



GAMME PRESTIGE

UNE NUE-PROPRIÉTÉ INNOVANTE
SUR 10 ANS SEULEMENT

45 RUE DE LISBONNE PARIS 8^e

Entrez dans la confiance d'une adresse
exclusive pour habiter ou investir
au cœur du 8^e arrondissement de Paris

45 rue de Lisbonne – Paris 8^e

Agarim
PRESTIGE

**/ LE PRESTIGE VOUS OUVRE SES PORTES
AU CŒUR DU PARIS ICONIQUE**

À l'image du très couru 8^e arrondissement de Paris, le «45 rue de Lisbonne – Paris 8^e» dévoile une sublime façade haussmannienne en pierre de taille rehaussée d'une toiture à la Mansart en zinc et ardoise, au pied du Parc Monceau, l'un des plus beaux espaces verts de la Capitale.

/ UNE ENTRÉE EN MATIÈRE MAGISTRALE

Véritable reflet du standing du «45 rue de Lisbonne – Paris 8^e», les parties communes offrent une première impression mémorable, tant par la qualité des matériaux mis en œuvre, tels que le marbre et le bois, que par le charme historique parfaitement préservé et rénové de l'ensemble.

Le bâtiment dévoile également une agréable cour soigneusement aménagée, qui contribue un peu plus à son caractère exceptionnel.



PARIS, RUE DE LISBONNE

**/ LE 8^e ARRONDISSEMENT,
ÉPICENTRE DU CHIC À LA FRANÇAISE**

S'il est un arrondissement dans lequel le raffinement et la splendeur de la Ville Lumière s'affirment dans toute leur magnificence, il s'agit sans conteste du 8^e.

Ce dernier abrite en effet de nombreux lieux emblématiques tels que l'avenue des Champs-Élysées, l'Arc de Triomphe et le Faubourg Saint-Honoré, mais aussi des espaces culturels incontournables, des institutions scolaires de renom ou encore des enseignes de luxe et de magnifiques parcs et jardins.

Le tout sublimé par une architecture typiquement parisienne traversant les époques, capable de séduire les investisseurs et les particuliers les plus exigeants en matière d'exception immobilière.



**/ ICI, TOUT N'EST QUE LUXE,
CALME ET PRATICITÉ...**

Situé le long de l'avenue de Lisbonne et de la place Rio-de-Janeiro, au pied de l'incontournable Parc Monceau et à 450 m de la station du métro du même nom, le «45 rue de Lisbonne – Paris 8^e» profite d'un emplacement idéal et extrêmement convoité, à la croisée de tous les attraits du 8^e.

À proximité immédiate du très recherché quartier de Saint-Augustin, qui incarne une certaine idée du raffinement parisien, et à proximité de nombreux établissements scolaires prestigieux, dont le collège privé Fénélon Sainte-Marie, cet ensemble immobilier unique s'impose comme l'une des adresses familiales et haut de gamme les plus exclusives de l'arrondissement.



**LE PARC MONCEAU POUR JARDIN
ET TOUS LES ESSENTIELS ACCESSIBLES EN QUELQUES PAS...**



Métro 2 « Monceau » : 6 min*
Métro 3 « Villiers » : 9 min*
Métro 13 « Miromesnil » : 10 min*
Nombreuses lignes de bus à moins de 10 min*
(84, 20, 93, 43, 52, 22, 92, N53)



Ecole primaire Monceau : 7 min*
Collège privé Fénélon Sainte-Marie : 7 min*
Lycée Carnot : 11 min*



Musée Jacquemart-André : 7 min*
Salle Playel : 10 min*
Avenue des Champs-Élysées : 13 min*
Arc de Triomphe : 15 min*



Parc Monceau : 2 min*
Jardin de l'Hôtel Salomon de Rothschild : 9 min*
Jardin Solitude : 9 min*

*Source : GoogleMap – Temps de trajet à pied

/ **LE PRESTIGE VOUS OUVRE SES PORTES**
AU CŒUR DU PARIS ICONIQUE

À l'image du très couru 8^e arrondissement de Paris, le «45 rue de Lisbonne – Paris 8^e» dévoile une sublime façade haussmannienne en pierre de taille rehaussée d'une toiture à la Mansart en zinc et ardoise, au pied du Parc Monceau, l'un des plus beaux espaces verts de la Capitale.

/ **UNE ENTRÉE EN MATIÈRE MAGISTRALE**

Véritable reflet du standing du «45 rue de Lisbonne – Paris 8^e», les parties communes offrent une première impression mémorable, tant par la qualité des matériaux mis en œuvre, tels que le marbre et le bois, que par le charme historique parfaitement préservé et rénové de l'ensemble.

Le bâtiment dévoile également une agréable cour soigneusement aménagée, qui contribue un peu plus à son caractère exceptionnel.



