




23
COURCELLES
PARIS

Design : Carré Noir - Crédits images : © VIGUIER architecture urbanisme paysage, Sortir à Paris, Le Camondo



23

COURCELLES

UN CHARME INTÉMPIREL
À DEUX PAS DU PARC MONCEAU

*TIMELESS CHARM A STONE'S THROW
FROM PARC MONCEAU*



Imaginez...

Un ancien garage automobile des années 30, construit par le Baron de Rothschild. Un bâtiment aux lignes industrielles, discret, presque oublié derrière sa grande porte en retrait du tumulte parisien.

Aujourd'hui, le 23 Courcelles fait peau neuve.

Un projet unique, qui transforme ce lieu chargé d'histoire en un écrin de sérénité au cœur du 8^e arrondissement. Ici, l'architecture d'origine dialogue avec la nature, la lumière traverse les volumes, le béton armé conserve la mémoire des lieux tandis que les matériaux nobles écrivent l'élégance de notre époque.

Modèle d'équilibre et d'harmonie, le 23 Courcelles incarne un nouvel art de vivre, raffiné, ancré dans le présent, à deux pas du Parc Monceau.

Ici, au 23 boulevard de Courcelles, 9 appartements sont proposés à la vente. Une adresse d'exception. Une opportunité rare.

Just imagine...

Formerly an automobile garage, built in the 1930s by Baron de Rothschild, this low-key, industrial-styled building went almost unnoticed behind its large gate, a step back from the hurly-burly of Paris.

Now, 23 Courcelles has received a makeover.

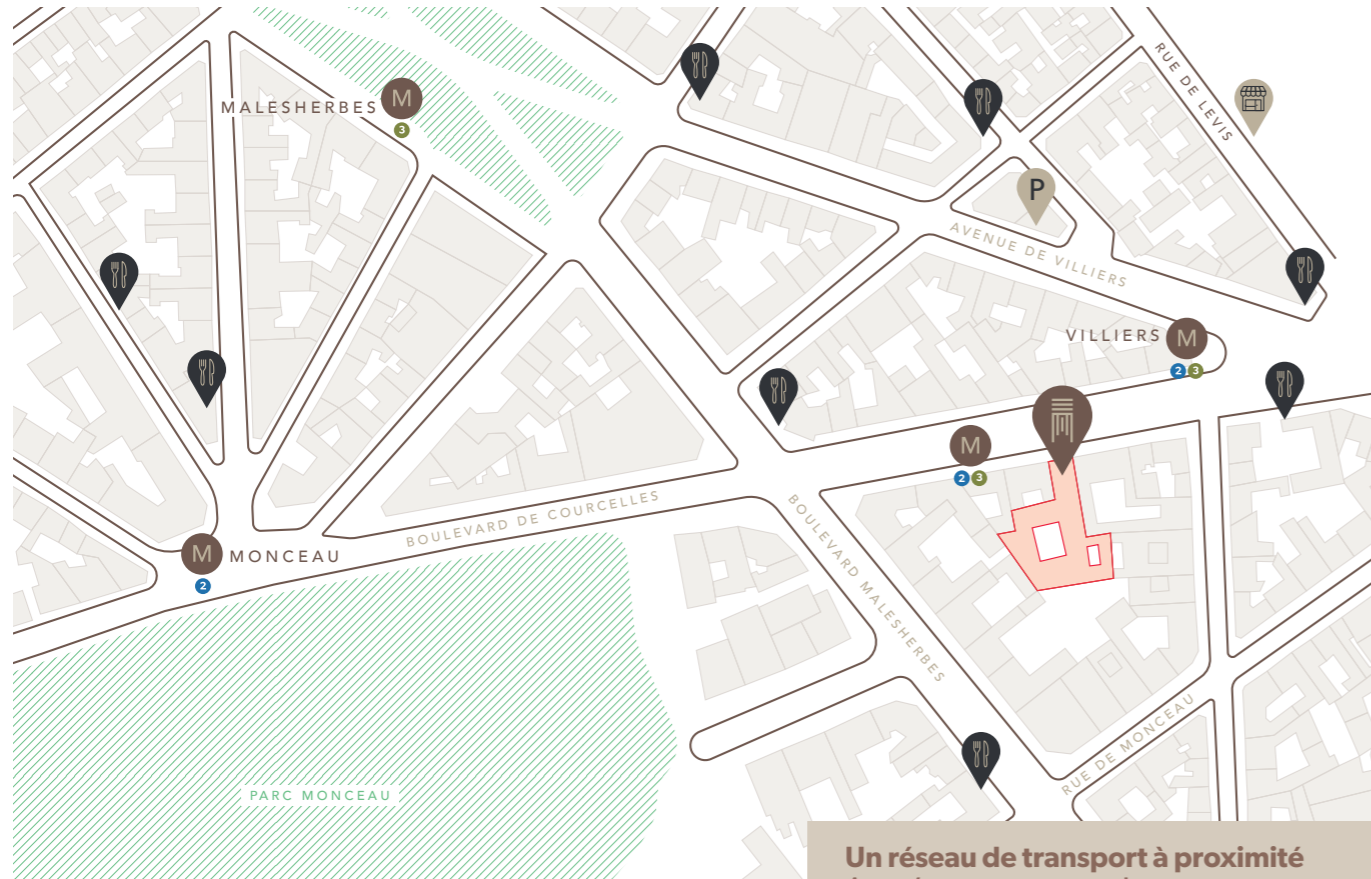
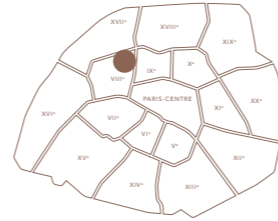
A unique project, transforming this history-laden address into a serene sanctuary at the heart of the eighth arrondissement. The original architecture converses with nature, light bathes every space, the reinforced concrete retains the memory of the place, and noble materials express the elegance of our own era.

A model of balance and harmony, 23 Courcelles embodies a refined new art de vivre, grounded in the present, a stone's throw from Parc Monceau.

Here, at 23 Boulevard de Courcelles, there are nine apartments for sale. An exceptional address. And a rare opportunity.

Un emplacement discret au cœur de la ville et de la vie

A discreet location at the heart of the city and life



Idéalement situé au cœur de la plaine Monceau, le 23 Courcelles vous plonge dans une superbe dynamique de quartier avec tout ce dont vous avez besoin à portée de main.

- Le **parc Monceau**, refuge des promeneurs et des joggeurs, est à deux pas.
- La **rue de Lévis**, charmante voie pavée avec ses nombreux commerces de bouche.
- Quant au **Passage Geoffroy-Didelot**, il séduira les amateurs de belles boutiques et d'ateliers d'artiste.
- Et pour vous restaurer ou boire un verre, rendez-vous **Avenue de Villiers**, avec ses bars et ses restaurants chaleureux.

Un réseau de transport à proximité	
A nearby transport network	
Méto	Villiers » 2 3
Subway	Monceau » 2
	Malesherbes » 3
Gare	Saint-Lazare » 3 12 13 14 + RER E
Station	» Transilien J L
Aéroports	Roissy - Charles-de-Gaulle:
Airports	40 min en taxi / 50 min en métro & RER
	40 min by taxi / 50 min by subway + RER
	Orly:
	40 min en taxi et en métro
	40 min by taxi or subway
Parking	Villiers - Stations de taxi / Taxi ranks
Vélo	Station Vélib' à 1 min
Biking	Station Vélib' at 1 min

Ideally situated in the Plaine Monceau area, 23 Courcelles nestles in a vibrant neighbourhood setting, with everything you need close to hand.

- **Parc Monceau**, the refuge of walkers and joggers, is a short stroll away.
- **Rue de Lévis**, a charming cobbled street with a plethora of food shops.
- **Passage Geoffroy-Didelot**, which will wow lovers of fine boutiques and artist workshops.
- And for a drink or meal, head to **Avenue de Villiers**, with its welcoming bars and restaurants.

Petits secrets de quartier

The inside track

La plaine Monceau regorge de bonnes adresses et de pépites, tant gustatives que culturelles. Voici quelques secrets de quartier à noter précieusement.

The Plaine Monceau area is brimful of alluring and unexpected addresses for your culinary and cultural tastebuds. Here are some local secrets, to be carefully noted.



» **Boulangerie Maison Marques**
6 rue de Lévis
4 min à pied / 4 min walk.

Un pain craquant qui fait la part belle aux farines bio et au levain naturel. Des viennoiseries et des pâtisseries maison. Incontournable.

Moreish bread with an emphasis on organic flours and natural sourdough. Cakes and pastries crafted on the premises. A must.



» **Petite forêt**
10 rue Laure Diebold
15 min à pied / 15 min walk.

Un véritable cocon de quartier, cet espace familial propose des espaces de jeux, lectures et ateliers créatifs pour les tout-petits, l'endroit idéal pour souffler en famille.

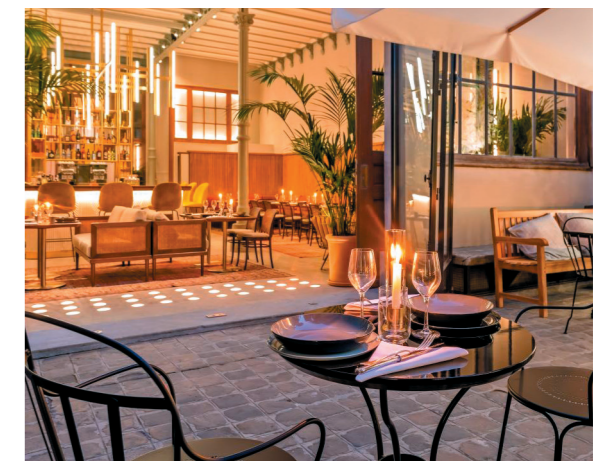
A neighbourhood oasis, this family-friendly address offers play areas, reading materials and early-years creative workshops. The ideal place for parents and kids to relax and recharge.



