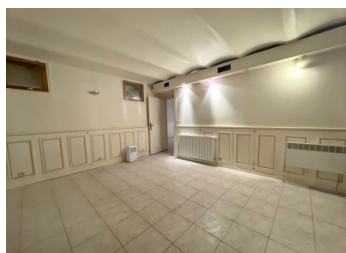
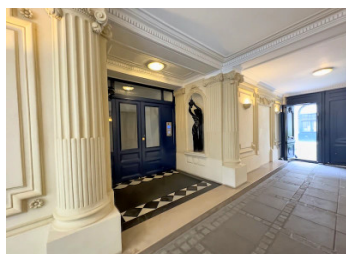


PARIS 8e Saint-Augustin, apart/cabinet médical à usage mixte sur 2 niveaux de 127m2 (87m2 avec commercialité)



INFORMATION

Ville:	Paris 8e Arrondissement
Département:	Paris
Ch:	0
SdB:	0
Surface:	127 m2
Terrain:	0 m2



RÉSUMÉ

PARIS 8e - St-Augustin - Au sein d'un bel ensemble haussmann de 1870, opportunité rare pour cet ancien cabinet médical à usage mixte sur 2 niveaux de 127m2 (39,43 au rdc et 87m2 viabilisé avec commercialité en souplex). Au calme absolu, côté cour accueillante avec son entrée de plein pied, ce bien à réaménagé offre des volumes remarquables se prêtant parfaitement à un usage résidentiel, médicale, paramédicale ou en studio (mode, art, pub, archi...) dans un environnement inspirant. Le rez-de-chaussée accueille 2 pièces/bureaux et 1 dégagement vers l'escalier avec possibilité de rajouter un ascenseur PMR type I. Le souplex comprend 3 grandes pièces/bureaux + 3 pièces technique (voir plan et visite immersive 360) anciennement exploité en centre d'imagerie médical et de rééducation fonctionnelle. En terme immobilier La Bienfaisance fait partie des 3 meilleures adresses 'discrètes' du 8e en...

DPE

DPE vierge.

NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



DESCRIPTION

En terme immobilier Rue de la Bienfaisance fait partie des meilleures adresses 'résidentielles discrètes' du 8e, juste derrière les secteurs Monceau et Triangle d'Or en termes de prestige pur, mais souvent avec un meilleur équilibre entre qualité de vie et accessibilité. L'église Saint-Augustin est le repère architectural majeur et constitue l'un des monuments emblématiques du secteur.

Note historique : Aux alentours de l'année 1800, un médecin alsacien nommé Goetz décida de venir exercer ses talents au 9, rue de l'Observance à Paris. Il se montra si agréable, si efficace, si bienfaisant, que la ville rebaptisa cette rue 'Bienfaisance' en guise de gratitude.

Infos patrimonial et locatif :

- Total tantièmes --> 303 / 10000e des parties communes générales
- Valeur de compensation de la commercialité réelle (marché 2025-2026)

Le prix de compensation des 87m2 en commercialité pour ce type de local dans ce quartier du 8e est situé entre 4000 à 8000 €/m² soit 526,000€ pour un prix médian de 6000 €/m².

- Projection du potentiel locatif commercial

La valeur locative de ce type de local sur cour dans le 8e, après rénovation, est situé entre 54 €/m² (prix prudent) et 62 €/m² (prix marché) soit 54,228 € HT/ an pour un prix médian de 58 €/m² = 6,67 % de rendement projeté brut.

Surfaces des lots inclus dans le prix :

- Appartement (lots 12, 21, 22, 24) --> Pondération 78,93m² = 10,300 euros/m²
 - Total habitables --> 127,09m² Habitable ; 125,74m² Carrez
- Détails RDC : Entrée 3,79m² ; Pièce...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **1049 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES