



ORLÉANS CENTRE - PLATEAU DE BUREAUX NEUFS 261 M² - IDÉAL PÔLE SANTÉ OU PROFESSIONS LIBÉRALES

53 250 €/an charges comprises

ORLÉANS CENTRE - PLATEAU DE BUREAUX NEUFS 261 m² - IDÉAL PÔLE SANTÉ OU PROFESSIONS LIBÉRALES

Adresse : Avenue de Paris – Orléans

À 200 mètres de la gare d'Orléans,

À moins de 30 mètres du tramway,

En plein cœur de la ville, dans un secteur ultra accessible et recherché.

Un espace professionnel clé-en-main, prêt à l'emploi

Situé au 6^e étage d'un immeuble tertiaire, ce plateau de 261 m² entièrement neuf offre un environnement de travail moderne, confortable et parfaitement adapté à l'exercice de professions médicales, paramédicales, juridiques, comptables, conseil ou toute activité tertiaire.

Les locaux sont en fin de finition et livrés clés en main, sans travaux à prévoir.

Une configuration idéale pour le travail en équipe ou en pôle pluridisciplinaire

Le plateau comprend :

11 bureaux indépendants,

Une salle d'attente accueillante,

Un sanitaire PMR conforme aux normes d'accessibilité,

Un sanitaire standard pour la clientèle,

Un sas avec sanitaires privatifs pour le personnel,

Un coin kitchenette,

Circulations fonctionnelles et fluides.

Cette organisation est parfaitement adaptée à la création d'un cabinet médical, d'un pôle de santé pluridisciplinaire, ou d'un regroupement de professions libérales.

Confort acoustique premium – confidentialité totale

Les bureaux sont équipés de cloisons phoniques renforcées, y compris au niveau des portes, garantissant une isolation acoustique de très haute qualité.

Chaque professionnel peut travailler en toute discrétion :

ce qui se dit dans un bureau reste dans le bureau.

Un atout majeur pour les professions médicales, juridiques, sociales ou de conseil.

□□ Confort thermique moderne

Chaque pièce dispose de sa propre climatisation réversible neuve, assurant :

Chauffage en hiver

Climatisation en été

Réglage indépendant par bureau

Confort optimal toute l'année, faible consommation énergétique et image haut de gamme.

Stationnement

Possibilité de louer jusqu'à 4 places de parking privatives

50 € HT / mois / place

Un vrai plus en centre-ville.

Conditions financières

Loyer : 180 € HT / m² / an

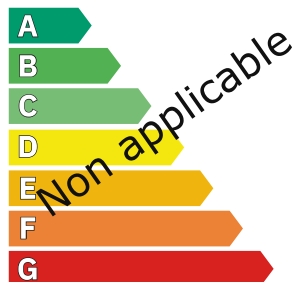
Surface : 261 m²

Informations

Référence	86650553
Ville	Orléans
Pièces	12
Étage	6ème
Niveaux	1
État	Neuf
Année de rénovation	2026
Énergie de chauffage	Pompe à chaleur
Moyen de chauffage	Individuel
Type de chauffage	Climatisation
Eaux usées	Tout à l'égout
Eau chaude	Individuelle Chauffe-eau
Surface	261 m ²
Surface totale	280 m ²
Charges	6 450 €/an (An)
Taxe foncière	5 275 €/an
Bail	Long terme simple commerce
Disponibilité	Libre
Vue	Dégagée, Ville, Ciel

Diagnostics

CLASSE ÉNERGIE



Pourquoi ce bien est unique à Orléans

- ✓ Localisation gare + tram
- ✓ Plateau neuf, sans travaux
- ✓ Aménagement déjà prêt
- ✓ Isolation phonique renforcée
- ✓ Accessibilité PMR
- ✓ Parfait pour un pôle médical ou un regroupement de professionnels

Plans, dossier complet et visites sur demande.

CLASSE CLIMAT



Proximités

Bus
 Centre ville
 Cinéma
 Commerces
 Gare
 Gare routière
 Médecin
 Parking public
 Supermarché
 Taxi
 Tram

