

MONTREUX I ELÉGANT 4.5 PIÈCES AU CENTRE-VILLE ET À DEUX PAS DU LAC

Grand rue | 1820 Montreux | Référence : 6336901

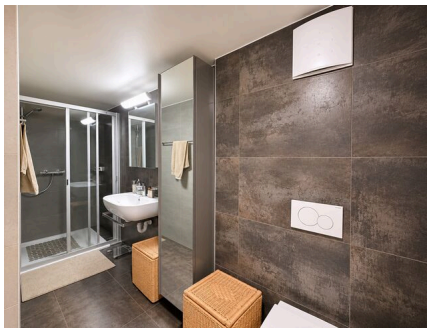
CHF 1'250'000.-

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

MONTREUX I ELÉGANT 4.5 PIÈCES AU CENTRE-VILLE ET À DEUX PAS DU LAC

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





Élégance contemporaine et volumes généreux

Situé dans un **immeuble construit en 2006**, ce superbe appartement de **4.5 pièces** d'environ **134 m² habitables** séduit par ses beaux volumes, ses finitions soignées et ses matériaux haut de gamme.

Initialement conçu comme un 3.5 pièces, il a été entièrement repensé et transformé en 4.5 pièces lors de sa **rénovation complète en 2021**.

Aujourd'hui en parfait état, il offre un cadre de vie chaleureux, moderne et particulièrement fonctionnel.

Un espace de vie lumineux et convivial

Le vaste séjour, baigné de lumière naturelle grâce à ses grandes baies vitrées, accueille harmonieusement un salon et une salle à manger. Son élégant parquet en bois clair apporte chaleur et caractère à l'ensemble.

La cuisine ouverte, entièrement équipée, séduit par ses lignes épurées, ses électroménagers intégrés et son généreux îlot central, idéal pour les moments de convivialité.

De larges portes-fenêtres prolongent cet espace vers un **balcon couvert de 13 m², orienté sud-ouest**, offrant un agréable coin détente.

CARACTÉRISTIQUES

Référence: **6336901**
Type: **Appartement PPE**
Disponibilité: **A convenir**
Pièces: **4.5**
Chambres: **3**
Sanitaires: **2**
Situé au: **3ème étage**
Surface habitable: **~ 134 m²**
Surface pondérée: **~ 140 m²**
Année de construction: **2006**
Dernières rénovations: **2021**
Installation chauffage: **Sol**

Des espaces privés confortables et polyvalents

L'appartement comprend deux chambres spacieuses ainsi qu'une troisième pièce indépendante, actuellement aménagée en bureau. Cette dernière bénéficie d'un apport de lumière naturelle indirect grâce à une ouverture vitrée sur la chambre voisine, sans disposer de fenêtre extérieure.

Une salle de bains avec baignoire et une salle de douche attenante au bureau complètent l'agencement.

Des prestations de qualité

Le **chauffage au sol**, les équipements intégrés et les rangements contribuent au confort quotidien de ce bien, qui bénéficie également d'une **bonne performance énergétique avec un CECB C/C**.

Une place de parc intérieure complète l'ensemble à CHF 50'000.- en sus

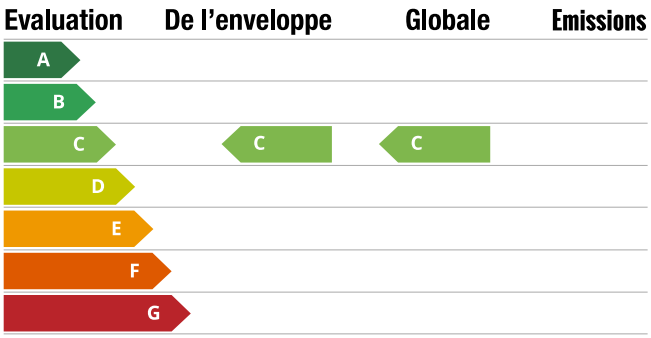
Résidence secondaire autorisée. Acquisition possible pour les personnes à l'étranger, sous réserve des autorisations légales applicables.

