



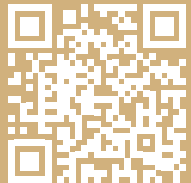
*L'Adresse à ne pas manquer...*



Route de Bel Air 73100 PUGNY-CHATENOD



Cliquer ou Flasher



Accès annonce

# Le Lieu

## UNE SITUATION ET UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNELS ENTRE LAC ET MONTAGNE

Parmi les villages les plus paisibles et en périphérie d'Aix-les-Bains, la commune de Pugny-Chatenod est très convoitée sur le plan immobilier, et y demeurer présente de nombreux avantages.

Située sur les contreforts du mont Revard et établie sur les hauteurs du bassin aixois et du lac du Bourget, la commune est adhérente au parc naturel régional du massif des Bauges. Son environnement champêtre à proximité des commerces est à seulement 6 km de la ville thermale d'Aix-les-bains et de son lac. La commune appartient à l'arrondissement de Chambéry située à 18 km.

Pugny-Chatenod surplombe le lac du Bourget, plus grand lac naturel de France, et la vallée d'Aix-les-Bains. Elle offre aux habitants un cadre de verdure original et plein de charme. Été comme hiver, sur l'eau ou à la montagne. Investir dans cette belle maison moderne, c'est faire le choix d'une qualité de vie à nulle autre pareille, et profiter d'une opération immobilière à forte plus-value patrimoniale.

## L'emplacement

### HABITER DANS UN SECTEUR PRIVILÉGIÉ TEL QUE PUGNY-CHATENOD

Réalisation signée par le cabinet d'architectes «CHAMBRE & VIBERT», livrée en 2019.

Positionnée au bout d'une impasse dans un lotissement neuf et calme cette belle maison jumelée de 4 pièces orientée sud-ouest bénéficie d'une vue imprenable sur le Lac du Bourget et les montagnes environnantes. Profitez de la vue à 360° depuis votre jacuzzi niché sous la pergola bioclimatique.

Son environnement calme et verduré en lisière d'un ruisseau vous séduira également par sa vue dégagée et sans vis-à-vis.

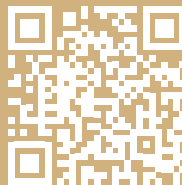
Elle reste facile d'accès pour les déplacements en voiture, avec l'entrée d'autoroute à 6 km. Chambéry est à 35 minutes et l'aéroport de Lyon Saint Exupéry à 1h00. Il faut compter 1h05 pour aller à Genève. La station de ski Le Revard se trouve à seulement 13km et pour skier en famille, La Féclaz est accessible en 24 minutes.

Enfin, un TGV direct dessert Paris Gare de Lyon depuis la gare d'Aix-les-Bains Le Revard en 3h00.



