

VOR DEN TOREN VON MONTREUX – GROSSZÜGIGE WOHNFLÄCHEN UND BLICK AUF DEN

Montreux _ Veytaux | 1820 Montreux | Referenz : 6353503

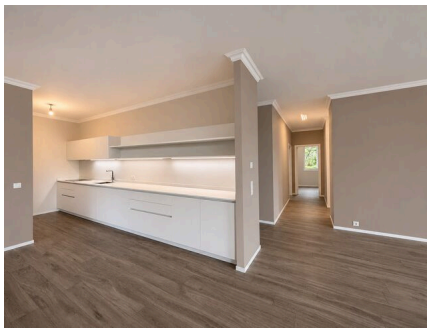
CHF 1'500'000.-

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

VOR DEN TOREN VON MONTREUX – GROSSZÜGIGE WOHNFLÄCHEN UND BLICK AUF DEN

CH-1820 Montreux | Montreux _ Veytaux | **CHF 1'500'000.-**







Vor den Toren von Montreux – Außergewöhnliche Wohnflächen und Blick auf den Genfer See

VERKAUF AN AUSLÄNDER ERLAUBT

Im Herzen der Schweizer Riviera, nur wenige Schritte vom Genfer See und seinen herrlichen, blumengeschmückten Uferpromenaden entfernt, befindet sich diese bemerkenswerte 4,5-Zimmer-Wohnung im ersten Stock einer eleganten, modernen Wohnanlage mit nur sechs Wohnungen.

Mit einer Wohnfläche von 165 m² zeichnet sich diese Immobilie, die sich in neuwertigem Zustand befindet, durch ihre großzügigen Raumaufteilungen, die bemerkenswerte Deckenhöhe und die Qualität der ausgewählten Materialien aus. Zarte Zierleisten verleihen der zeitgenössischen Architektur einen Hauch zeitloser Eleganz.

Der direkte Zugang über einen privaten Aufzug unterstreicht bereits bei der Ankunft den exklusiven und intimen Charakter der Räumlichkeiten.

Empfangsbereiche voller Eleganz

Das großzügige, von Tageslicht durchflutete Wohnzimmer beherbergt eine geräumige, offene Küche mit klaren Linien, die Ästhetik und Funktionalität

ANGABEN

Referenz: **6353503**

Typ: **Eigentumswohnung**

Verfügbarkeit: **Nach Absprache**

Zimmer: **4**

Schlafzimmer: **3**

Badezimmer: **3**

Stockwerk: **1. Stock**

Wohnungen: **6**

Wohnfläche: **~ 165 m²**

Gewichtete Fläche: **~ 176 m²**

Heizanlage: **Gasheizung**

vereint. Die fließende Raumaufteilung bietet einen idealen Rahmen für gesellige Anlässe.

In der Verlängerung des Wohnzimmers bietet ein überdachter Balkon mit mehr als 22 m² einen Teilblick auf den Genfer See und die Berge. Dank seiner großzügigen Abmessungen lässt sich hier ein echter Essbereich sowie eine Sitzecke im Freien einrichten, die dazu einladen, die Lebensfreude der Riviera zu genießen.

Ein Schlafbereich, der Komfort und Privatsphäre in den Vordergrund stellt

Der Schlafbereich umfasst drei Schlafzimmer, darunter zwei bemerkenswerte Suiten mit Teilblick auf den Genfer See. Ihre besonders großzügigen Räumlichkeiten, die zahlreichen Einbauschränke und die eigenen Badezimmer bieten im Alltag einen hohen Komfort.

Ein drittes Zimmer mit Stauraum kann je nach den Bedürfnissen der zukünftigen Eigentümer auch als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden.

Ein separater Hauswirtschaftsraum direkt in der Wohnung sowie eine Gästetoilette runden das Gesamtbild harmonisch ab.

Hochwertige Ausstattung

Die Sorgfalt bei der Ausführung, die Qualität der Oberflächen, die zahlreichen maßgeschneiderten Einbauten, die Fußbodenheizung und die Energieeffizienz des Gebäudes zeugen von einem besonderen Augenmerk auf Komfort.

Diese Immobilie vereint auf gelungene Weise architektonische Eleganz, großzügige Räume und wohnliche Privatsphäre in einer privilegierten Lage vor den Toren von Montreux.

Eine wunderschöne Adresse für eine anspruchsvolle Kundschaft, die auf der Schweizer Riviera einen raffinierten Lebensstil sucht.

Kontaktieren Sie uns unter 078 314 22 00 für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

BEMERKUNGEN

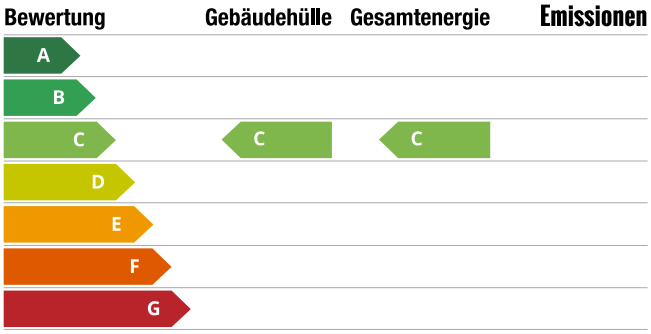
Die Vorzüge dieser Immobilie

- Privilegierte Lage vor den Toren von Montreux
- Neues, intimes Eigentumswohnungsprojekt mit nur sechs Wohnungen
- 165 m² Wohnfläche
- Einwandfreier Zustand, fast neuwertig
- Bemerkenswerte Raumgröße und schöne Deckenhöhe
- Elegante Zierleisten und raffinierte Ausstattungsdetails
- Hochwertige Materialien
- Schöne natürliche Helligkeit
- Zwei großzügige Suiten mit Blick auf den Genfer See
- Zahlreiche Einbauschränke
- Überdachter Balkon mit 22,45 m²
- Blick auf den Genfer See und die Berge
- Privater Aufzug mit direktem Zugang

- Fußbodenheizung
- Gute Energieeffizienz (CECB)
- Nähe zum See, den blumengeschmückten Ufern und allen Annehmlichkeiten
- Kulturleben und Veranstaltungen von internationalem Renommee
- Verkauf an Ausländer gestattet

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.

