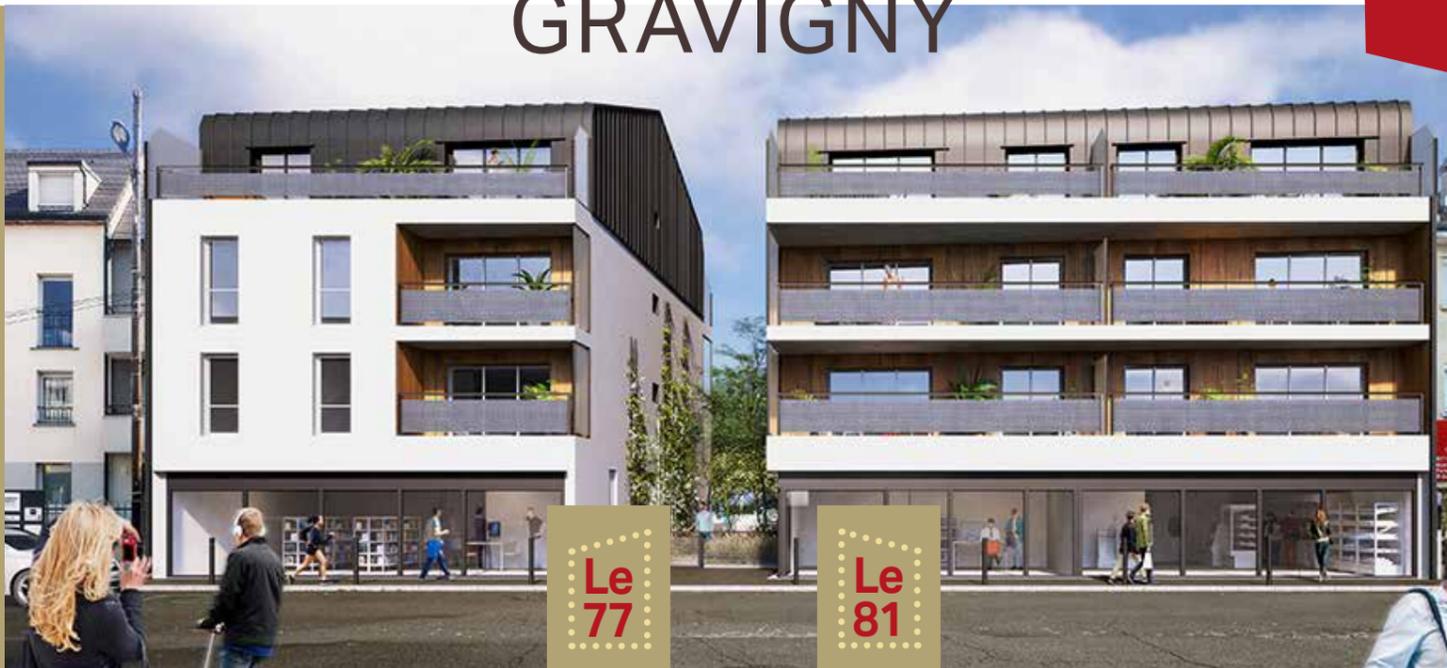


# CHILLY GRAVIGNY

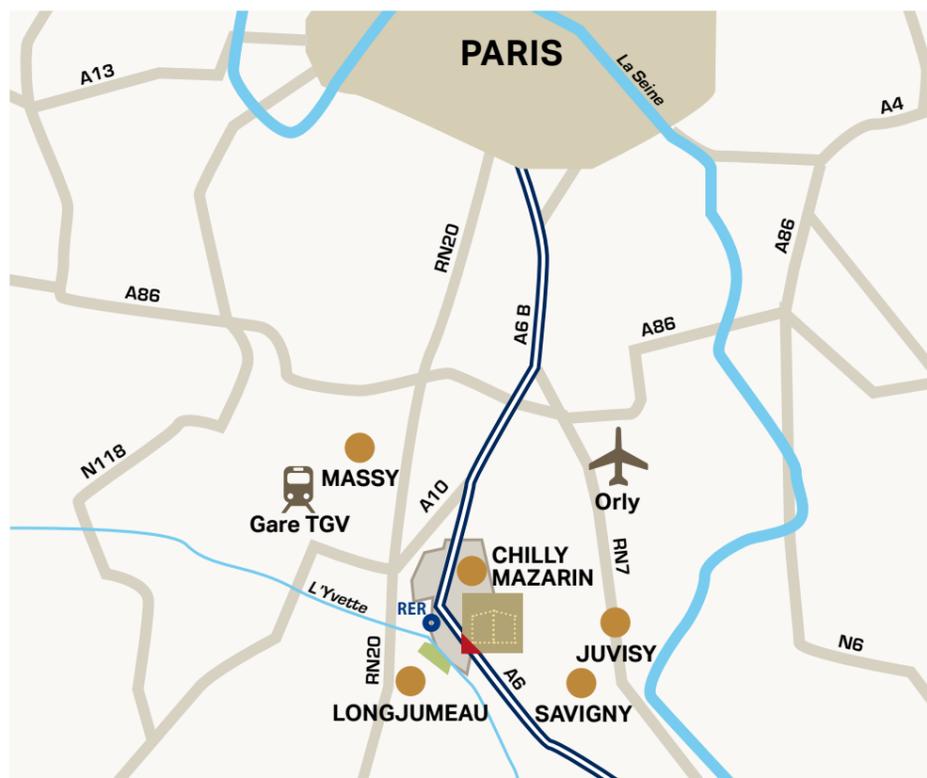
**LOI PINEL**  
Conditions fiscales  
avantageuses.

10  
appartements  
du studio  
au 3 pièces



14  
appartements  
de 2 et 3 pièces

**! DUPLEX AU DERNIER ÉTAGE !**



Située à 17 kms de Paris, 8 kms de l'aéroport d'Orly, 5 kms de la gare d'interconnexion du TGV de Massy, 6 kms du Marché d'Intérêt National de Rungis à proximité immédiate des autoroutes A6 et A10 et de la N20, la ville permet de rallier très facilement tous les centres d'activités économiques.



**CHILLY GRAVIGNY**  
77/81 rue gravigny  
91380 Chilly-Mazarin  
**06 19 44 23 09**

**CITIC**  
GROUPE ARBEY  
www.citic.fr  
19 rue Albert Rémy  
91130 Ris-Orangis  
01 69 02 11 11 - info@citic.fr

## OPTIMISER

### CHILLY GRAVIGNY

**tous les critères d'un bon investissement !**

#### Optimisez votre fiscalité :

**Pour les investisseurs, la loi Pinel est très avantageuse pour vous !**

- Vous devez conserver votre bien 6 ans minimum !
- Votre appartement peut être loué à un ascendant ou un descendant.
- Les taux de réduction d'impôt applicables sont très attractifs :  
à partir de 6 ans vous pouvez d'ores et déjà défiscaliser  
12 % de la valeur de votre investissement,  
à partir de 9 ans : 18 % et à partir de 12 ans : 21 % !

#### Optimisez votre financement :

- Pour les investisseurs : les taux d'intérêt sont historiquement bas.
- Pour les primo-accédants : le programme est éligible au PTZ+.

#### Optimisez votre cadre de vie :

- Commune dynamique
- Situation privilégiée en centre ville à proximité immédiate de tous les transports (ferrés, routiers, aériens)
- Bâtiment à haute performance énergétique. RT 2012.
- Prestations de qualité et d'entretien facile : sol carrelé en pièces de jour et pièces d'eau, revêtement stratifié dans les chambres, option cuisine équipée, peinture murale blanche, salles de bains avec plan vasque, miroir, bandeau lumineux, chauffage individuel au gaz par chaudière à condensation.
  - Faibles charges de copropriété. Parties communes nécessitant peu d'entretien.
- Pack locatif : recherche de locataires et gestion locative en toute sérénité avec notre partenaire local.

