

ZU VERKAUFEN : EIGENTUMSWOHNUNG

Grand rue | 1820 Montreux | Referenz : 6336901

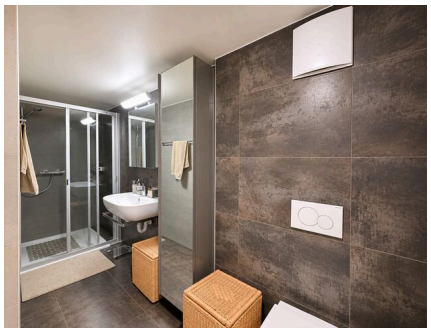
CHF 1'250'000.-

AXIHOME SA - Route des Deux-Villages 47 - 1806 St-Légier-La Chiésaz
021 943 49 90 - info@axihome.ch

ZU VERKAUFEN : EIGENTUMSWOHNUNG

CH-1820 Montreux | Grand rue | **CHF 1'250'000.-**





Zeitgenössische Eleganz und großzügige Raumaufteilung

In einem **im Jahr 2006 erbauten Gebäude** gelegen, besticht diese wunderschöne **4,5-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **134 m²** durch ihre großzügigen Räume, die hochwertige Ausstattung und die erstklassigen Materialien.

Ursprünglich als 3,5-Zimmer-Wohnung konzipiert, wurde sie im Zuge ihrer **kompletten Renovierung im Jahr 2021**von Grund auf neu gestaltet und in eine 4,5-Zimmer-Wohnung umgewandelt.

Heute befindet sie sich in einwandfreiem Zustand und bietet ein gemütliches, modernes und besonders funktionales Wohnambiente.

Ein heller und gemütlicher Wohnbereich

Das großzügige Wohnzimmer, das dank seiner großen Fensterfronten in natürliches Licht getaucht ist, vereint harmonisch Wohn- und Essbereich. Sein elegantes Parkett aus hellem Holz verleiht dem Ganzen Wärme und Charakter.

Die offene, voll ausgestattete Küche besticht durch ihre klaren Linien, die Einbaugeräte und die großzügige Kücheninsel, die sich ideal für gesellige Momente eignet.

ANGABEN

Referenz: **6336901**

Typ: **Eigentumswohnung**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **4.5**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **2**

Stockwerk: **3. Stock**

Wohnfläche: **~ 134 m²**

Gewichtete Fläche: **~ 140 m²**

Baujahr: **2006**

Letzte Renovierungen: **2021**

Wärmeverteilung: **Bodenheizung**

Große Fenstertüren erweitern diesen Raum hin zu einem **13 m² großen, überdachten Balkon in Südwestlage**, der einen angenehmen Rückzugsort bietet.

Komfortable und vielseitige Privaträume

Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer sowie einen dritten separaten Raum, der derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird. Letzterer profitiert dank einer verglasten Öffnung zum benachbarten Schlafzimmer von indirektem Tageslicht, verfügt jedoch über kein Außenfenster.

Ein Badezimmer mit Badewanne und ein an das Arbeitszimmer angrenzendes Duschbad runden die Raumaufteilung ab.

Hochwertige Ausstattung

Die **Fußbodenheizung**, die Einbaugeräte und Stauräume tragen zum täglichen Komfort dieser Immobilie bei, die zudem eine **gute Energieeffizienz mit einem CECB-Wert von C/C**aufweist.

Ein überdachter Parkplatz rundet das Angebot für CHF 50'000 ab.– zusätzlich

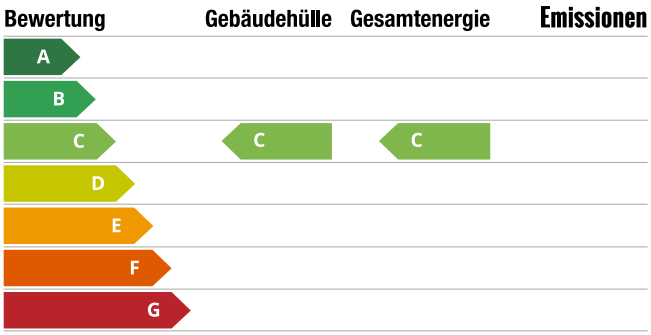
Zweitwohnsitz zulässig. Erwerb für Personen im Ausland möglich, vorbehaltlich der geltenden gesetzlichen Genehmigungen.

Eine bezugsfertige Wohnung

Mit ihrer gepflegten Ausstattung, ihrem hervorragenden Zustand und ihrer funktionalen Raumaufteilung vereint diese Wohnung die begehrten Eigenschaften für einen **Hauptwohnsitz oder eine luxuriöse Zweitwohnung.**

ENERGIEETIKETTE (GEAK)

Die Energieetikette gibt eine genaue Auskunft über den globalen Energie-Leistungsumfang (Heizung, warmes Wasser, Beleuchtung u.a.), wie auch der Isolationsqualität eines Gebäudes.

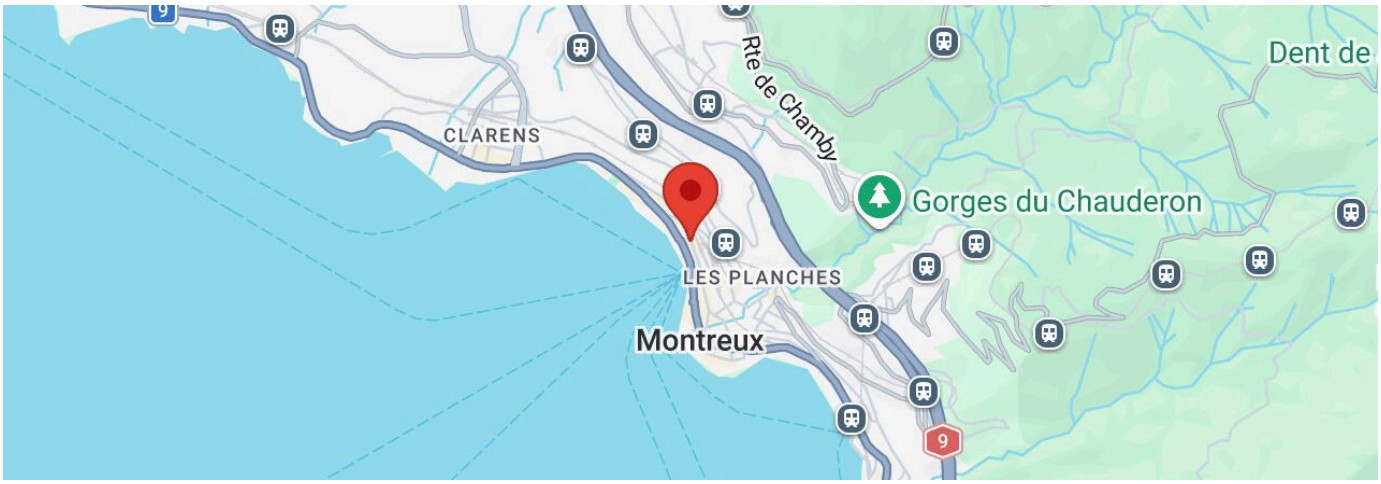


KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

AXIHOME SA
Frau Alexandra Dutheil
E-Mail : a.dutheil@axihome.ch
Tel. : 078 314 22 00
Mobil : 078 314 22 00

LAGE

CH-1820 Montreux | Grand rue | **CHF 1'250'000.-**



LAGE

Eine privilegierte Lage im Herzen von Montreux

Ideal gelegen an der Grand-Rue, im Herzen von Montreux und nur wenige Schritte vom Ufer des Genfer Sees entfernt, besticht diese Wohnung durch ihre begehrte Lage im Zentrum eines der symbolträchtigsten Reiseziele der Waadtländer Riviera.

Nur wenige Schritte entfernt laden die wunderschönen, mit Blumen geschmückten Uferpromenaden zu einem Spaziergang in einer außergewöhnlichen Kulisse zwischen See und Bergen ein. Geschäfte, Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass Sie die Stadt und ihre zahlreichen Annehmlichkeiten bequem zu Fuß genießen können.

Bekannt für ihr angenehmes Klima, ihre Eleganz und ihre internationale Ausstrahlung, begeistert Montreux durch seine einzigartige Lebensart, die insbesondere von seinen weltberühmten Kulturveranstaltungen geprägt ist, darunter das berühmte Montreux Jazz Festival.

Eine erstklassige Lage, die urbane Dynamik, Lebensqualität und die Nähe zum See vereint – ideal sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Zweitwohnsitz an der Schweizer Riviera.

GEMEINDE

Montreux – Lebensart zwischen See und Bergen

Eingebettet zwischen dem Genfer See und den majestätischen Gipfeln der Alpen, ist Montreux eines der symbolträchtigsten Reiseziele der Schweizer Riviera. Bekannt für ihr besonders mildes Klima, ihre blumengeschmückten Uferpromenaden und ihre kosmopolitische Atmosphäre, zieht die Stadt seit über einem Jahrhundert ein internationales Publikum an, das auf der Suche nach Eleganz, Kultur und Lebensqualität ist.

Als Stadt der Musik und der Begegnungen strahlt Montreux dank seines berühmten Montreux Jazz Festivals und seines kürzlich renovierten Kongress- und Veranstaltungszentrums, dem **2m2c – Montreux Music & Convention Centre**, das kürzlich renoviert wurde. Dieser symbolträchtige Ort beherbergt das ganze Jahr über Konzerte, kulturelle Veranstaltungen und internationale Events.

Montreux verfügt zudem über ein bemerkenswertes historisches und künstlerisches Erbe. Nur wenige Minuten entfernt erhebt sich das majestätische **Schloss Chillon**, eines der berühmtesten Bauwerke der Schweiz. Im Laufe der Zeit hat die Riviera illustre Persönlichkeiten beherbergt, darunter Kaiserin Elisabeth von Österreich, genannt Sissi, sowie Freddie Mercury, den legendären Sänger der Band Queen, der Montreux zu einem seiner Lieblingsorte gemacht hatte.

Die Region verfügt zudem über ein erstklassiges internationales Bildungsangebot, darunter insbesondere die **St. George's International School in Clarens, die Haut-Lac International Bilingual School in Saint-Légier**sowie mehrere weitere renommierte Privatschulen.

Dank der hervorragenden Anbindung an das Schienennetz und die Autobahn A9 bietet Montreux eine bequeme Anbindung an Lausanne, Genf und dessen internationalen Flughafen. Die Nähe zu bekannten Alpenferienorten wie Villars-sur-Ollon, Les Diablerets, Verbier oder Les Portes du Soleil bietet zudem zu jeder Jahreszeit einen privilegierten Zugang zu den Freuden der Berge.

Zwischen Kulturerbe, Kultur, Natur und Weltoffenheit **verbindet Montreux auf elegante Weise den Charme einer überschaubaren Stadt mit den Vorteilen eines internationalen Reiseziels** und bietet ein privilegiertes Lebensumfeld im Herzen der Westschweiz.

Öffentliche Verkehrsmittel	-	1 min.	-
Primarschule	-	7 min.	1 min.
Geschäfte	-	1 min.	-

ANGABEN

CH-1820 Montreux | Grand rue | **CHF 1'250'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	**Nach Absprache**	Gebäudehülle	**C**
Typ	**Eigentumswohnung**	Balkon	**1**
Referenz	**6336901**	Wärmeverteilung	**Bodenheizung**
Zimmer	**4.5**	Zustand der Immobilie	**Sehr gut**
Schlafzimmer	**3**	Standing	**Gehoben**
Badezimmer	**2**	Wohnfläche	**~ 134 m²**
Stockwerk	**3. Stock**	Gewichtete Fläche	**~ 140 m²**
Baujahr	**2006**	Balkonfläche	**~ 13 m²**
Letzte Renovierungen	**2021**	Nebenkosten StWE	**CHF 570.-/Monat inkl. Erneuerungsfonds**
Energieeffizienz	**C**	Innenparkplatz	**1 I CHF 50'000.-**

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Berge
- See
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Museum
- Kino
- Veranstaltungsort
- Religiöse Bauten

INNENBEREICH

- Behindertengerecht
- Lift
- Tiefgarage
- Keller

AUSRICHTUNG

- Süden
- Westen

INNENANSICHT





FINANZIERUNGSDATEN

FINANZIERUNG

Kaufpreis
CHF 1'250'000.-

Hypothek
CHF 1'000'000.-



Eigenkapital (20%)
CHF 250'000.-

2. Hypothek (13.4%)
CHF 167'500.-

1. Hypothek (66.6%)
CHF 832'500.-

FINANZIELLE LEISTUNGSFÄHIGKEIT

Jährliches Einkommen (100%)
CHF 223'248.-

Jährliche Kosten (33%)
CHF 73'672.-



PREIS

Preis des Objekts		CHF 1'250'000.-
Notar und Grundgebühr	2 %	CHF 25'000.-
Handänderungssteuer	1.50 %	CHF 18'750.-
Kosten für hypothekarische Schuldscheinerstellung	1.20 %	CHF 12'000.-
Gesamtbetrag Anschaffung		CHF 1'305'750.-

NEBENKOSTEN

Zinsen 1. Hypothek	2.50 %	CHF 20'813.-
Zinsen 2. Hypothek	2.50 %	CHF 4'188.-
Hypothekarzinsen		**CHF 25'001.-**
Amortisation 2. Hypothek	6.67 %	CHF 11'172.-
Total Hypotheken-Amortisation		**CHF 11'172.-**
Betriebs- und Instandhaltungskosten	1 %	CHF 12'500.-
Gesamte Nebenkosten		**CHF 12'500.-**
Gesamtbetrag pro Jahr		**CHF 48'673.-**
Gesamtbetrag pro Monat		**CHF 4'056.-**