



## Description

Secteur Euratlantique Armagnac Sud, au pied d'un parc paysager de 1ha et au sein d'une opération mixte à construire HQE - Code du travail, RCG vous propose à la vente plusieurs lots de bureaux câblés et climatisés aménagés en open space du RDC au R+2. Terrasse commune de 21 m<sup>2</sup> au R+2.

Le programme se compose de :  
2 306 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux du RDC au R+2  
256 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerce au RDC  
4 384 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitation du R+3 au R+9 (hall d'accès indépendant)

Pour les bureaux et le commerce, 17 places de stationnement sont réservées dans le parking silo du quartier Armagnac Sud situé sur l'îlot 8.12.  
Lots 4, 8 vendus et lot 1 sous promesse.

## Equipements et Prestations

- . Immeuble mixte neuf
- . Hall indépendant pour accès bureaux et restaurant
- . Label Certivea HQE bâtiment durable et label biosourcé niveau 3
- . Normes RT 2012 - PMR - code du travail
- . Ascenseur
- . Plateaux livrés en open space
- . Hauteur sous plafond 2.70 m (3 m de dalle à dalle)
- . Goulottes périphériques avec câblage RJ45
- . 1 baie de brassage par lot
- . Eclairage led en suspension
- . Sol moquette
- . Installation faux plafonds à la charge du preneur
- . Chauffage / rafraîchissement par système double flux : ventilo-convecteurs 4 tubes (1 compteur / lot)
- . Sanitaires privatifs et possibilité d'une douche privative par lot
- . Stores orientation Sud et Ouest
- . Capacitaire immeuble : rdc 25 - r+1 : 45 - r+2 : 50
- . Parking silo dans immeuble Woodstone : 1 à 3 emplacements de parking par lot
- . Local vélos
- . Terrasse commune de 21 m<sup>2</sup> au R+1

## Conditions Financières

**Prix de Vente Bureaux : de 3 431,25 à 3 702,01 €/m<sup>2</sup> HT**

Charges Bureaux : En cours de détermination

### Conditions particulières à la vente :

- . Quote-part de parties communes 12% intégrée aux surfaces + terrasse privative 45,13 m<sup>2</sup> lot 8
- . Prix de vente parking sous forme de redevance avec une première de 19 206 € HT/pk pour 30 années et une redevance mensuelle de 31,60 € TTC à partir de la livraison du lot

Taxe foncière : En cours de détermination

Honoraires : 5% HT du prix de vente HD à la charge de l'acquéreur

## Conditions Juridiques

Régime Fiscal : TVA

DPE Energie - Climat : En cours de détermination

## Disponibilité

Immédiate

## Situation et desserte



- Tram C "Belcier" à 300 m
- Gare St Jean à 900 m à pieds ou 5 min en tram
- Bus 11

## Répartition des Surfaces

Etage	Lot	Surface	Type de bien	Prix vente m <sup>2</sup> HT	Commentaires
1er étage	2	293 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 680,86 €	surface utile 256.17 m <sup>2</sup>
1er étage	3	355 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 688,48 €	surface utile 310.08 m <sup>2</sup>
2ème étage	5	306 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 702,01 €	surface utile 266.97 m <sup>2</sup>
2ème étage	6	358 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 431,25 €	SU 277,38 m <sup>2</sup> + terrasse 40,77
2ème étage	7	238 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 693,29 €	surface utile 206.79 m <sup>2</sup>

TOTAL Général 1 551 m<sup>2</sup>