



## 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 4<sup>e</sup> étage d'un immeuble de standing, idéalement situé dans le prestigieux Carré d'Or niçois (Rue Masséna).

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. L

a 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 débroussaillage, sont disponibles sur le site Géorisques : <http://www.georisques.gouv.fr>.

22.79 m²

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/ 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/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien