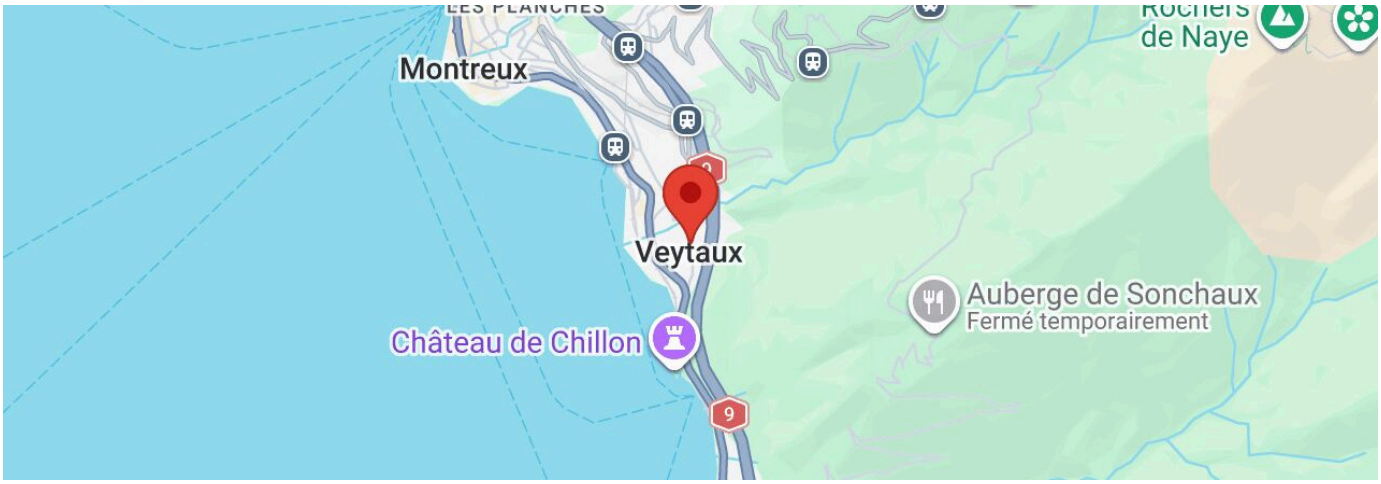


KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

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 | Montreux _ Veytaux | **CHF 1'500'000.-**



LAGE

Vor den Toren von Montreux, im Herzen der Waadtländer Riviera, genießt diese Wohnung eine privilegierte Lage, nur wenige Schritte vom Genfer See und den herrlichen, mit Blumen geschmückten Uferpromenaden entfernt, die zu Spaziergängen bis zum berühmten Schloss Chillon einladen.

Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage ermöglicht eine bequeme Anbindung an das Zentrum von Montreux mit seinen Geschäften, Restaurants und dem Bahnhof sowie an Vevey, Villeneuve und Rennaz, wo sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Krankenhäuser befinden.

Zwischen See und Bergen bietet dieser Standort ein besonders angenehmes Wohnumfeld, das die Lebensfreude der Schweizer Riviera, die Nähe zu allen Annehmlichkeiten und eine hervorragende Erreichbarkeit vereint.

GEMEINDE

Montreux wird auch als „Perle des Genfer Sees“ bezeichnet, genießt Montreux dank seiner außergewöhnlichen Naturkulisse, seines **besonders milden Mikroklimas** und seiner Lebensart zwischen See und Bergen internationales Ansehen.

Als Stadt der Kultur und Veranstaltungen ist Montreux das ganze Jahr über Schauplatz prestigeträchtiger Veranstaltungen wie dem berühmten Montreux Jazz Festival, dem Montreux Comedy Festival, dem „Septembre Musical“ und seinem unverzichtbaren Weihnachtsmarkt. Das Montreux Music & Convention Centre (2m2c) trägt ebenfalls zu seiner internationalen Ausstrahlung bei.

Die wunderschönen, mit Blumen geschmückten Uferpromenaden, die historischen Luxushotels, die Gourmetrestaurants, die Boutiquen und die Nähe zum berühmten Schloss Chillon sowie zu den Terrassenweinbergen

des Lavaux, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehören, tragen zu seinem Charme und seiner Attraktivität bei.

Montreux bietet zudem ideale Lebensbedingungen für Sport- und Naturliebhaber: Wassersportaktivitäten auf dem Genfer See, Bergwanderungen, Golfplätze in der Region und die Nähe zu den Skigebieten der Waadtländer und Walliser Alpen, insbesondere Villars-sur-Ollon, Leysin und Les Portes du Soleil.

Das Vorhandensein privater und internationaler Bildungseinrichtungen, einer hochwertigen medizinischen Infrastruktur und eines ausgezeichneten Verkehrsnetzes stellt einen zusätzlichen Vorteil für eine schweizerische und internationale Kundschaft dar.

Dank seiner privilegierten geografischen Lage sind Lausanne, Genf und dessen internationaler Flughafen sowie das benachbarte Frankreich leicht zu erreichen.
Montreux verkörpert somit eine begehrte Lebensart, die Prestige, kulturellen Reichtum, internationale Offenheit und Lebensqualität zu jeder Jahreszeit vereint.

ZUGANG

Die Wohnanlage ist über die Kantonsstraße entlang des Genfer Sees leicht zu erreichen und profitiert zudem von der Nähe zu den Autobahnanschlüssen Montreux und Villeneuve (A9), wodurch die wichtigsten Verkehrsachsen der Westschweiz schnell erreichbar sind.
Ungefähre Entfernungen:

- Montreux: 2 km
- Villeneuve: 3 km
- Vevey: 9 km
- Lausanne: 35 km
- Sion: 65 km
- Internationaler Flughafen Genf: 95 km

Diese gute Erreichbarkeit ist ein echter Vorteil, sowohl für einen Haupt- als auch für einen Zweitwohnsitz.

Öffentliche Verkehrsmittel	-	5 min.	2 min.
Primarschule	-	15 min.	4 min.
Geschäfte	-	5 min.	2 min.
Restaurants	-	5 min.	2 min.

ANGABEN

CH-1820 Montreux | Montreux _ Veytaux | **CHF 1'500'000.-**

ANGABEN

Verfügbarkeit	**Nach Absprache**	Gebäudehülle	**C**
Typ	**Eigentumswohnung**	Wohnungen	**6**
Referenz	**6353503**	Balkon	**1**
Zweitwohnsitz	**Erlaubt**	Anzahl Etagen (Total)	**4**
Verkauf an Personen im Ausland erlaubt	**Ja**	Heizanlage	**Gasheizung**
		Wärmeverteilung	**Bodenheizung**
Zimmer	**4**	Warmwasseraufbereitung	**Gasheizung**
Schlafzimmer	**3**	Zustand der Immobilie	**Sehr gut**
Badezimmer	**3**	Standing	**Gehoben**
Anzahl Toiletten	**1**	Wohnfläche	**~ 165 m²**
Stockwerk	**1. Stock**	Gewichtete Fläche	**~ 176 m²**
Energieeffizienz	**C**	Balkonfläche	**~ 22 m²**

EIGENSCHAFTEN

UMGEBUNG

- Berge
- See

INNENBEREICH

- Lift
- Einbauschrank
- Hell
- Offene Küche
- Smartes Thermostat
- Mit Charme
- Gäste-WC

AUSSTATTUNG

- Waschmaschine
- Badewanne

BODEN

- Parkett

FOTO(S)























Immeuble

AUSSENANSICHT



Entrée de l'immeuble et accès au garage

GRUNDRISS



FINANZIERUNGSDATEN

FINANZIERUNG

Kaufpreis
CHF 1'500'000.-

Hypothek
CHF 1'200'000.-



Eigenkapital (20%)
CHF 300'000.-

2. Hypothek (13.4%)
CHF 201'000.-

1. Hypothek (66.6%)
CHF 999'000.-

FINANZIELLE LEISTUNGSFÄHIGKEIT

Jährliches Einkommen (100%)
CHF 267'900.-

Jährliche Kosten (33%)
CHF 88'407.-



PREIS

Preis des Objekts		CHF 1'500'000.-
Notar und Grundgebühr	2 %	CHF 30'000.-
Handänderungssteuer	1.50 %	CHF 22'500.-
Kosten für hypothekarische Schuldscheinerstellung	1.20 %	CHF 14'400.-
Gesamtbetrag Anschaffung		CHF 1'566'900.-

NEBENKOSTEN

Zinsen 1. Hypothek	2.50 %	CHF 24'975.-
Zinsen 2. Hypothek	2.50 %	CHF 5'025.-
Hypothekarzinsen		**CHF 30'000.-**
Amortisation 2. Hypothek	6.67 %	CHF 13'407.-
Total Hypotheken-Amortisation		**CHF 13'407.-**
Betriebs- und Instandhaltungskosten	1 %	CHF 15'000.-
Gesamte Nebenkosten		**CHF 15'000.-**
Gesamtbetrag pro Jahr		**CHF 58'407.-**
Gesamtbetrag pro Monat		**CHF 4'867.-**