Un appartement prêt à vivre

Avec ses prestations soignées, son excellent état et son agencement fonctionnel, cet appartement réunit les qualités recherchées pour une **résidence principale ou un pied-à-terre de standing.**

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE (CECB)

L'étiquette énergétique résulte de l'évaluation de la performance énergétique globale (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres postes de consommation) et de la performance de l'enveloppe d'un bâtiment.

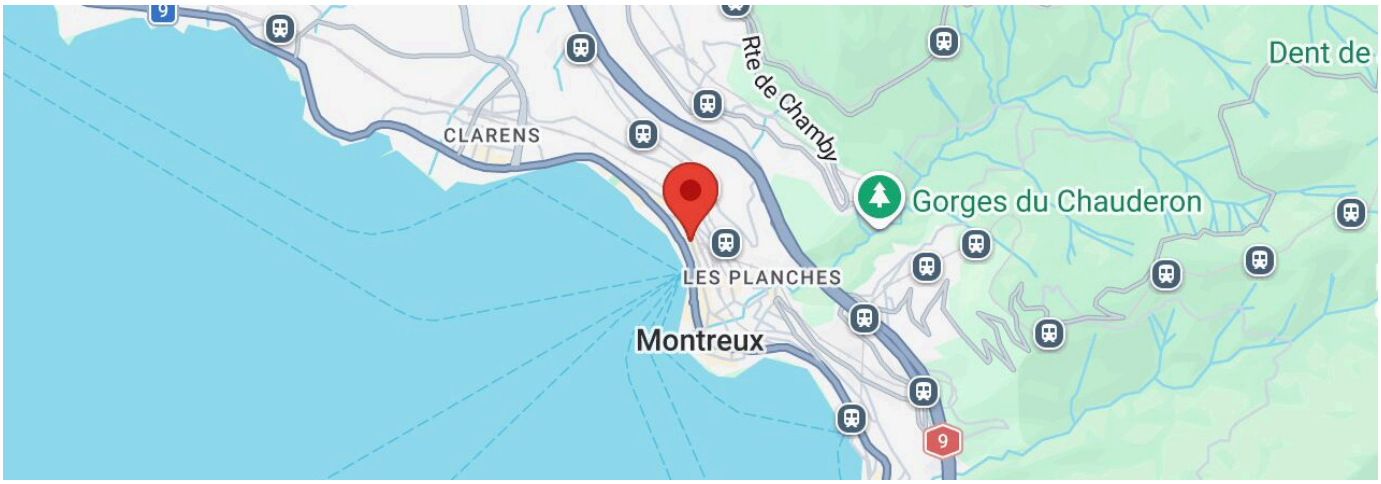


CONTACT VISITE

AXIHOME SA
Madame Alexandra Dutheil
E-mail : a.dutheil@axihome.ch
Tél. : 078 314 22 00
Mobile : 078 314 22 00

SITUATION

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



SITUATION

Une situation privilégiée au cœur de Montreux

Idéalement situé sur la Grand-Rue, au cœur de Montreux et à deux pas des rives du Léman, cet appartement bénéficie d'une adresse recherchée, au centre de l'une des destinations les plus emblématiques de la Riviera vaudoise.

À quelques pas, les magnifiques quais fleuris invitent à la promenade dans un cadre exceptionnel, entre lac et montagnes. Boutiques, restaurants, cafés, commerces et transports publics se trouvent également à proximité immédiate, permettant de profiter pleinement de la ville et de ses nombreuses commodités à pied.

Réputée pour son climat agréable, son élégance et son rayonnement international, Montreux séduit par son art de vivre unique, rythmé notamment par ses événements culturels de renommée mondiale, dont le célèbre Montreux Jazz Festival.

Une localisation de choix, conjuguant dynamisme urbain, douceur de vivre et proximité du lac, idéale aussi bien pour une résidence principale que pour un pied-à-terre sur la Riviera suisse.

COMMUNE

Montreux, un art de vivre entre lac et montagnes

Nichée entre les eaux du Léman et les majestueux sommets des Alpes, Montreux est l'une des destinations les plus emblématiques de la Riviera suisse. Réputée pour son climat particulièrement doux, ses quais fleuris et son atmosphère cosmopolite, la ville séduit depuis plus d'un siècle une clientèle internationale en quête d'élégance, de culture et de qualité de vie.

