



Surface commerciale au sein de la ZAC Etoile

174.1 m<sup>2</sup>



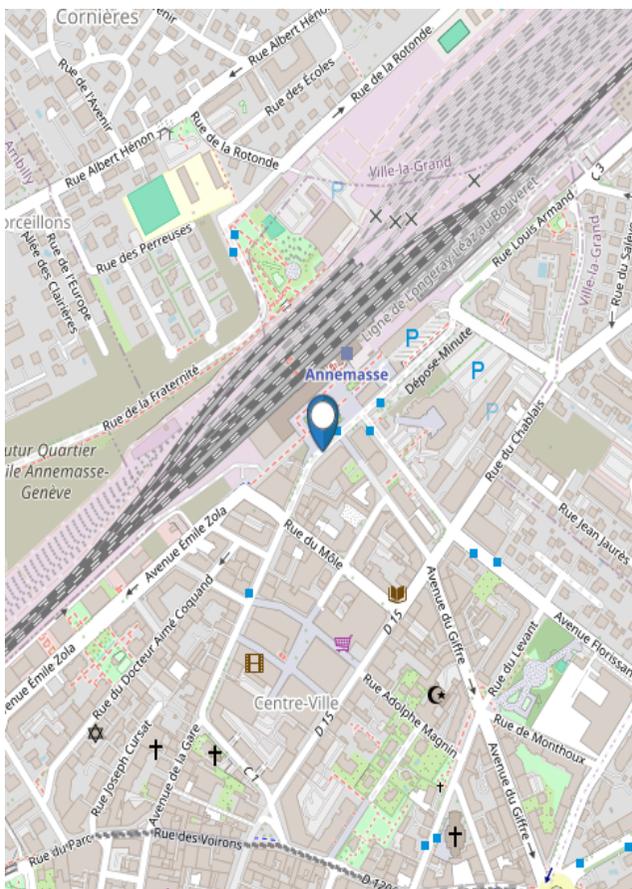
Loyer annuel : 35 691 €/an HTHC  
Loyer au m<sup>2</sup> : 205 €/m<sup>2</sup>/an HTHC



Disponibilité : immédiate



Location d'une place en sous sol à 1 020 €/HT/an



Le local proposé est situé sur l'esplanade de la gare d'Annemasse, au cœur du nouveau éco quartier 'ZAC ETOILE' et au pied d'un immeuble récent comprenant 3 commerces.



Ce bien en angle bénéficie d'un linéaire de vitrines important ce qui lui confère luminosité et visibilité. Il joui également d'une belle hauteur sous plafond.

Il est proposé brut de béton, fluides en attente, vitrines posées.

Nous vous informons des modalités de sélection des nouveaux locataires :

L'offre est soumise à Appel à Manifestation d'Intérêt dont le cadre vous sera communiqué sur demande. Les porteurs de projets sont invités à transmettre un dossier de candidature qui sera étudié par une commission. Afin de proposer une offre diversifiée et une qualité de vie aux habitants de l'écoquartier.



Florentine FARNIER



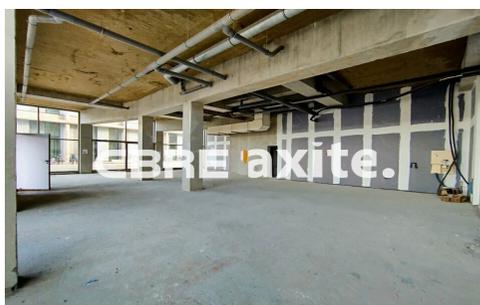
07.71.26.19.15  
04.50.10.22.22



f.farnier@axite.fr



www.axite.fr



## Conditions

Loyer annuel : **35 691 € HTHC/an**  
(soit 205 € HTHC/m<sup>2</sup>/an)

Charges annuelles : **6 615,80 € HT**  
(soit 38,00 € HT/m<sup>2</sup>)

Taxe foncière : **N.C**

Honoraires : 15% HT du montant du loyer annuel HT/HC  
à la charge du preneur

Bail : Commercial

Durée : 3/6/9 ans

Régime fiscal : TVA

Dépôt de garantie : 3 mois

Loyer et charges : Trimestriels et d'avance

Indexation : Annuelle, date prise effet

Indice : ILC

Taxe foncière à la charge du Preneur  
Charges à définir

## Prestations

- Brut Fluides en attente
- - Réserve au sol environ 15 cm,
- - Isolation thermique en plafond,
- - Vitrines en aluminium, vitrages en verre feuilleté, fixes,
- - Arrivée d'eau froide en attente,
- - Sortie EU en attente,
- - Compteur tarif jaune possible,
- - Attentes télécom
- - 2 portes automatiques.

## Accès et environnement

- A proximité immédiate de la gare d'Annemasse desservie par le Léman Express
- Flux gare : +160 000 voyageurs par an
- Parking Etoile Gare : plus de 515 places
- Implanté à 7km de Genève, cet écoquartier se situe à l'intersection des communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand. Il accueillera logements, bureaux, commerces, équipements de formation, espaces publics et espaces de loisirs. La gare est un pôle centrale de l'agglomération bénéficiant d'une fréquentation importante et en constante hausse.
- Commerces à proximité : Novotel, Au fût et à Mesure

 Photos annexes

