

AUX PORTES DE MONTREUX - VOLUMES D'EXCEPTION ET VUE SUR LE LÉMAN

Montreux _ Veytaux | 1820 Montreux | Référence : 6353503

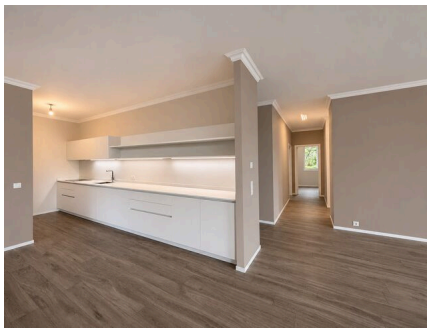
CHF 1'500'000.-

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

AUX PORTES DE MONTREUX - VOLUMES D'EXCEPTION ET VUE SUR LE LÉMAN

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







Aux portes de Montreux – Volumes d'exception et vue sur le Léman

VENTE AUTORISÉE AUX ÉTRANGERS

Au cœur de la Riviera suisse, à quelques pas du Léman et de ses magnifiques quais fleuris, ce remarquable appartement de 4,5 pièces occupe le premier étage d'une élégante résidence contemporaine de seulement six appartements.

Développant une surface habitable de 165 m², ce bien, dans un état proche du neuf, se distingue par la générosité de ses volumes, sa remarquable hauteur sous plafond et la qualité des matériaux sélectionnés. De délicates moulures apportent une touche d'élégance intemporelle à son architecture contemporaine.

L'accès direct par ascenseur privatif souligne dès l'arrivée le caractère exclusif et intimiste des lieux.

Des espaces de réception empreints d'élégance

Le vaste séjour, baigné de lumière naturelle, accueille une généreuse cuisine ouverte aux lignes épurées, associant esthétisme et fonctionnalité. La fluidité des espaces offre un cadre idéal pour recevoir en toute convivialité.

CARACTÉRISTIQUES

Référence: **6353503**
Type: **Appartement PPE**
Disponibilité: **A convenir**
Pièces: **4**
Chambres: **3**
Sanitaires: **3**
Situé au: **1er étage**
Logements: **6**
Surface habitable: **~ 165 m²**
Surface pondérée: **~ 176 m²**
Type de chauffage: **Gaz**
Eau chaude sanitaire: **Gaz**

Dans le prolongement du séjour, un balcon couvert de plus de 22 m² dévoile une vue partielle sur le Léman et les montagnes. Ses dimensions généreuses permettent d'y aménager un véritable espace repas ainsi qu'un salon d'extérieur, invitant à savourer la douceur de vivre de la Riviera.

Un espace nuit privilégiant confort et intimité

L'espace nuit accueille trois chambres à coucher, dont deux remarquables suites bénéficiant d'une vue partielle sur le Léman. Leurs volumes particulièrement généreux, leurs nombreux rangements intégrés et leurs salles d'eau privatives offrent un confort appréciable au quotidien.

Une troisième chambre avec rangements peut également accueillir un bureau ou une chambre d'amis, selon les besoins de ses futurs propriétaires.

Une buanderie indépendante au sein même de l'appartement ainsi que des toilettes visiteurs complètent harmonieusement l'ensemble.

Des prestations de qualité

Le soin apporté aux finitions, la qualité des revêtements, les nombreux aménagements sur mesure, le chauffage au sol et la performance énergétique du bâtiment témoignent d'une attention particulière portée au confort.

Cette propriété conjugue avec justesse élégance architecturale, générosité des espaces et intimité résidentielle, dans un environnement privilégié aux portes de Montreux.

Une belle adresse pour une clientèle exigeante, en quête d'un art de vivre raffiné sur la Riviera suisse.

Contactez-nous au 078 314 22 00 pour plus de renseignements ou planifier une visite.