## Pour la quiétude des parents :

- Les écoles maternelles et primaires sont à deux pas.
- Le collège est à 20 bonnes minutes à pied. Le lycée de Longjumeau aussi ; celui de Morangis est plus accessible en bus.
- La ville propose de nombreuses activités physiques, artistiques et culturelles et des temps forts sportifs toute l'année clairement relayés dans le site internet de la ville :
  - Cours de musique, langues, danse et autres activités sportives telles que le football, le rugby, l'escrime, un mur d'escalade, la natation...
  - Foulée chiroquoise, tournoi international de judo, des trois raquettes - tennis, badminton et tennis de table.
  - Des animations autour du jardinage et du développement durable sont organisées tout au long de l'année : tous au verger, tous au potager, le miel de Chilly...
  - Cinéma d'art et d'essai, médiathèque, conservatoire de musique.
- La proximité immédiate de la ville de Longjumeau ouvre aussi d'autres opportunités.

## Pour la vie quotidienne :

- Cette résidence est une belle alternative au centre-ville.
- Implantée sur la partie sud de la ville, elle a notamment comme avantage d'être située à 10 minutes à pied de la gare RER.
- De nombreux commerces sont implantés tout autour de la résidence : artisan-boulangier, brasserie, pharmacie, boucherie, coiffeur, librairie-presse, fleuriste, supermarché G20 etc...
- La rivière l'Yvette est à 2' à pied et offre un cadre de nature aux joggeurs, aux promeneurs et aux enfants accompagnés.
- Située dans un quartier résidentiel et pavillonnaire, le programme offre un cadre de vie tranquille aux personnes recherchant néanmoins des liaisons rapides avec Paris (A6, RN20, A10), la gare TGV ou l'aéroport d'Orly.
- L'accès pour les voitures se fait par l'Espace Rol-Tanguy qui propose de nombreux stationnements. Situé à l'arrière du programme, cet espace offre de belles vues dégagées.



Mairie



Gare RER C à 10' à pied



En face de la résidence : commerces et supermarché



L'espace Rol-Tanguy

# APPRÉCIER

## Deux adresses, deux projets, qui se répondent :

- Une belle allée plantée dessert l'entrée de chacun des deux bâtiments.
- Chaque bâtiment comporte 2 étages et un niveau de combles traité comme une petite maison posée sur le bâtiment.
- L'architecture, résolument moderne, présente des lignes épurées. Les matériaux de couverture sont nobles et contemporains.
- Chaque appartement dispose d'un balcon ou d'une terrasse revêtus de panneaux qui apporteront chaleur aux façades.
- L'intimité de chaque logement est préservée (jardinières en rez de chaussée, garde-corps au maillage suffisamment dense en étages, pare-vues en bout des terrasses laissant simplement filtrer la lumière.)
- Exposition sud sur la rue Gravigny et vues très dégagées sur l'arrière de la résidence.
- Stationnement voiture, vélos et poussettes en RDC.



Emplacement du programme (vue avant actuelle)



Emplacement du programme (vue arrière actuelle)

### Le 77

10 appartements du studio au 3 pièces et 1 local commercial

- 4 grands studios de 33 à 35m<sup>2</sup>,
  - 3 deux pièces de 40 à 53m<sup>2</sup> dont 2 en duplex
  - 3 trois pièces de 61 à 65m<sup>2</sup>.
  - 1 local commercial de 58m<sup>2</sup>.



Le 77



Le 81

### Le 81

14 appartements de 2 et 3 pièces, et 2 locaux commerciaux

- 2 deux pièces aménagés en duplex de 46 et 54 m<sup>2</sup>.
- 8 deux pièces de 46 à 50m<sup>2</sup>.
- 2 appartements de type T2/3 de 56m<sup>2</sup>.
- 2 trois pièces en duplex de 62 et 72m<sup>2</sup>
- 1 local de 44m<sup>2</sup> et un de 50m<sup>2</sup> (+ annexes de 14m<sup>2</sup>).

## Appartement 3 pièces

lot n°202

SURFACE HABITABLE  
63,30 m<sup>2</sup>  
avec  
LOGGIA  
6,2 m<sup>2</sup>



## Appartement 2 pièces

lot n°103

SURFACE HABITABLE  
47,3 m<sup>2</sup>  
avec  
LOGGIA  
10,1 m<sup>2</sup>



CHOISIR