en vente au bureau votre partenaire immobilier

Cliquer ou Flasher



Accès annonce



Vue lac Abx-Les-Bains



Façade - maison



Cuisine



Salle à manger







Jardin - Table extérieure



Jacuzzi - Pergolas



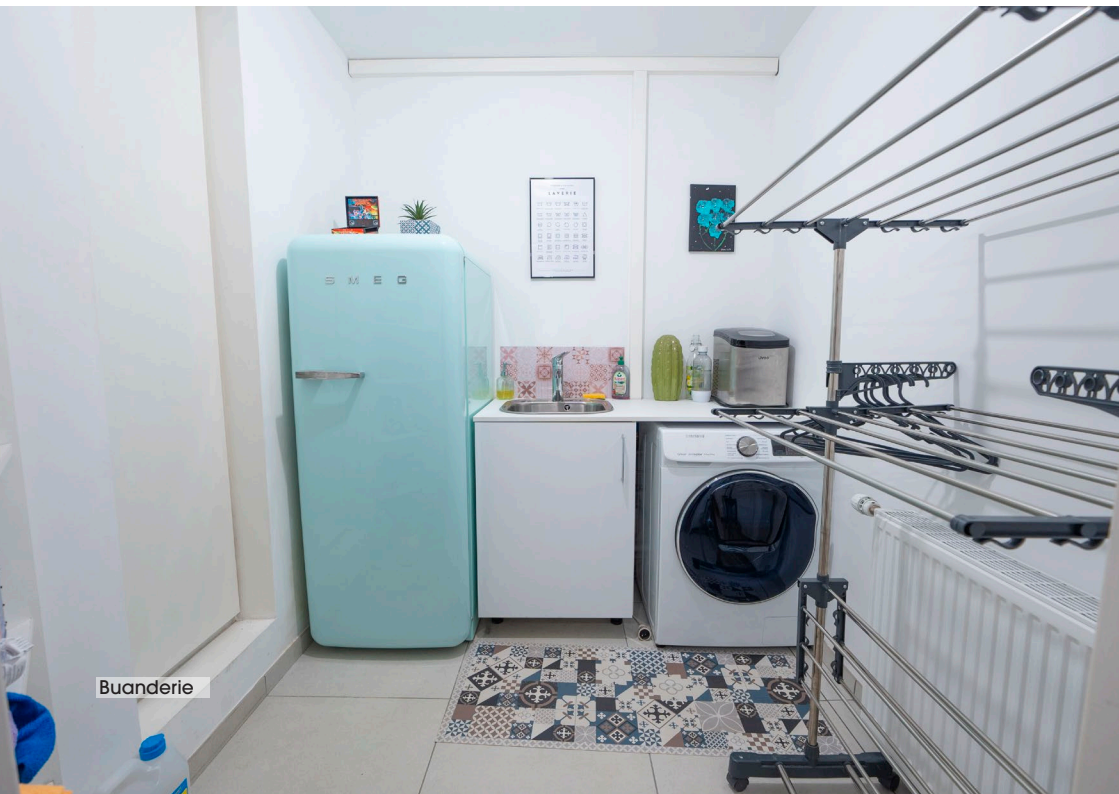
Salle d'eau



Salle d'eau



Salle d'eau



Buanderie



1ère Chambre



1ère Chambre



2ème Chambre



2ème Chambre



Salle à manger - Cuisine



Salle à manger - Cuisine

# Aux Alentours

Proximité avec toutes les commodités

## Transports Grand Lac ONDEA

Direction Aix-les-bains/Grésy/Le Bourget/l'Albanais

### Aix-les-Bains gare routière

**13 min**

Écoles maternelle + primaire + crèche

**1 min**

Collège Le Revard à Grésy sur Aix

**8 min**

Péage à 11 Min

Centre Hospitalier CHAMBERY 29 min

Magasins et commerces - Centre Commercial CHAMNORD

**23 min en voiture**

Plage et centre nautique d'Aix-les-Bains

**15 min en voiture**

## La Maison

Prix de vente : 555 000 €

Honoraires charge vendeur

Maison jumelée type 4

Niveaux : 2

Surface CARREZ : 99 m<sup>2</sup>

Chambre : 3

Salle d'eau : 2

Places de stationnements : 2

Garage isolé : 1 (18 m<sup>2</sup>)

Jacuzzi : 1 (5 places)

Pergola bioclimatique : 1

Borne de Recharge électrique marque Tesla : 1

Année de livraison : 2021

Terrasse/Jardin environ : 50 m<sup>2</sup>

Gazon synthétique : Oui

Nombre de lots dans le lotissement : 38 maisons

Chauffage & E.C.S. : Gaz Individuel

DPE : B 64,8 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

GES : B 20,3 kgeqCO2/m<sup>2</sup>.an

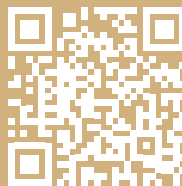
Charges de copropriété : néant

Taxes foncières : 848 €



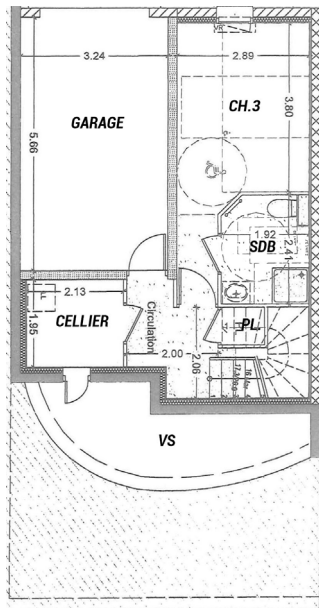
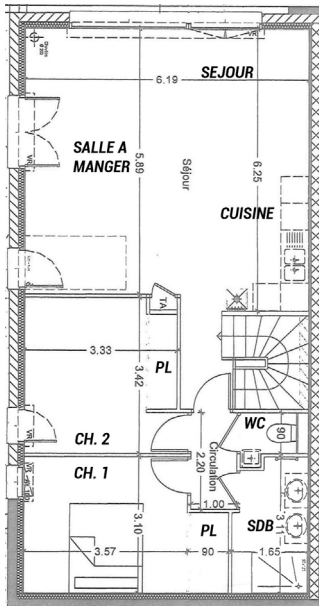
en vente en livraison votre prestation immobilière

