

Votre conseiller : Karim BENABELLA
42eme Avenue Saint-Étienne
1 Cours Victor Hugo
42000 ST ETIENNE
karim.benabella@42emeavenue.com
04 82 82 65 80
06.12.49.76.37
www.42emeavenue.com

MAISON D ARCHITECTE SAINTE COLOMBE



En exclusivité chez 42ème Avenue, découvrez cette magnifique propriété de 250 m², un véritable havre de paix situé à seulement 3 km de la charmante ville de Vienne, animée par ses restaurants, commerces, boutiques et festivals...

Construite en 2017, cette demeure moderne conçue et décorée avec gout par ses propriétaires actuels vous offre un cadre de vie idéal alliant confort et tranquillité. Bénéficiez d'un accès rapide à l'autoroute A7, facilitant vos déplacements vers Lyon et Saint-Étienne, ainsi qu'à la gare routière.

Édifiée sur une parcelle généreuse de 2000 m², cette maison dispose d'une grande terrasse avec cuisine d'été, parfaite pour vos repas en plein air. Profitez d'un espace détente avec une piscine chauffée (9 X 4m) à l'abri des regards, d'un spa norvégien et d'un extérieur magnifiquement arboré, idéal pour se ressourcer.
Profitez des atouts de ce bien atypique qui allient luxe, fluidité de déplacement, clarté, domotique, qualité architecturale, espace verdoyant...

Dès l'entrée, cette propriété d'exception dévoile son caractère unique : une architecture audacieuse, bien pensée, une entrée très spacieuse et un volume intéresant.

La pièce de vie principale, d'environ 70 m², séduit par ses baies vitrées r et sa vue sur la piscine et le cadre verdoyant . Avec un plafond culminant à 7,80 mètres, cet espace inondé de lumière naturelle accueille une cuisine haut de gamme Varena, une salle à manger conviviale et un salon chaleureux avec cheminée Focus.

Au rez-de-chaussée, la suite parentale dispose d'un accès direct à l'extérieur avec vue, et comprend une salle d'eau, un dressing et des WC privatifs. Une seconde chambre, idéale pour un bureau ou une chambre d'appoint, complète ce niveau.

Un escalier contemporain en béton brut vous mène à l'étage, également traversant et baigné de lumière. Il dessert quatre chambres, dont une avec salle d'eau privative, une salle de bains indépendante et un bel espace de jeux ou de détente.

Un espace de stationnement et un garage double de 45 m² avec buanderie viennent parfaire l'ensemble.

Les prestations de ce bien sont de très haute qualité tels que la cuisine (VARENA), la porte blindée pivotante (OIKOS), le portail électrique avec encastrement au sol, panneaux solaires, cheminée (FOCUS), chauffage au sol via une pompe à chaleur, stores électriques solaires (FERRARI), arrosage automatique du jardin avec cuve de récupération de 8 m3...
La conception ainsi que la qualité des matériaux offrent une consommation très intéressante avec une performance énergétique en A.
« Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr ». Pour plus de renseignements veuillez contacter Karim BENABELLA négociateur indépendant au O6 12 49 76 37

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 970 à 1400 euros (année 2023).

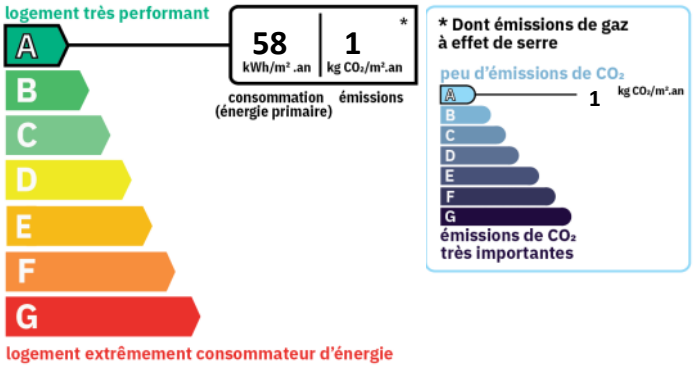
CARACTERISTIQUES

Surface de 250 m²
Terrain de 2000 m²
8 pièces
5 chambres

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Chauffage :	**INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/**
Eau froide :	**INDIVIDUEL**

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**1 199 000 €**
Honoraires à charge :	**du vendeur**
Statut :	**Non soumis au statut de la copropriété**

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir :	**Aucun travaux**

CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 3 à 8 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

