

— A VENDRE —

**TYPE 3**

**52.5 m<sup>2</sup>**

**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 m<sup>2</sup> Carrez (+ 3,8 m<sup>2</sup> 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.

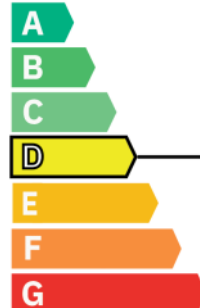
Un bien idéal pour une résidence principale, un pied-à-terre lyonnais ou un investissement de qualité dans l'un des secteurs les plus prisés de Lyon.

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](http://www.georisques.gouv.fr)

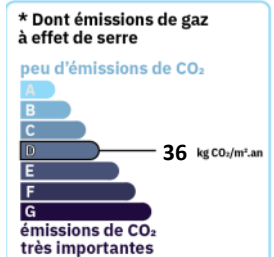
## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



consommation (énergie primaire) 174 kWh/m<sup>2</sup>.an  
émissions 36 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an \*

logement extrêmement consommateur d'énergie



## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Caves : 1

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces : 3

Chambres : 2

Salles d'eau : 1

Chauffage : INDIVIDUEL/GAZ



