



**NICE SAINT-SYLVESTRE/PLACE GOIRAN "ALEXANDRA" F1 33M<sup>2</sup> - EXCELLENT ÉTAT - BALCON  
145 000 €**

NICE NORD - ST SYLVESTRE : EXCLUSIVITÉ venez vite visiter « Alexandra » ce vaste studio de 33m<sup>2</sup> en parfait état, idéal comme investissement, pied à terre près de tout, ou pour un primo accédant.

Ce F1 bis, ou studio avec une grande cuisine séparée, plaira au plus grand nombre pour de nombreuses raisons.

Concernant le quartier - St Sylvestre ou Place Goiran - c'est un quartier très familial et tranquille, avec absolument TOUT à proximité immédiate : commerces, restaurants, docteurs, bus, tramway, A8 etc... Tout ce dont vous pourriez avoir besoin est à moins de 5 minutes à pieds !

L'immeuble, des années 60, est très tranquille et bien habité, il possède une belle hauteur sous plafond, 2 ascenseurs, des parties communes et une façade en très bon état général.

« Alexandra » est situé au 4e étage à l'arrière de l'immeuble, sur cour, au calme complet et reste très clair tout au long de la journée. Ce studio coup de cœur a la chance de posséder une fenêtre dans chaque pièce. Dans la pièce à vivre, vous profiterez de 2 grands placards, la climatisation, une belle baie vitrée s'ouvrant sur un balcon qui peut accueillir 2 voire 3 chaises.

La salle de bains est entièrement rénovée, avec douche dans la baignoire, et son grand point fort : une fenêtre. La cuisine reste le clou du spectacle : elle est spacieuse et très bien équipée avec ses meubles effet noyer du plus bel effet.

C'est un appartement clefs en mains à visiter de toute urgence !

Classe énergie E - Copropriété de 46 lots principaux - Charges mensuelles 160 € tout collectif - Taxe foncière 853€ - Pas de procédure en cours à notre connaissance.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques <http://georisques.gouv.fr>

**Surfaces**

- 1 Entrée
- 1 Séjour (18 m<sup>2</sup>)
- 1 Cuisine (7 m<sup>2</sup>)
- 1 Salle de bains / toilettes (3.6 m<sup>2</sup>)
- 1 Dégagement
- 1 Balcon (2.7 m<sup>2</sup>)
- 1 Cave

**Prestations**

- Double vitrage
- Ascenseur
- Fibre optique
- Interphone

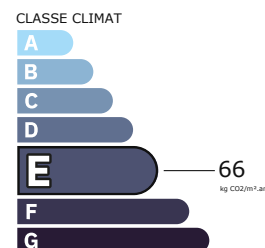
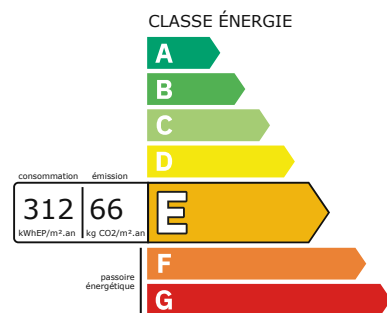
**Proximités**

- Autoroute
- Bus
- Centre ville
- Cinéma
- Commerces

**Informations**

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| <b>Référence</b>     | MN381-ALEXANDRA         |
| <b>Ville</b>         | Nice                    |
| <b>Quartier</b>      | Saint Sylvestre         |
| <b>Pièces</b>        | 1                       |
| <b>Étage</b>         | 4ème / 6                |
| <b>État</b>          | Excellent état          |
| <b>Construit en</b>  | 1965                    |
| <b>Chauffage</b>     | Gaz Radiateur Collectif |
| <b>Eaux usées</b>    | Tout à l'égout          |
| <b>Eau chaude</b>    | Collective Chaudière    |
| <b>«Loi Carrez»</b>  | 33 m <sup>2</sup>       |
| <b>Charges</b>       | 160 €/mois              |
| <b>Taxe foncière</b> | 853 €/an                |
| <b>Disponibilité</b> | Libre                   |
| <b>Exposition</b>    | Nord                    |
| <b>Vue</b>           | Dégagée, Collines       |

**Diagnostics**



Crèche  
École primaire  
École secondaire  
Gare  
Hôpital/clinique  
Médecin  
Parc  
Parking public  
Piscine publique  
Route principale  
Salle de sport  
Supermarché  
Tennis  
Tram  
Taxi  
Université





