : studios et T2 aux prestations soignées, situés à proximité immédiate du tramway et de la gare de Châteaureux.

Les + du bien :  
 Type de bien : Studio (1 libre d'occupant) de 26,38m<sup>2</sup> carrez.  
 Meublés avec goût : mobilier de qualité, décoration sobre et élégante  
 Rénovation complète : électricité, cuisine, salle d'eau, sols, peintures, menuiseries PVC double vitrage  
 Ascenseur dans l'immeuble (jusqu'au 3<sup>ème</sup> étage)  
 Chauffage collectif gaz  
 Faibles charges et gestion simplifiée possible

Emplacement idéal pour vos locataires :  
 À moins de 5 min de la gare SNCF Châteaureux  
 Tramway au pied de l'immeuble (lignes T1, T2, T3)  
 Centre-ville, commerces, écoles et universités accessibles rapidement  
 Quartier dynamique, en pleine valorisation patrimoniale

Un placement sécurisé dans un immeuble de prestige  
 Investissement patrimonial avec forte attractivité locative

Bâtiment emblématique classé – entretien et valorisation assurés  
 Petite copropriété avec gestion sérieuse  
 Copropriété en cours de création de 24 lots.

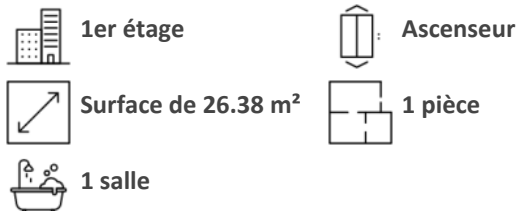
Contactez Adeline Chevrolais au 06 63 20 96 36 pour découvrir les logements disponibles, plans, rentabilités et modalités de visite.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Investir à la Maison des Ingénieurs, c'est allier patrimoine, rentabilité et élégance.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 260 à 410 euros (année 2021).

### CARACTERISTIQUES



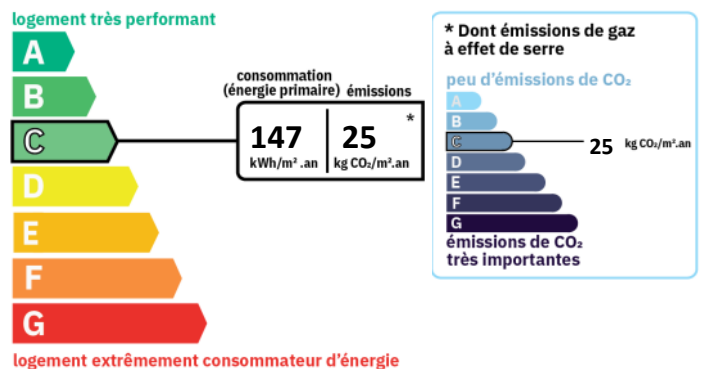
### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Construit en :   | 1906           |
| Vitrage :        | Double         |
| Interphone :     | Oui            |
| Assainissement : | Tout à l'égout |

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

|                |               |
|----------------|---------------|
| Salles d'eau : | 1             |
| Chauffage :    | COLLECTIF/GAZ |
| Eau chaude :   | COLLECTIF/    |
| Eau froide :   | INDIVIDUEL    |

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **80 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

### COPROPRIETE

Copropriété de : **24 lots**

Charges courantes : **528 €/an en moyenne**

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

