



## Ivry Porte Sud

94 - 96, rue Victor Hugo  
Ivry sur Seine (94)

# LOCALISATION

IVRY PORTE SUD



94 / Val de Marne

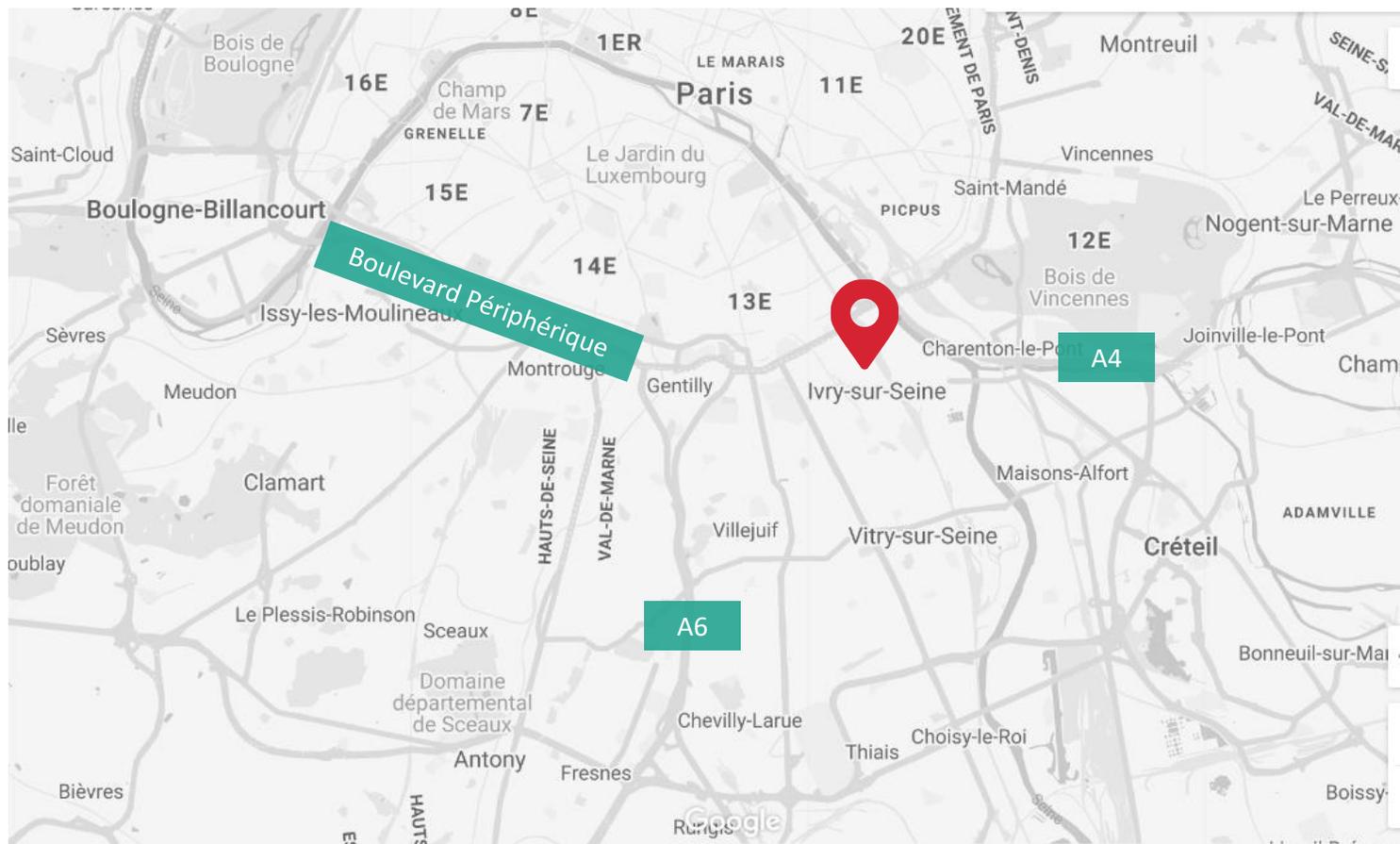


Ivry sur Seine

94 rue Victor Hugo

# LOCALISATION

IVRY PORTE SUD



A proximité  
immédiate du  
Boulevard  
Périphérique

# EN IMAGES

IVRY PORTE SUD



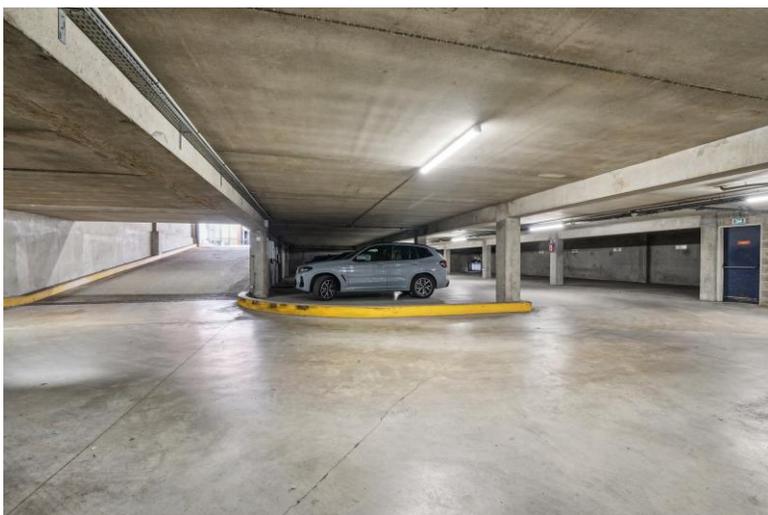
[www.sirius-immo.com](http://www.sirius-immo.com)

[Cliquez ici pour accéder au reportage photo](#)