Ville de musique et de rencontres, Montreux rayonne bien au-delà des frontières suisses grâce à son célèbre Montreux Jazz Festival et à son centre de congrès et de spectacles, le **2m2c – Montreux Music & Convention Centre**, récemment rénové. Ce lieu emblématique accueille tout au long de l'année concerts, manifestations culturelles et événements internationaux.

Montreux possède également un patrimoine historique et artistique remarquable. À quelques minutes se dresse le majestueux **château de Chillon**, l'un des monuments les plus célèbres de Suisse. Au fil du temps, la Riviera a accueilli d'illustres personnalités, parmi lesquelles l'impératrice Élisabeth d'Autriche, surnommée Sissi, ainsi que Freddie Mercury, légendaire chanteur du groupe Queen, qui avait fait de Montreux l'un de ses lieux de prédilection.

La région bénéficie par ailleurs d'une offre éducative internationale de premier plan, avec notamment **St. George's International School à Clarens, Haut-Lac International Bilingual School à Saint-Légier**, ainsi que plusieurs autres établissements privés renommés.

Parfaitement desservie par le réseau ferroviaire et l'autoroute A9, Montreux permet de rejoindre aisément Lausanne, Genève et son aéroport international. Sa proximité avec les stations alpines réputées, telles que Villars-sur-Ollon, les Diablerets, Verbier ou les Portes du Soleil, offre également un accès privilégié aux plaisirs de la montagne en toute saison.

Entre patrimoine, culture, nature et ouverture sur le monde, **Montreux conjugue avec élégance le charme d'une ville à taille humaine et les avantages d'une destination internationale**, offrant un cadre de vie privilégié au cœur de la Suisse romande.

Transports publics	-	1 min.	-
Ecole primaire	-	7 min.	1 min.
Commerces	-	1 min.	-

CARACTÉRISTIQUES

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

CARACTÉRISTIQUES

Disponibilité	**A convenir**	Enveloppe du bâtiment	**C**
Type	**Appartement PPE**	Balcon	**1**
Référence	**6336901**	Installation chauffage	**Sol**
Pièces	**4.5**	Etat du bien	**Très bon**
Chambres	**3**	Standing	**Luxueux**
Sanitaires	**2**	Surface habitable	**~ 134 m²**
Situé au	**3ème étage**	Surface pondérée	**~ 140 m²**
Année de construction	**2006**	Surface balcon	**~ 13 m²**
Dernières rénovations	**2021**	Charges PPE	**CHF 570.-/mois incl. fonds de rénovation**
Efficacité énergétique	**C**	Place de parc intérieure	**1 I CHF 50'000.-**

COMMODITÉS

ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Montagnes
- Lac
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Musée
- Cinéma
- Salle de spectacle
- Monuments religieux

INTÉRIEUR

- Accès pour handicapés
- Ascenseur
- Parking souterrain
- Cave

EXPOSITION

- Sud
- Ouest

VUE INTÉRIEURE





SIMULATION DE FINANCEMENT

FINANCEMENT

Prix d'achat
CHF 1'250'000.-

Hypothèque
CHF 1'000'000.-



Fonds propres (20%)
CHF 250'000.-

Hypothèque 2ème rang (13.4%)
CHF 167'500.-

Hypothèque 1er rang (66.6%)
CHF 832'500.-

CAPACITÉ FINANCIÈRE

Revenu annuel (100%)
CHF 223'248.-

Coût annuel (33%)
CHF 73'672.-



PRIX

Prix de l'objet		CHF 1'250'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 25'000.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 18'750.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 12'000.-
Total acquisition		CHF 1'305'750.-

CHARGES ANNUELLES

Intérêt hypoth. 1er rang	2.50 %	CHF 20'813.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.50 %	CHF 4'188.-
Intérêts hypothécaires		**CHF 25'001.-**
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 11'172.-
Amortissement hypothécaire total		**CHF 11'172.-**
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 12'500.-
Charges totales		**CHF 12'500.-**
Total par année		**CHF 48'673.-**
Total par mois		**CHF 4'056.-**