/ **LA SÉLECTION AGARIM**

- **1 bâtiment haussmannien** de 7 étages ouvert sur une cour soigneusement aménagée
- **Contrôle d'accès** par digicode et interphone

- **23 appartements seulement** aux typologies variées, **dont 6 appartements proposés en pleine propriété**

- **17 appartements proposés en nue-propiété :** **4 T1** de 31,6 m²*, **4 T2** de 44,2 m²*, **4 T3** de 92,7 m²*, **5 T4** de 128,1 m²*

- **Prestations de standing :** quelques appartements traversants, parquet en chêne point de Hongrie pour certains, moulures murales, vues dégagées en étages avec aperçu du Parc Monceau, de la Tour Eiffel ou encore du Sacré Cœur au 6^e

- **Ascenseur** rénové

- **13 caves** en sous-sol

- **1 local vélos sécurisé** au RdC

/ **UN PATRIMOINE PARFAITEMENT**
ENTRETENU ET PRÉSERVÉ

Offrant des prestations de très haut standing, certains appartements ont été entièrement rénovés afin de conjuguer confort moderne et performance durable. Ils proposent en outre des aménagements parfaitement optimisés ainsi que de belles pièces de vie baignées de lumière naturelle.

Les façades extérieures et intérieures du bâtiment ont pour leur part été soigneusement entretenues. La cour et le local à vélos ont quant à eux fait l'objet de travaux de ravalement et de réfection, pour préserver l'élégance et le charme intemporel de cette adresse remarquable.

“

*Une adresse confidentielle
de très haut standing
pour acquérir un bien
immobilier unique.*

”



*Surfaces moyennes loi Carrez



17 appartements
POUR INVESTIR
De 19,8 à 146,5 m²

Une NUE-PROPRIÉTÉ
sur 10 ans seulement

10 ANS
DURÉE DE L'USUFRUIT
TEMPORAIRE

76 %
VALORISATION DE
LA NUE-PROPRIÉTÉ

11 400 € /m² CARREZ
Prix moyen en
NUE-PROPRIÉTÉ

ACTABILITÉ **Fin T4 2025** pour les lots vacants
T2 2026 pour les lots occupés

DÉMARRAGE DE L'USUFRUIT : Fin T3 2025

6 appartements
POUR HABITER
De 9 m² à 175 m²

Une PLEINE PROPRIÉTÉ
exceptionnelle

15 000 € /m² CARREZ
Prix moyen en
PLEINE PROPRIÉTÉ

6 APPARTEMENTS AUX CONFIGURATIONS VARIÉES :
2 T1 de 9 et 25,70 m² loi Carrez, **2 T2** de 49,30 et 59,50 m² loi Carrez, **un 5 pièces** de 174,80 m² loi Carrez, et **un 6 pièces de prestige** de 175 m² loi Carrez entièrement refait à neuf au 6^{ème} étage

* Prix hors frais de notaire.



/ L'UN DES MARCHÉS LOCATIFS LES PLUS CONVOITÉS DU 8^e

Symbole par excellence du luxe et de l'élégance à la française, le 8^e arrondissement de Paris bénéficie d'un marché locatif au potentiel particulièrement élevé, notamment autour du Triangle d'Or et de ses abords. Les appartements disponibles qu'il propose figurent parmi les plus prisés de la Capitale. Cette demande continue et soutenue témoigne de l'attractivité indéfectible de ce quartier emblématique et offre aux investisseurs une opportunité rare de se positionner dans un secteur stable à haute rentabilité.

/ PROFIL DE L'USUFRUITIER

- Gestion locative assurée par un spécialiste du property management
- Usufruitier institutionnel, personne morale
- Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

LES ENGAGEMENTS D'Agarim

/ RÉALISER UN INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ AVEC AGARIM, C'EST :

Acquérir un bien **extrêmement patrimonial** en cœur de ville à un prix réduit.

Investir en toute sécurité, sans **aucune contrainte de gestion** ou d'entretien du bien.

Bénéficier d'une **neutralité** et d'une **optimisation fiscale** pendant la durée de démembrement.

Profiter de la **souplesse d'investissement** du démembrement.

Bénéficier d'une **sortie d'usufruit sereine**.

DONNEES PROVISOIRES au 20/11/2024 - Société par actions simplifiée au capital social de 100.000,00€, (N°TVA intracommunautaire FR 11 819096744) ayant son siège social à PARIS (75008), 10, rue Lord Byron, est enregistrée sous le n° 819 096 744 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris. Carte Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 7501 2019 000 041 200 délivrée par la CCI Paris Ile-de-France ; ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Ce document d'information n'a pas la valeur d'une consultation juridique ou fiscale et a été établi sans préjudice de l'évolution de la réglementation notamment fiscale. Celle-ci ne saurait remplacer la consultation d'un professionnel du droit. Document non contractuel - Crédits photos : Solange becker