

### À QUELQUES MÈTRES DES CHAMPS ELYSÉES

Ce deux/trois pièces avec mezzanine 78.8 m<sup>2</sup> au sol (66 m<sup>2</sup> Carrez) est situé au 6ème et dernier étage, accessible par un bel escalier de maître (ascenseur jusqu'au 5ème étage). Provenant du patrimoine d'un propriétaire institutionnel, il s'ouvre sur une entrée desservant un séjour prolongé par une cuisine. Une mezzanine de 14 m<sup>2</sup>, accessible par un escalier, ouvre sur le séjour en double hauteur. Deux chambres, une salle d'eau et un WC séparé complètent cet ensemble. Deux caves sont également adjointes.

Construit par l'architecte Victor Gaucher, le 22 Grande Armée peut certainement être considéré comme l'un des fleurons du style Haussmannien du dernier tiers du XIXe siècle. Il profite de la proximité immédiate de la place de l'Etoile, des Champs Elysées, des commerces de luxe de l'avenue Victor Hugo et du Bois de Boulogne. La façade est ornée de pilastres et de modénatures de pierre sculptée et les halls sont célèbres pour la magnificence des peintures murales et la monumentalité des escaliers.

2/3 PIÈCES DE 78,8 M<sup>2</sup> (dont 66 m<sup>2</sup> Carrez)  
Réf. GPMA090026 Lot n°26



## Organiser une visite

[f.guilbert@ikory.com](mailto:f.guilbert@ikory.com)

01 85 736 736

06 16 17 53 52



## DESCRIPTION

NOMBRE DE PIÈCES

**2/3**

ÉTAGE

**6**

SUPERFICIE PRIVATIVE TOTALE

**78,8 m<sup>2</sup> dont 66 m<sup>2</sup> Carrez**

ANNEXES

**1 Cave**

CHARGES (chauffage inclus)

**220 € / mois**

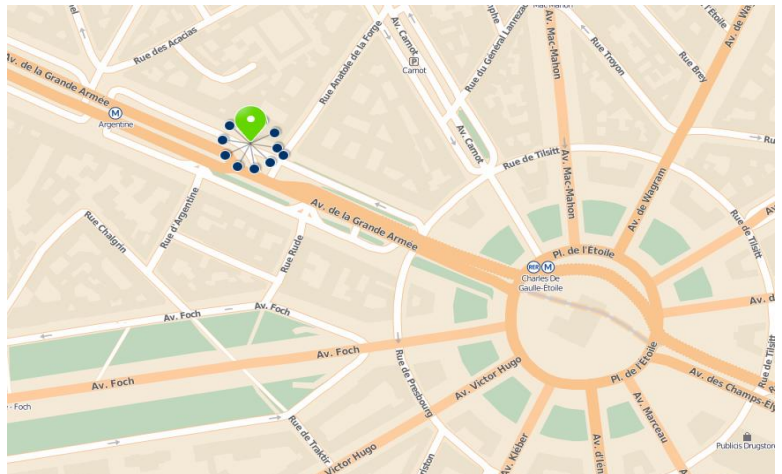
COPROPRIÉTÉ

**Sans procédure en cours**

TAXE FONCIÈRE

**1250 € / an**

## SITUATION



Métro Argentine (ligne 1) à 2 min à pied

Métro (ligne 1) et RER A Charles de Gaulle-Etoile à 4 min à pied

## PRIX

**830 000€**

Hors droits d'enregistrement et frais de notaire, honoraires inclus à la charge du vendeur, cave incluse

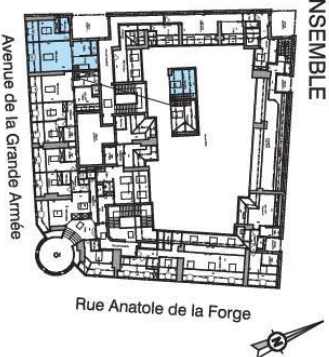
# SIXIEME ETAGE

## LOT n°26

Superficie Lot Carrez **66,00 m<sup>2</sup>**  
 Superficie Annexe (H=Inférieure à 1,80m 12,80 m<sup>2</sup>  
 et escalier)

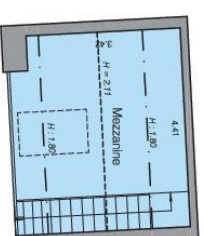
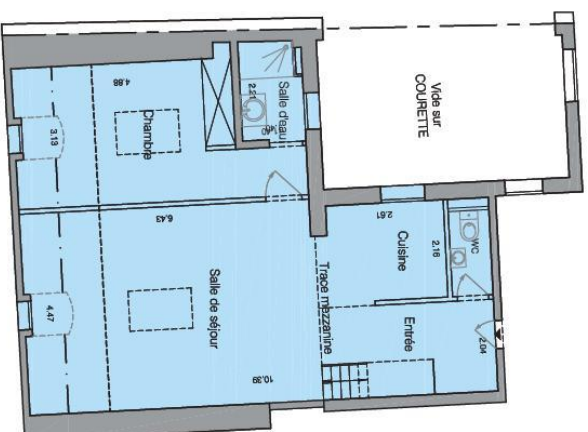
Designation	Surface
Entree	6,00 m <sup>2</sup>
Séjour	25,8 m <sup>2</sup>
Chambre	14,9 m <sup>2</sup>
Cuisine	6,20 m <sup>2</sup>
Salle deau	3,00 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>
Mezzanine	8,40 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL APPARTEMENT</b>	<b>66,00 m<sup>2</sup></b>

### PLAN D'ENSEMBLE



(\*) Surface habitable telle que définie par l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'habitation. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Adresse: 22, Avenue de la Grande Armée  
 Adresse: 1, Rue Anatole de la Forge  
 PARIS (17ème Arrondissement)



### Mezzanine

NOTA: Plan de vente d'après relevés effectués par GEXPERTISE CONSEIL en Septembre 2016.



**GEXPERTISE  
 CONSEIL**  
 Services-Experts depuis 1985

8 rue de Valenciennes  
 75009 Paris Cedex 19  
 Tél. : +33 (0)1 41 74 50 14  
 gexperts@fr

Dossier : 162834 - Archive : 16\_2834 - Indice : A

Date : Septembre 2016 - Resp. : PL