

## Ensemble immobilier - local commercial loué et surfaces annexes de 68 m<sup>2</sup>, Vienne (38200)

Annonce C1344931 postée le 19/février/2026

### Description de l'activité

---

Isère - Vienne (38200) : Opportunité d'investissement à forte rentabilité - local commercial loué avec surface annexe.

Un ensemble immobilier à vocation d'investissement, composé d'un local commercial actuellement loué et de surfaces annexes offrant un potentiel. L'ensemble représente une opportunité combinant rendement immédiat sécurisé et création de valeur à moyen terme.

Le local commercial, parfaitement exploité et rénové, génère des revenus locatifs stables, tandis que les surfaces annexes, aujourd'hui à l'état brut, permettent d'envisager un projet de transformation, avec une entrée indépendante par les parties communes.

Caractéristiques techniques et descriptif des lots :

Local commercial loué de 68 m<sup>2</sup> :

- Zone de vente : 25 m<sup>2</sup>.
- Cuisine : 10 m<sup>2</sup>.
- WC : 1,64 m<sup>2</sup>.
- Réserve : 32 m<sup>2</sup>.
- Loyer actuel : 790 € HT-HC / mois.
- Charges : 48 € / mois.
- Taxe foncière : 612 € / an, intégralement à la charge du locataire (clause au bail).
- Chauffage par pompe à chaleur réversible.
- Local entièrement rénové, aux normes, très bon état général, activité en place avec bon niveau de performance.

Surfaces annexes de 80 m<sup>2</sup> répartis en trois dépendances :

- 1 : 27 m<sup>2</sup>.
- 2 : 15 m<sup>2</sup>.
- 3 : 38 m<sup>2</sup>, hauteur de 6m, possibilité de deux niveaux.
- État brut, potentiel d'aménagement.
- Accord de la copropriété obtenu pour le changement de destination en habitation.
- Accès indépendant par les parties communes, distinct du local commercial.

Analyse de rentabilité et potentiel investisseur :

- Sur la base d'un prix de vente du local commercial de 110 000 €, le loyer annuel de 9 480 € HT permet d'atteindre une rentabilité brute à 8,6% (avec une TF et 80% des charges de copro payés par le locataire).

Cet ensemble s'adresse à un investisseur recherchant à la fois un rendement immédiat sécurisé et une stratégie de valorisation patrimoniale, avec une vraie marge de progression sur le long terme.

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

Dans une copropriété de 8 lots.

Quote-part moyenne du budget prévisionnel 700 € / an.

Aucune procédure n'est en cours.

Classe énergie c, classe climat b.

**Surface commerciale : 68 m<sup>2</sup>**

**Surface totale : 68 m<sup>2</sup>**

**Loyer annuel : 790 €**

### **Informations sur la cession**

---

Type d'opération : murs à vendre obligatoirement (locataire en place)

Prix : **110 000 €** (hors prix de l'immobilier)

### **Localisation**

---

Localisation : **Rhône-Alpes**

Indication sur la localisation : **ville de ( 10 000 à 50 000 habitants )**

### **Photos**

---

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