

19

ARAGO

LYON - VILLEURBANNE

■ V I V R E *en harmonie* ■
AUX PORTES DE MONTCHAT



19
ARAGO

Seulement **14 appartements** du **2 au 4 pièces**,
tous ouverts sur l'extérieur,
avec **balcon, terrasse** ou **jardin privatif**

Une façade résolument contemporaine faisant la part belle à l'ouverture vers l'extérieur, 6 étages couronnés par une maison sur toit avec double terrasse... 19 ARAGO s'impose d'emblée par sa personnalité et son harmonie.

En rez-de-jardin, un appartement duplex avec jardin privatif et local professionnel attenants, complètent l'offre du bâtiment. En cœur d'îlot, un magnifique espace vert, propre à la copropriété et clos de mur, prolonge le sentiment de calme et de sérénité que dégage la résidence tout en offrant à chaque résident le luxe rare d'un jardin potager partagé en pleine ville.



Dans chaque espace de vie,
intimité, bien-être,
et **énergie positive...**

De larges baies vitrées, donnant sur les loggias ou terrasses, permettant de profiter d'un ensoleillement maximum à toutes heures de la journée, des matériaux de qualité, sobres et élégants, des volumes fonctionnels et harmonieux où le confort et l'intimité de chacun sont privilégiés... ici, tout a été imaginé pour vous offrir un bien-être optimum.

Vivre au 19 ARAGO, c'est aussi bénéficier de l'énergie positive d'un bâtiment respectueux de l'environnement et répondant aux exigences des normes RT 2012, pour le plus grand bonheur de la planète... et de votre budget.

Entre Montchat et Maisons Neuves, une **vraie vie** **de quartier**



Il existe encore, en cœur de ville, quelques lieux rares et préservés où bien-être et qualité de vie se conjuguent en parfaite harmonie. 19-ARAGO est de ceux-là. Nichée dans une zone résidentielle calme, aux limites de Lyon et de Villeurbanne, la résidence bénéficie d'une situation idéale, tout proche du quartier de Montchat qui offre la quiétude de son ambiance «village» et le charme de ses nombreux commerces, écoles et services. A deux pas, le tramway permet de rejoindre en quelques minutes le centre de Lyon tandis que le boulevard périphérique offre une liaison immédiate avec les principaux axes de communication pour s'échapper de l'agglomération.



Faites des
économies d'énergie
en investissant dans un bâtiment
basse consommation !



Bénéficiez des réductions d'impôts de la loi Pinel

Ce dispositif de défiscalisation lié à l'investissement locatif permet de bénéficier d'une réduction jusqu'à 21% du montant de l'investissement. Les économies d'impôts sont calculées selon la durée d'engagement choisie et le montant du bien et plafonnées à 63 000 € sur toute la durée de la période, et 6 000 € par an.

LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCITATIONS FISCALES. INVESTIR DANS L'IMMOBILIER COMPORTE DES RISQUES. Sous réserve de respecter les conditions d'applications du dispositif d'investissement locatif PINEL et sous réserve de destiner le bien à la location.



Un **19** pour les **prestations**

Confort :

- Volets roulants motorisés
- Menuiseries extérieures en aluminium laqué ou PVC
- Cloisons placostil 72 cm
- Placard aménagé

Chauffage :

- Chaudière individuelle au gaz de ville par condensation

Salles d'eau :

- Sèche-serviettes toutes saisons
- Faïence 20 x 40 cm toute hauteur sur éléments de salle de bain
- Meuble sous vasque dans salle de bain
- Toilette suspendue

Sols :

- Carrelage émaillé 45 x 45 cm
- Parquet stratifié chêne ou pin dans les chambres

Sécurité :

- Parking en sous-sol
- Porte-palière 5 points
- Visiophone
- Local vélo, ascenseur tous niveaux, jardin privatif, jardin paysagé commun, jardin potager partagé



19

ARAGO

19 rue Arago
Lyon-Villeurbanne



RENSEIGNEMENTS ET VENTE

06 11 84 66 65

marie.rampa@rampa.fr

rampa-rea.com



06 25 02 06 92

contacts@weforyou-immo.com

weforyou-immo.com