



242 000 €

Appartement T3 de 62.5m<sup>2</sup> Villeurbanne  
69100 Sud Gratte-Ciel Maisons Neuves  
4ème étage Balcon - Garage et Cave

04 72 65 72 02

Nestenn Villeurbanne Ouest  
121 cours Emile Zola  
69100 Villeurbanne Ouest

## N° Mandat : 2024 / Réf : 2024-165

Dans une copropriété ravalée récemment, bel appartement de 62.5 m<sup>2</sup> au 4ème étage sans vis à vis. Composé d'une entrée, d'un séjour lumineux de + de 20 m<sup>2</sup> donnant sur un balcon, d'une cuisine séparée avec possibilité US, de deux chambres avec placard, d'une salle de bain, d'un W.C. séparé et d'un dégagement. Une cave complète ce bien. Et pour votre confort, possibilité d'acquérir un garage en sus. Proche des commerces et écoles. Bus C3 à 1 mn, Métro Gratte-ciel à 9 mn et futur Tram T6 à 2 mn à pied. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'information. GRATTE CIEL Quartier emblématique de Villeurbanne, il est ainsi nommé en raison de ses immeubles de grande hauteur au style Art déco, construits dans les années 1930. Ils ont marqué l'histoire de l'architecture urbaine. Ils offrent une vue panoramique sur la ville de Lyon. Le cours Emile Zola et l'avenue Henri Barbusse regroupent de nombreux commerces, boutiques et restaurants parmi lesquels certains sont historiques comme la maison Bettant, Pignol et Voisin. Le secteur comporte aussi des écoles comprenant le groupe scolaire Rosa Parks, le collège Morice Leroux ou encore le lycée Pierre Brossolette. Il y a également de nombreuses infrastructures culturels et sportifs dont le cinéma « Le Zola », la médiathèque de Villeurbanne, le TNP, la Piscine Bouloche et le stade de la Viabert. La vie du quartier est animée et apprécié. On y retrouve de nombreux petits Square tels que « Henri Bertrand » et « Henry-Frenay » offrant une qualité de vie agréable. Le quartier des Gratte-Ciel est très bien desservi par les transports en commun. La ligne de métro A, le bus C26, 69 et 27 ainsi que la future ligne de tramway T6 permettent de rejoindre facilement Lyon. Il est en constante transformation avec de nouveaux projets de construction et d'aménagement urbain. Cette dynamique contribue à maintenir l'attractivité du quartier et à en faire l'un des endroits les plus prisés de Villeurbanne. 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)



3 pièces



2 chambres



1 ascenseur



1 balcon



1 cave



1 garage



1 gardien



1 salle de  
bains



1 WC



1 fibre  
optique



4 ème  
etage

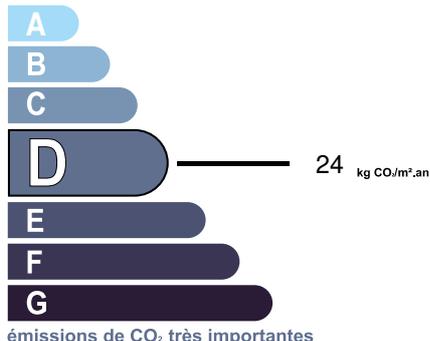


62.5 m<sup>2</sup>  
habitables

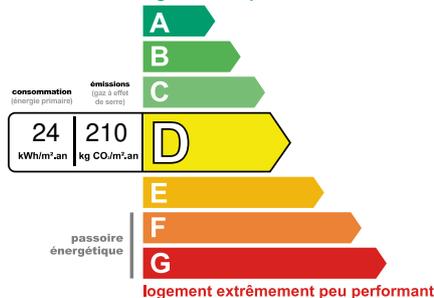


1 acces  
handicap

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



logement très performant



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 800 € et 1 100 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur

