

Bureaux / Locaux professionnels, 33 m2 en Haute-Savoie (74)

Annonce **C1332128** postée le **11/novembre/2025**

Description de l'activité

MORZINE 74110 - AVORIAZ 1800 RÉSIDENCE LES CROZATS APPARTEMENT 2 PIÈCES MEUBLÉ, 4/5 PERSONNES, ÉTAGE R+4 EMPLACEMENT D'EXCEPTION AU PIED DES PISTES La Résidence des Crozats est idéalement située dans la station de ski d'Avoriaz, une des stations les plus prisées des Alpes françaises. Nichée à 1 800mètres d'altitude, elle offre un accès direct aux pistes de ski, permettant aux résidents de partir et revenir skis aux pieds. La station est accessible via des navettes depuis la gare de Thonon-les-Bains et l'aéroport de Genève, facilitant l'arrivée des vacanciers. Avoriaz est une station sans voiture, ce qui garantit un environnement calme et sain, tout en étant proche des commodités et des animations de la station. La résidence est gérée par Pierre et Vacances, un leader reconnu dans le domaine de la gestion de résidences de tourisme. Fort de plus de 55 ans d'expérience, Pierre et Vacances offre une gestion professionnelle et de haute qualité. Les baux commerciaux proposés par Pierre et Vacances pour la Résidence des Crozats sont de longue durée, 9 ans renouvelables. Ici, le bail vient tout juste d'être renouvelé. Ces baux incluent une clause d'indexation annuelle des loyers, basée sur l'IRL, ce qui permet de sécuriser les revenus locatifs. Les charges d'exploitation sont principalement à la charge du gestionnaire, ce qui réduit le coût pour les propriétaires. Les propriétaires restent responsables des charges non récupérables (environ 300 euros / an) ou de gros travaux. La rentabilité de la Résidence des Crozats est attractive, avec un rendement NET moyen se situant autour des 4%. Les propriétaires peuvent bénéficier du statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP), qui offre des avantages fiscaux significatifs. Ce régime permet notamment de déduire les charges et les amortissements du revenu locatif, réduisant ainsi la base imposable et optimisant la rentabilité nette. Le prix au m2 à la Résidence est compétitif par rapport aux autres résidences de standing similaire dans la région d'Avoriaz. Il se situe en moyenne autour de 6 000 à 7 000 euros/m2, en fonction de la taille et de l'emplacement spécifique de l'appartement au sein de la résidence. Ce prix inclut le mobilier et les équipements nécessaires pour la location. La Résidence des Crozats a été livrée en 2011, intégrant des matériaux modernes et des techniques de construction respectueuses de l'environnement. Depuis son ouverture, plusieurs travaux de rénovation et de mise à jour ont été réalisés, incluant l'amélioration des espaces communs et la modernisation des équipements. A ce jour, la résidence ne prévoit pas de travaux majeurs à court terme, mais un entretien régulier est effectué pour maintenir un haut niveau de qualité. Les perspectives de renouvellement de bail avec Pierre et Vacances sont très favorables, garantissant une continuité de gestion professionnelle. La Résidence se distingue par son intégration harmonieuse dans le paysage montagnard d'Avoriaz. La station étant piétonne, la résidence bénéficie d'un cadre calme et sûr, idéal pour les familles. De plus, elle propose une variété d'activités et de services, comme des clubs pour enfants, des espaces bien-être et des animations en soirée, enrichissant l'expérience des résidents. Son architecture moderne et écologique est également un atout, reflétant un engagement envers le développement durable. La Résidence des Crozats à Avoriaz représente un investissement de qualité, avec une gestion professionnelle assurée par Pierre et Vacances, une bonne rentabilité grâce au régime LMNP, et un emplacement privilégié dans une station de ski renommée. Les perspectives de rentabilité et de valorisation du bien sont très positives, faisant de cette résidence un choix judicieux pour les investisseurs et les amateurs de montagne. PRIX DE VENTE MEUBLÉ: 232 680,00 euros (Honoraires de vente à la charge des vendeurs) Pour réserver un logement au pied des pistes contactez Jimmy EVANGELISTA au 07.67.51.27.67 D'autres logements PMR, T2, T3, T4 et T5 sont disponibles sur demande Selon l'article L.561.5 du Code monétaire et financier, pour l'organisation de la visite, la présentation d'une pièce d'identité vous sera demandée Cette annonce a été rédigée sous la responsabilité éditoriale de Jimmy EVANGELISTA Conseiller immobilier indépendant agissant sous portage salarial auprès de la SAS PROPRIETES PRIVEES au capital de 44 920 euros, ZAC LE CHÊNE FERRÉ - 44 ALLÉE DES CINQ CONTINENTS 44120 VERTOU; SIRET 487 624 777 00040, RCS Nantes. Carte Professionnelle (T) et (G) noCPI 4401 2016 000 010 388 délivrée par la CCI Nantes - Saint Nazaire. Garantie GALIAN-SMABTP - 89 rue de la Boétie, 75008 Paris - no28137 J pour 2 000 000 euros pour T et 120 000 euros pour G. Assurance responsabilité civile professionnelle par GALIAN-SMABTP no de police 28137J Mandat 428086 Jimmy EVANGELISTA (EI) Agent Commercial - Numéro RSAC : -.

Surface commerciale : 33 m²

Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type d'opération : titres de la société

Prix : **232 680 €**

Localisation

Localisation : **Haute-Savoie, Rhône-Alpes**

Précision(s) sur la ville : station de ski / sports d'hiver ,en montagne

Photos

Il n'y a pas de photos pour cette annonce.