 SIRIUS

# EN IMAGES

IVRY PORTE SUD



# EN IMAGES

IVRY PORTE SUD



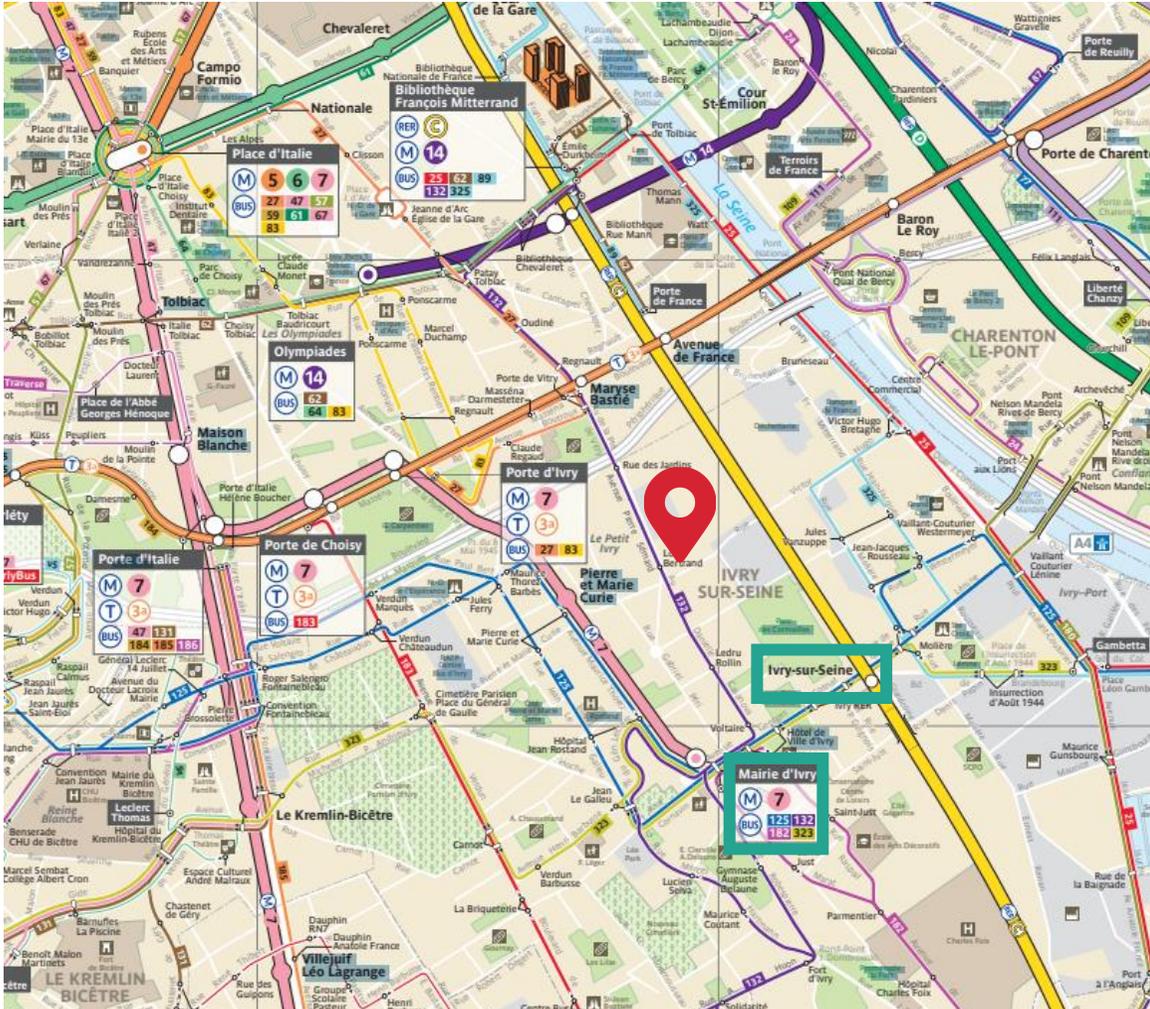
# EN IMAGES

IVRY PORTE SUD



# DESSERTE - TRANSPORTS

IVRY PORTE SUD



DE MULTIPLES MODES  
DE TRANSPORTS A  
PROXIMITE

STATION Mairie d'Ivry

  9 min  Bus 132 : 10 min

STATION Ivry sur Seine

 9 min  Bus 132 : 10 min

# SURFACES DISPONIBLES LE 01/04/2025

IVRY PORTE SUD

NIVEAUX	IVRY PORTE SUD		
	Bat.A	Bat.B	Bat.C
R+2	A 2.2 : 231 m <sup>2</sup>	B2.2 : 231 m <sup>2</sup>	-
R+1	A1.2 : 137 m <sup>2</sup>	-	-
RDC	-	-	-
