ruedesvictoires.fr

immobilier sur mesure

# _ 98 COURS DU DOCTEUR LONG _

# _ 69 003 LYON _

***Descriptif synthétique***

N°Azur 0 811 262 242 PRIX APPEL LOCAL contact@ruedesvictoires.fr _ 17 rue de la paix 42000 Saint-Etienne

Rue des Victoires _ SARL au capital de 10 000 € _ N° SIRET 750 297 707 00010 _ RCS de Saint-Etienne _ N° TVA intracommunautaire : FR 82 750297707

Chez Rue des Victoires, nous pensons qu'un projet immobilier s'apprécie selon trois critères : L'emplacement, sa qualité et son coût de revient. Nous vous proposons de découvrir notre grille de lecture de ce projet.

# EMPLACEMENT

## Lyon

Régulièrement classée parmi les premières villes de France pour sa qualité de vie, Lyon profite d'une situation exceptionnelle au carrefour des échanges européens, à 2 heures des stations alpines et des rivages méditerranéens.

Le 3e arrondissement est souvent considéré comme le 2e centre-ville de Lyon. En effet, avec ses larges avenues animées (avenue de Saxe, cours Lafayette, cours Gambetta...) et le quartier d'affaires de la Part-Dieu (deuxième quartier d'affaires après la Défense), le 3e est un des poumons économiques de la ville.

### Les chiffres clés

**Grand Lyon :**

- 2 118 000 habitants dans l'aire urbaine (2ème derrière Paris)
- 34,3 % des emplois de la région Rhône-Alpes sont concentrés dans le département
- 118 000 entreprises (CCI Rhône, 2012)
- 885 000 emplois
- 99 327 étudiants dont 10 800 étrangers
- 344 entreprises (> 50 salariés) à capitaux étrangers
- 19 établissements d'enseignement supérieur
- 20 235 étudiants – 11 500 chercheurs
- 5 pôles de compétitivité dont 2 mondiaux : sciences de la vie, chimie environnement, transport collectif, loisirs numériques, textiles techniques et fonctionnels

Les territoires de Lyon, Saint-Etienne, Bourgoin-Jallieu et Vienne renforcent leur synergie pour créer une métropole d'ambition européenne :

- 3 millions d'habitants
- 1,2 millions d'emplois
- 3 aéroports
- 4 gares TGV
- 9 pôles de compétitivité

**Les chiffres clés de la région Rhône-Alpes :**

- 6 millions d'habitants (2nde région de France)
- La 2nde région française en matière d'emploi (10 % du total national)
- 370 000 établissements : 91 % de ces derniers sont des petites entreprises de moins de 10 salariés.

## Le bien

Ancien lieu de villégiature très prisé des lyonnais, Montchat est aujourd'hui un quartier emblématique de la ville. Son environnement très résidentiel, son atmosphère de village et son dynamisme urbain le positionnent comme un lieu de vie particulièrement recherché.

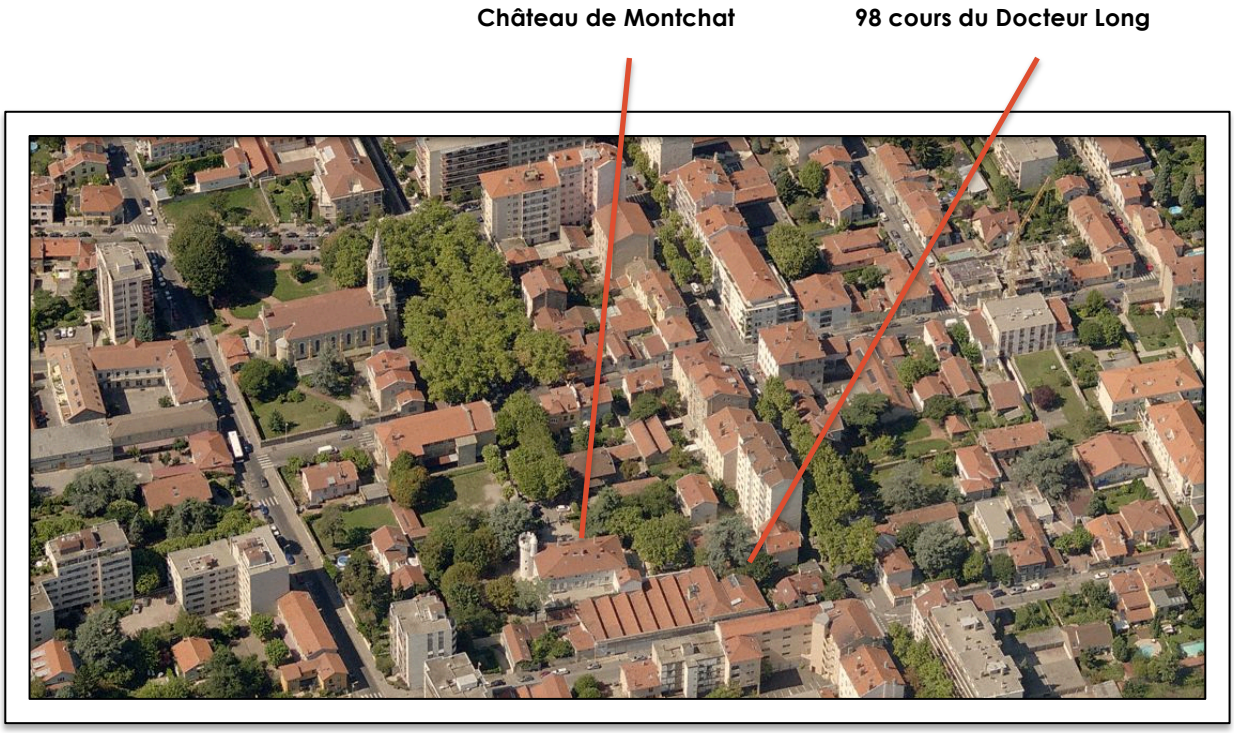


**Photo aérienne avant le début des travaux**

Situé à 10 minutes en tramway T3 du quartier de la Part-Dieu. Quartier attractif, Montchat permet à ses habitants de profiter de nombreuses activités culturelles et sportives grâce à ses diverses associations : théâtre, musique, danse, judo, patinoire, piscine…

# QUALITÉ

## Des prestations très haut de gamme

Confort :

- Hauteur sous plafond 2,60 m.
- Parquet en chêne massif dans les chambres
- Salles de bain entièrement équipées
- WC suspendus
- Chaudière individuelle au gaz
- Volets roulants aluminium double paroi, motorisés
- Aménagement du hall d'entrée de la résidence réalisé par architecte-décorateur

Sécurité :

- Portes palières anti-effraction avec serrure 5 points
- Combiné mural vidéophone couleur assurant le contrôle et l'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble et de la grille sur rue
- Alarme installée dans tous les appartements
- Ascenseurs sécurisés, accès aux étages depuis le sous-sol par code ou clef.

## COUT DE REVIENT

### Le prix

Les prix de commercialisation des petits lots flirtent avec la barre symbolique de 5 000 € / m2.

### La fiscalité

Les dispositifs fiscaux éligibles sont :

- Scellier neuf (13% de réduction d'impôts)
- Scellier neuf intermédiaire (21% de réduction d'impôts)
- Micro-foncier

**Une question, des interrogations ?**

N°Azur 0 811 262 242
PRIX APPEL LOCAL

contact@ruedesvictoires.fr