» **Une visite au Musée Cernuschi**
7 avenue Velasquez - 4 min à pied / 4 min walk.

Un musée dédié aux arts d'Extrême-Orient (Chine, Japon, Corée et Vietnam). Une invitation au voyage dans un hôtel particulier du XIX^e.

A museum devoted to the arts of the Far East (China, Japan, Korea and Vietnam). An invitation to go travelling, in a 19th-century townhouse.



» **Restaurant Le Camondo**
61^{bis} rue de Monceau
6 min à pied / 6 min walk.

Une belle cuisine fraîche et un jardin d'hiver caché derrière la porte cochère du musée éponyme vous invitent à une savoureuse découverte.

Appealing cooking with fresh produce, and an indoor garden hidden behind the eponymous museum's carriage entrance, promise a delicious discovery.



» **Théâtre Hébertot**
78^{bis} boulevard des Batignolles
8 min à pied / 8 min walk.

Ce théâtre à l'ancienne avec dorures et balcons propose des spectacles variés dans un monument atypique du XIX^e.

An old-fashioned theatre, with gilded décor and balconies, staging an array of entertainment in this unusual 19th-century monument.

Des appartements modernes, résolument parisiens



Modern and distinctly Parisian apartments

“Here, comfort and aesthetic appeal fuse subtly to serve up serene everyday living.”
At 23 Courcelles, every apartment is built to the highest specification and comes with all the latest comfort-enhancing innovations.
In keeping with the tradition of Haussmann-era buildings, the apartments boast English-style parquet floors in pale oak, creating subtle contrasts.
And each bathroom – the sanctum of wellness – offers a spacious and cosy space in a modern, clean-cut style.

Nine upscale apartments:

Featuring:

- Underfloor heating
- Outdoor areas for all apartments
- Home automation system allowing remote management of lighting, shutters/blinds and heating
- 28 sqm bicycle storage room
- Certifications testifying to stringent environmental requirements:
 - NF Habitat HQE level excellent
 - BBC Effinergie rénovation 2021
- Heated by Paris heating network (operator: CPCU)

« Ici, confort et esthétique se conjuguent subtilement pour une sérénité quotidienne. »

Au 23 Courcelles, tous les appartements sont construits selon les meilleurs standards et bénéficient de toutes les dernières innovations en matière de confort.

Dans la pure tradition haussmannienne, les appartements présentent tous des parquets à l'anglaise en chêne clair, créant des contrastes subtils.

Quant aux salles de bain, lieux de bien-être par excellence, elles offrent un vaste espace préservé et douillet dans un style moderne et épuré.

9 appartements de haut standing

»» Spécificités :

- Chauffage au sol
- Espaces extérieurs pour chacun des appartements
- Une domotique permettant la gestion des éclairages, volets roulants /stores, chauffage
- Un local à vélos de 28 m²
- Des certifications attestant d'une haute exigence environnementale :
 - NF Habitat HQE niveau excellent
 - BBC Effinergie rénovation 2021
- Une production de chauffage raccordée au réseau de chaleur urbain de la ville de Paris (CPCU)



Luxe, calme et espaces végétalisés

Vu de l'extérieur, l'immeuble séduit par son architecture aux lignes claires d'inspiration Art Déco, avec sa façade signature en bow window sur le boulevard de Courcelles.

Au cœur du bâtiment, vous serez frappé par ce grand îlot de verdure baigné de lumière qui apporte calme, fraîcheur et respiration.

Chaque appartement bénéficie d'une terrasse ou d'un balcon avec vue plongeante sur ce magnifique jardin intérieur, isolé des bruits de la ville.

Un espace délicatement préservé comme une invitation au calme et à la détente, en plein cœur de Paris.



« Porté par son histoire, sa localisation privilégiée et son charme discret, le 23 Courcelles propose un art de vivre unique à Paris. »



Luxury, quietness and landscaped areas

"Elevated by its history, privileged location and understated charm, 23 Courcelles delivers an unmatched Paris lifestyle."

Viewed from the outside, the building's architecture is a joy to behold: uncluttered, Art Deco inspired styling, with its signature bow-window façade overlooking Boulevard de Courcelles.

At its centre, you will be swayed by this large island of light-bathed greenery, which exudes a quiet and wonderfully breathable coolness. Each apartment features a terrace or balcony with plunging views onto this superb courtyard garden, insulated from the urban hubbub. A lovingly preserved space that extends an invitation to tranquil, relaxed living in the very heart of Paris.

Une vue privilégiée sur la capitale



**Chacun des deux Duplex
dispose d'un rooftop**
offrant un panorama unique
sur Paris, de la Tour Eiffel
au Sacré-Cœur.

Embrace the city

Each of the two duplex apartments boasts a rooftop terrace with unique panoramic views of Paris, from the Eiffel Tower to Sacré-Cœur.

Nous vous invitons à découvrir le site internet
We invite you to discover the website

23courcelles.fr

CONTACT

CATELLA
David MIARA
+33 (0)1 82 83 15 00
david.miara@catella.fr