<b>Total [ 579 m<sup>2</sup> ]</b>	<b>368 m<sup>2</sup></b>	<b>231 m<sup>2</sup></b>	<b>- m<sup>2</sup></b>
<b>Parking Intérieurs</b>	<b>6 emplacements</b>		
<b>Parking Extérieur</b>	<b>8 emplacements</b>		

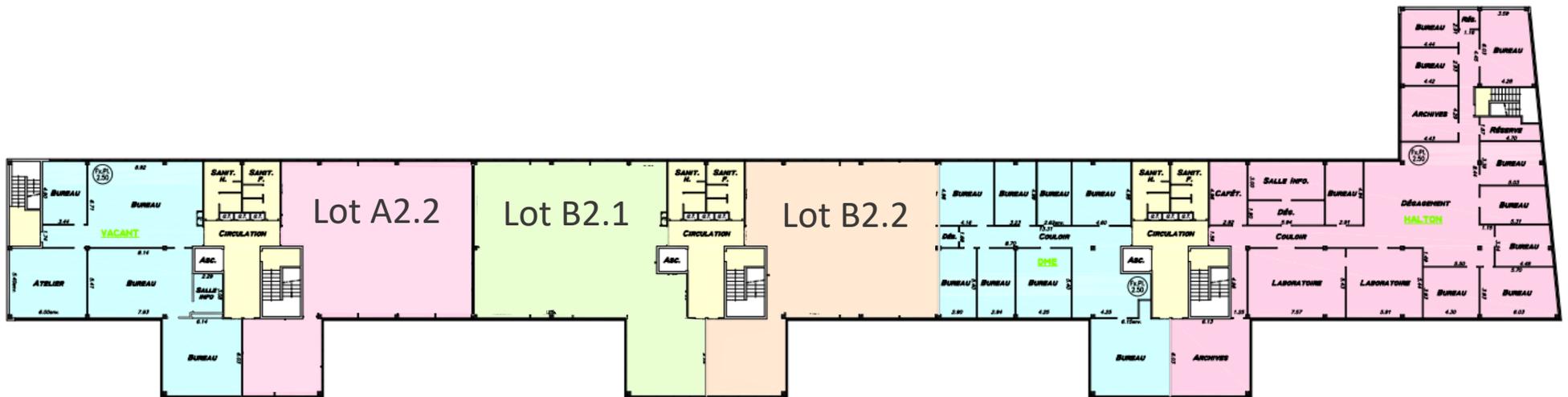
# SURFACES DISPONIBLES IMMEDIATEMENT

IVRY PORTE SUD

NIVEAUX	IVRY PORTE SUD		
	Bat.A	Bat.B	Bat.C
R+2	-	B2.1 : 248 m <sup>2</sup>	-
R+1	-	-	-
RDC	-	-	-
Total [ 248 m <sup>2</sup> ]	- m <sup>2</sup>	248 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Parking Intérieurs	3 emplacements		
Parking Extérieur	3 emplacements		

