

## Bureaux / Locaux professionnels, 56 m<sup>2</sup> en Haute-Savoie (74)

Annonce C1341799 postée le 03/février/2026

### Description de l'activité

---

MORZINE 74110 AVORIAZ RÉSIDENCE LES CROZATS ELECTRA APPARTEMENT 3 PIÈCES MEUBLÉ, 6/7 PERSONNES, ÉTAGE R+13 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 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. Leur modèle de gestion inclut des services complets tels que l'accueil, la maintenance, et des animations pour les résidents. Les références de Pierre et Vacances en matière de satisfaction client et de gestion de propriétés touristiques sont excellentes, assurant une exploitation optimale de la résidence. Les baux commerciaux proposés 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. La Résidence des Crozats 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. Prestations incluses : cuisine aménagée et équipée Autre prestation : livraison de repas, parking PRIX DE VENTE MEUBLÉ : 389 856,00 euros FAI (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 Informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques. www.georisques.gouv.fr 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 437068 Jimmy EVANGELISTA (EI) Agent Commercial - Numéro RSAC : -.

**Surface commerciale : 56 m<sup>2</sup>**

**Logement de fonction présent : oui**

## **Informations sur la cession**

---

Type d'opération : titres de la société

Prix : **389 856 €**

## **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.**