REMARQUES

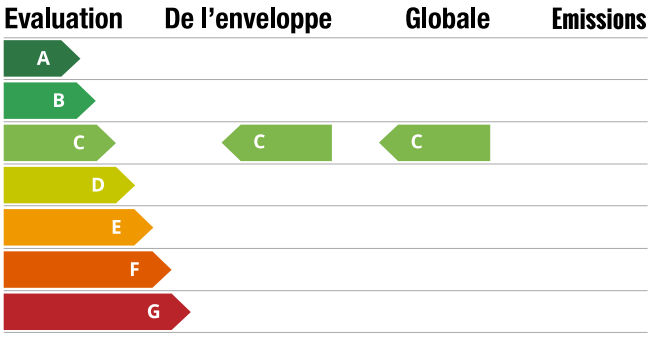
Les atouts de cette propriété

- Situation privilégiée aux portes de Montreux
- PPE récente et intimiste de seulement six appartements
- 165 m² habitables
- État impeccable, proche du neuf
- Volumes remarquables et belle hauteur sous plafond
- Élégantes moulures et finitions raffinées
- Matériaux de grande qualité
- Belle luminosité naturelle
- Deux généreuses suites avec vue sur le Léman
- Nombreux rangements intégrés
- Balcon couvert de 22,45 m²
- Vue sur le Léman et les montagnes
- Ascenseur privatif avec accès direct
- Chauffage au sol
- Bonne performance énergétique (CECB)
- Proximité du lac, des quais fleuris et des commodités

- Vie culturelle et événements de renommée internationale
- Vente autorisée aux étrangers

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.

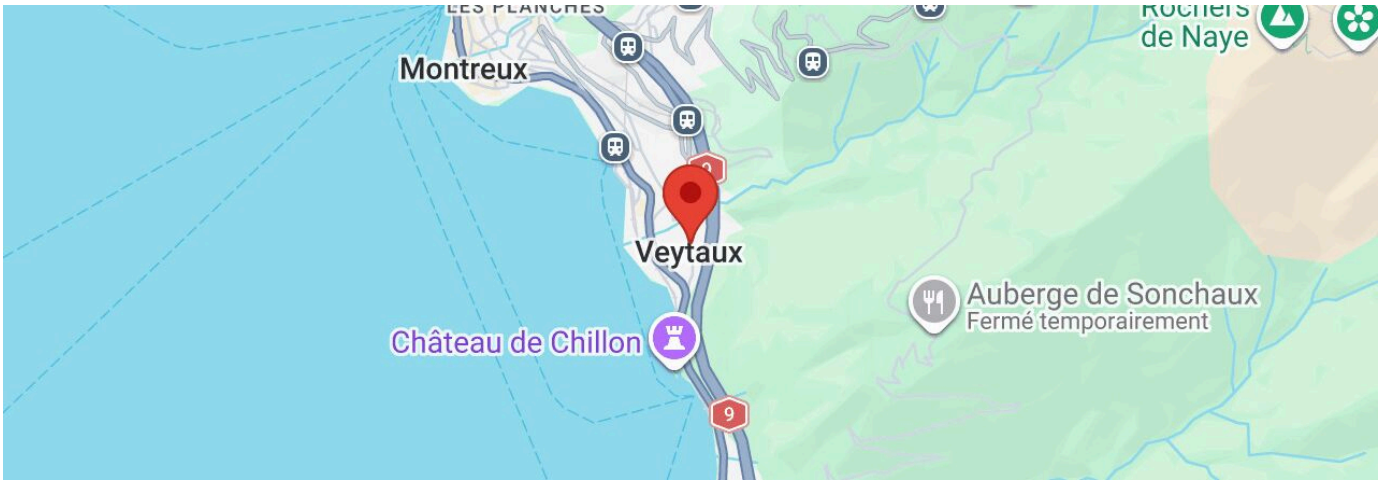


CONTACT VISITE

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



SITUATION

Aux portes de Montreux, au cœur de la Riviera vaudoise, cet appartement bénéficie d'une situation privilégiée, à quelques pas du lac Léman et des magnifiques quais fleuris, propices aux promenades jusqu'au célèbre château de Chillon.

Un arrêt de bus à proximité immédiate de la résidence permet de rejoindre aisément le centre de Montreux, ses commerces, ses restaurants et sa gare, ainsi que Vevey, Villeneuve et Rennaz, où se trouvent de nombreuses infrastructures commerciales et hospitalières.

Entre lac et montagnes, cet emplacement offre un cadre de vie particulièrement agréable, conjuguant la douceur de vivre de la Riviera suisse, la proximité des commodités et une excellente accessibilité.

COMMUNE

Surnommée la « Perle du Léman », Montreux bénéficie d'une renommée internationale grâce à son cadre naturel exceptionnel, son **microclimat** particulièrement doux et son art de vivre entre lac et montagnes.

Ville de culture et d'événements, Montreux accueille tout au long de l'année des manifestations prestigieuses telles que le célèbre Montreux Jazz Festival, le Montreux Comedy Festival, le Septembre Musical et son incontournable marché de Noël. Le Montreux Music & Convention Centre (2m2c) contribue également à son rayonnement international.

Ses magnifiques quais fleuris, ses palaces historiques, ses restaurants gastronomiques, ses boutiques et la proximité du célèbre château de Chillon ainsi que des vignobles en terrasses de Lavaux, classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, participent à son charme et à son attractivité.

Montreux offre également un cadre de vie idéal aux amateurs de sport et de nature : activités nautiques sur le Léman, randonnées en montagne, parcours de golf dans la région et proximité des stations de ski des Alpes vaudoises et valaisannes, notamment Villars-sur-Ollon, Leysin et les Portes du Soleil.

La présence d'établissements scolaires privés et internationaux, d'infrastructures médicales de qualité et d'un excellent réseau de transports constitue un atout supplémentaire pour une clientèle suisse et internationale.

Sa situation géographique privilégiée permet de rejoindre facilement Lausanne, Genève et son aéroport international, ainsi que la France voisine.
Montreux incarne ainsi un art de vivre recherché, conjuguant prestige, richesse culturelle, ouverture internationale et qualité de vie en toutes saisons.

ACCÈS

Facilement accessible par la route cantonale longeant le Léman, la résidence bénéficie également de la proximité des jonctions autoroutières de Montreux et de Villeneuve (A9), permettant de rejoindre rapidement les principaux axes routiers de Suisse romande.
Distances indicatives :

- Montreux : 2 km
- Villeneuve : 3 km
- Vevey : 9 km
- Lausanne : 35 km
- Sion : 65 km
- Aéroport international de Genève : 95 km

Cette accessibilité constitue un véritable atout, tant pour une résidence principale que secondaire.

Transports publics	-	5 min.	2 min.
Ecole primaire	-	15 min.	4 min.
Commerces	-	5 min.	2 min.
Restaurants	-	5 min.	2 min.

CARACTÉRISTIQUES

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

CARACTÉRISTIQUES

Disponibilité	**A convenir**	Enveloppe du bâtiment	**C**
Type	**Appartement PPE**	Logements	**6**
Référence	**6353503**	Balcon	**1**
Résidence secondaire	**Autorisé**	Nombre d'étage(s) total	**4**
Vente autorisée aux personnes à l'étranger	**Oui**	Type de chauffage	**Gaz**
		Installation chauffage	**Sol**
Pièces	**4**	Eau chaude sanitaire	**Gaz**
Chambres	**3**	Etat du bien	**Très bon**
Sanitaires	**3**	Standing	**Luxueux**
Nombre de WC	**1**	Surface habitable	**~ 165 m²**
Situé au	**1er étage**	Surface pondérée	**~ 176 m²**
Efficacité énergétique	**C**	Surface balcon	**~ 22 m²**

COMMODITÉS

ENVIRONNEMENT

- Montagnes
- Lac

INTÉRIEUR

- Ascenseur
- Armoires encastrées
- Lumineux
- Cuisine ouverte
- Thermostat connecté
- Avec cachet
- WC visiteurs

EQUIPEMENT

- Lave-linge
- Baignoire

SOL

- Parquet

PHOTO(S)























Immeuble

VUE EXTÉRIEURE



Entrée de l'immeuble et accès au garage

PLAN



SIMULATION DE FINANCEMENT

FINANCEMENT

Prix d'achat
CHF 1'500'000.-

Hypothèque
CHF 1'200'000.-



Fonds propres (20%)
CHF 300'000.-

Hypothèque 2ème rang (13.4%)
CHF 201'000.-

Hypothèque 1er rang (66.6%)
CHF 999'000.-

CAPACITÉ FINANCIÈRE

Revenu annuel (100%)
CHF 267'900.-

Coût annuel (33%)
CHF 88'407.-



PRIX

Prix de l'objet		CHF 1'500'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 30'000.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 22'500.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 14'400.-
Total acquisition		CHF 1'566'900.-

CHARGES ANNUELLES

Intérêt hypoth. 1er rang	2.50 %	CHF 24'975.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.50 %	CHF 5'025.-
Intérêts hypothécaires		**CHF 30'000.-**
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 13'407.-
Amortissement hypothécaire total		**CHF 13'407.-**
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 15'000.-
Charges totales		**CHF 15'000.-**
Total par année		**CHF 58'407.-**
Total par mois		**CHF 4'867.-**