



**Paris 08**  
**Champs-Élysées**

**Prix : 1 950 000 EUR**

5 pièces  
3ème étage  
Surface au sol : 131m<sup>2</sup>

**VOTRE NÉGOCIATEUR**

**Gregory Héral**

Tel: 0623043378  
g.heral@novestia-immobilier.fr

**APPARTEMENT DE 5 PIÈCES DE 131 M<sup>2</sup>**

Rue Washinton entre les Champs Elysées et la rue d'Artois. Refait à neuf, trois belles chambres, et une hauteur sous plafond de 3m10. Cet appartement impressionnant a fait l'objet d'une rénovation impeccable, à la fois classique et contemporaine. A quelques minutes de l'arc de Triomphe et dix minutes à pied du parc Monceau, il est idéal pour une famille ou comme pied-à-terre. 131m<sup>2</sup> au sol (129m<sup>2</sup> loi Carrez), et lumineux par son exposition ouest, l'élégant appartement se trouve au 3ème étage d'un bel immeuble Haussmannien avec gardien, entre les Champs Elysées et l'Avenue Friedland. Entièrement rénové en 2020, l'architecte a su préserver les éléments d'origine tels que le parquet en point de Hongrie, la cheminée en marbre et les moulures, ainsi que dessiner les salles de bain et la cuisine d'une manière moderne et raffinée. L'entrée nous amène tout de suite dans un séjour / salle à manger de 41m<sup>2</sup>, de volumes impressionnants, parfait pour recevoir ou pour une famille. Il y a trois belles chambres (17m<sup>2</sup>, 16m<sup>2</sup> et 12m<sup>2</sup>), dont une avec sa propre salle d'eau, et une autre avec un grand dressing aménagé, l'ensemble est extrêmement lumineux. Une cuisine entièrement équipée, avec coin manger, une deuxième salle de bain spacieuse, et un WC avec buanderie complètent ce bel ensemble clé-en-main. Tout le plan a été méticuleusement réfléchi, et l'appartement est équipé des dernières technologies comme le chauffage connecté pour un confort et optimisation de consommation facile. Il est vendu avec une chambre de service aménagée (7,8m<sup>2</sup>) avec kitchenette et salle d'eau au 6ème étage, ainsi qu'une cave saine. Une très belle opportunité au cœur du Faubourg-du-Roule. Vidéo disponible sur demande. Les professions libérales sont autorisées.

 **Caractéristiques**

- Surface au sol : 131 m<sup>2</sup>
- Surface carrez : 129 m<sup>2</sup>
- Séjour
- Salle à manger
- Hauteur sous plafond : 3.1 m
- 3 chambres
- 1 salle de bain
- 1 salle d'eau
- WC séparée : Oui

 **Parties communes / Immeuble**

- Cave

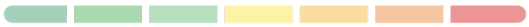
 **Charges et taxes**

- Charges / mois : 330 EUR
- Taxe foncière : 2 752 EUR

 **Localisation**

- Paris 08
- Quartier : Champs-Élysées
- Métro : George V
- Ligne : **1**

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES)