Cliquer ou Flasher



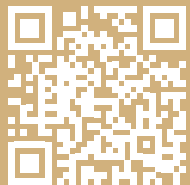
Accès annonce

# Les Plans



*en vente en livraison selon prestations individuelles*

Cliquer ou Flasher



Accès annonce

## Les Prestations

Les aménagements intérieurs et extérieurs ont fait l'objet d'une attention toute particulière sur le choix des matériaux et finitions (Cuisine Italienne, Jacuzzi @Sapphire Spas France, Gazon Synthétique @GardenGrass, Poêle à granulés @Edilkamin). Elle respire le bien-être et se veut moderne et fonctionnelle.

## Pour votre Confort

- Fenêtres et portes-fenêtres en PVC plaxé à rupture pont thermique, double vitrage, Gris anthracite (extérieur) et blanche (intérieur)
- Garage de 18 m<sup>2</sup> entièrement isolé
- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire assuré par chaudière individuelle gaz à condensation
- Chauffage par radiateurs avec vanne thermostatique et complément ou relève par Poêle à pellets wifi et programmable
- Cuisine équipée incluant Réfrigérateur intégré, Hotte, Plaque à induction, Lave-vaisselle, Four encastré, Evier en îlot et Crédence murale finition bois
- Ventilation hygroréglable de type Hygro B individuelle
- Revêtement de sols type parquet contrecollé en bois dans toutes les pièces hors salles d'eau
- Thermostat d'ambiance fixé au mur pour régler la température
- Borne de chargement électrique rapide de 7Kw de marque Tesla (en partie alimenté par les panneaux solaires du toit)

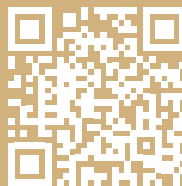
## Pour votre Bien-Être

- Entrée indépendante par garage ou jardin clôturé
- Vue lac à 360° depuis l'espace jardin et le séjour/cuisine
- Terrasse de 50 m<sup>2</sup> en gazon synthétique extensible côté bois
- Pergola Bioclimatique gris anthracite à rideau brise-vue motorisé et éclairage périphérique leds + chauffage radiant infrarouge
- Spa 5 places 32 jets, 18 aérojets, 1 pompe 3cv bi-vitesse, Aromathérapie et Chromothérapie, en 195 x 195 x 83cm
- 1ère salle d'eau équipée d'un plan vasque double à mitigeurs avec tiroirs et douche à l'italienne
- WC suspendu séparé avec lave-main
- 2nd salle d'eau en chambre n°3 munie de son receveur de douche avec meuble de rangement et WC suspendu
- Poêle à granulés Edilkamin DANIA ATC Verre Blanc (Wifi intégré)
- Électrification en terrasse pouvant accueillir plancha/barbecue



en contact avec l'agence votre partenaire immobilier

Cliquer ou Flasher



Accès annonce

## *Pour l'Agrément Collectif*

- Aménagement paysager soigné et déneigement des voies communes géré par la municipalité
- Stationnement jusqu'à 2 véhicules devant le garage en accotement de copropriété

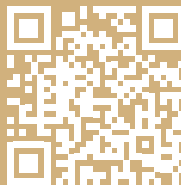
## *Pour votre Tranquillité*

- Jardin entièrement clôturé avec élargissement possible sur 3m environ côté bois
- Porte palière blindée à âme pleine de 40 mm d'épaisseur avec serrure de sûreté 3 points antidégondage
- Caméra à détecteur de mouvement et microphone
- Eclairage des parties communes



*en route au bureau votre partenaire immobilier*

Cliquer ou Flasher



Accès annonce

## Le Mot des Résidents

“ Nous avons tout particulièrement aimé la vue, le calme et la tranquillité qu'offre la maison ainsi que la proximité du lac et son lot de loisirs. Les voisins sont sympas et respectueux. L'emplacement et la qualité de vie que nous avons eue dans cette maison sont vraiment appréciables. Nous espérons que vous vous y plairez tout autant que nous !

Envie de visiter ou en savoir plus ?



**PARIS ANNECY**  
L'AGENCE IMMOBILIÈRE

+33 6 61 30 80 23  
[immo@parisannecy.fr](mailto:immo@parisannecy.fr)

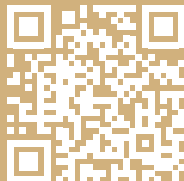
Mandat : 02207

*paris annecy*



*en fait en Suisse votre partenaire immobilier*

Cliquer ou Flasher



Accès annonce