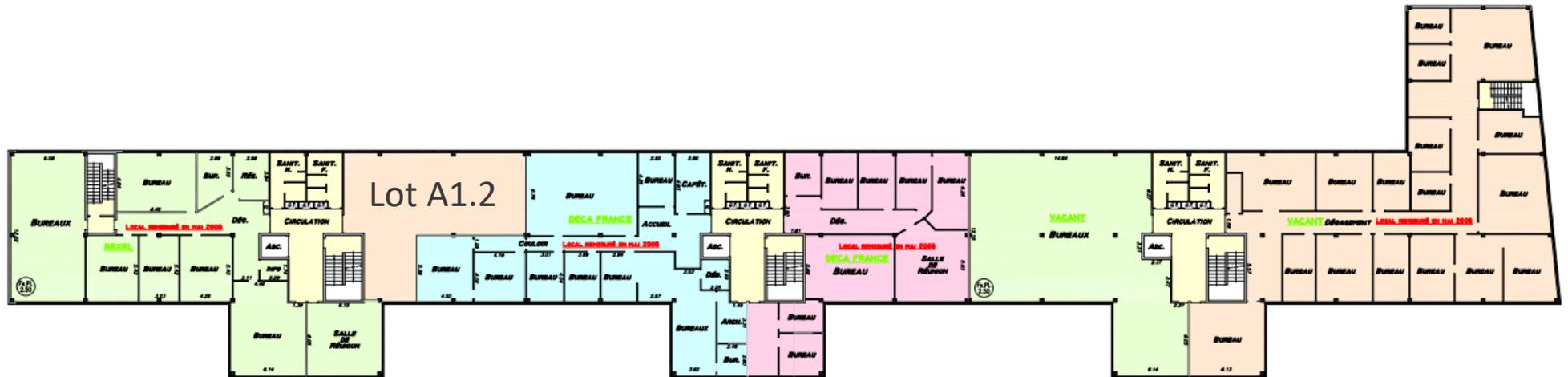
# PLAN / R+2

IVRY PORTE SUD



# PLAN / R+1

IVRY PORTE SUD



# DESCRIPTIF TECHNIQUE / BUREAUX

3 RUE PAUL MAZY

## Finitions des bureaux

- Toiture multicouche : Toiture isolée
- Sol : Moquette type Miliken ou équivalent
- Murs : Doublage par BA13 demi still isolé
- Peinture : 2 couches de peinture blanche RAL 9010
- Faux plafond : Dalles avec ossature en T
- Menuiseries extérieures aluminium

## Finition des sanitaires

- Sol carrelé
- Faux plafond
- Revêtement mural : Faïence toute hauteur, liseret décoratif
- Appareillage Grohe ou équivalent
- Meuble vasques menuisé ou équivalent (débits conformes à la réglementation du travail)

## Électricité / courant fort / courant faible

- Eclairage : 300 lux.
- Luminaires, dalles Led 60x60 encastrées dans les faux plafonds
- Prises de courant dans les plinthes périphériques.
- Eclairage de sécurité selon réglementation.
- Courant faible : à câbler par le Preneur

## Chauffage / Climatisation

- Chauffage des locaux en hiver (+20°/-5°ext),
- Rafraîchissement en été +27°C/+32°C extérieur  $\pm 2^{\circ}\text{C}$ ,
- Traitement des locaux en chaud ou en froid sera réalisé par ventilo-convecteurs en allège ou plafond,
- Alimentation en air hygiénique sera du type simple flux par extraction d'air.

# CONDITIONS JURIDIQUES & FINANCIÈRES

IVRY PORTE SUD

- Charges : 14% du loyer annuel HT/HC
- Taxe foncière 2023 : 13,51 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC
- Taxe sur les bureaux : 4,44 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC
- Taxe sur les parkings : Néant

- Bail : 6/9/12
- Dépôt de Garantie : 3 mois de loyer HT
- Indexation : ILAT
- Assurance PNO 2023 : 1,20 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC



- Loyer Bureaux Activité : NC
- Loyer Parking : 1 000 €/U/AN HT/HC

Locaux disponibles sous 3 mois  
Document Non contractuel édité  
le **26 Juillet 2024**





BIENVENUE

85 boulevard  
Hausmann  
75008 PARIS

Tél : 01 58 36 17 00  
Fax : 01 58 36 17 01

[www.sirius-immo.com](http://www.sirius-immo.com)