



## Studio lumineux et calme au coeur du Carré d'Or

NICE 06000

**215 000 € \***

\* 215 000 € honoraires inclus  
202 830 € Hors Honoraires  
Honoraires : 6% TTC à la charge de  
l'acquéreur.

**Guy HOQUET NICE  
GAMBETTA**

2 RUE AMIRAL DE GRASSE  
06000 NICE

**04 93 82 26 73**

## Studio lumineux et calme au coeur du Carré d'Or

Découvrez ce charmant studio de 22 m<sup>2</sup> au 4e étage d'un immeuble de standing, idéalement situé dans le prestigieux Carré d'Or niçois (Rue Massena).

Les atouts du bien :

Son exposition plein sud garantit une luminosité exceptionnelle toute la journée. Vous profiterez d'une vue dégagée sans vis-à-vis, dans un calme absolu rare en hypercentre. En excellent état général, le bien offre un agencement fonctionnel et optimisé. La cuisine est entièrement aménagée et équipée, et la climatisation réversible assure votre confort en toutes saisons.

Emplacement d'exception :

À deux pas de la place Masséna et du tramway, vous êtes au coeur de la vie niçoise avec l'ensemble des commerces, restaurants et services à portée de main.

Un quartier en pleine valorisation :

La Ville de Nice a lancé un ambitieux projet de requalification de la zone piétonne Masséna (démarrage 2027) : végétalisation massive avec plus de 400 arbres, embellissement complet de l'artère, création d'une "nouvelle promenade des Niçois". Un investissement majeur qui renforcera encore l'attractivité et la valeur de ce secteur déjà très prisé.

Idéal pour :

Investissement locatif à fort rendement (prêt à louer immédiatement), résidence secondaire au coeur de la Côte d'Azur, ou premier achat en centre-ville de Nice.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé, y compris l'obligation légale de débroussaillement, sont disponibles sur le site Géorisques : <http://www.georisques.gouv.fr>.

22.79 m<sup>2</sup>

1 pièce(s)

1 sde

## Fiche technique du bien

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Exposition   | Sud                       |
| Etage  | 4                         |
| Nombre étages  | 5                         |
| Dernier étage  | Non                       |
| Bien en copropriété                                  | Oui                       |
| Nb Lots Copropriété                                  | 133                       |
| Charges annuelles (ALUR)                             | 880 €                     |
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
| Année construction                                   | 1846                      |
| Fenêtres   | PVC Double Vitrage        |
| Salle(s) d'eau                                       | 1                         |
| WC   | 1                         |
| Cuisine  | Aménagée/équipée          |
| Exposition Séjour                                    | Sud                       |

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Type Chauffage         | Individuel                    |
| Mode Chauffage         | Climatisation réversible      |
| Eau chaude             | Individuelle                  |
| Etat intérieur         | Bon                           |
| Date ERP               | 2025-03-12 22:56:09           |
| Diagnostic Energétique | Oui                           |
| Conso Energ            | 173 kWh/m <sup>2</sup> par an |

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien



