



UNE ADRESSE PRIVILÉGIÉE À MONTREUX ! 4,5 PIÈCES VUE LAC AVEC BALCON

Vue à couper le souffle | 1820 Montreux | Référence : 5779378

CHF 1'725'000.-

UNE ADRESSE PRIVILÉGIÉE À MONTREUX ! 4,5 PIÈCES VUE LAC AVEC BALCON

CH-1820 Montreux | Vue à couper le souffle | **CHF 1'725'000.-**



Idéalement situé, dans un environnement verdoyant et paisible, ce magnifique appartement de 4,5 pièces séduit par sa luminosité, son excellent état et son cadre de vie rare à deux pas du centre de Montreux.

Description du bien

Situé au 4^{ème} et avant-dernier étage d'un immeuble bien entretenu datant de 1988, cet appartement de 156m² habitables offre des volumes généreux et une atmosphère chaleureuse :

Il se compose de :

- 3 chambres confortables
- 2 salles de bain (baignoire et douche)
- Grande cuisine entièrement équipée
- Immense salon avec un coin séparé idéal pour un espace bibliothèque, bureau ou salon TV
- Cheminée pour des soirées cosy
- Superbe balcon de 20 m² avec rangements intégrés, parfait pour profiter du calme.

L'appartement bénéficie d'une excellente luminosité grâce à une orientation idéale et de finitions soignées. Il est équipé de stores électriques, offrant un confort supplémentaire et une utilisation aisée au quotidien.

CARACTÉRISTIQUES

Référence: **5779378**

Type: **Appartement**

Disponibilité: **01.03.2026**

Pièces: **4.5**

Chambres: **3**

Sanitaires: **2**

Situé au: **4^{ème} étage**

Logements: **11**

Surface habitable: **~ 156 m²**

Surface pondérée: **~ 166 m²**

Année de construction: **1988**

Type de chauffage: **Gaz**



Vente autorisée en résidence secondaire et aux étrangers, sous réserve d'autorisations.

Caractéristiques de l'immeuble

- Construit en 1988, régulièrement entretenu
- Chauffage au gaz
- Ascenseur
- Quartier résidentiel très calme, donnant sur une impasse sans circulation
- Fond de rénovation au 31 décembre 2024 : CHF 285'590.- (dont CHF 18'000.- d'attribution au fond)

Annexes

- 1 box fermé électrique
- 1 place de parc extérieure privative
- 1 cave

Situation & cadre de vie

Situé dans un secteur recherché de Montreux, à la fois paisible et proche du centre-ville.

Accès & mobilité

- Autoroute A9 accessible en quelques minutes (sortie Montreux), reliant rapidement Lausanne, Vevey, Aigle et le Valais.
- Transports publics à proximité : lignes de bus VMCV permettant de rejoindre aisément la gare de Montreux (moins de 5 minutes).
- Gare CFF de Montreux à environ 1,5 km, avec liaisons directes vers Lausanne, Genève et le Valais.

Commodités et services

- Commerces : Migros, Coop, boulangeries, pharmacies et boutiques à quelques minutes seulement.
- Écoles et structures d'accueil pour enfants à proximité immédiate.
- Centres médicaux, banques, cafés et restaurants dans le centre de Montreux.
- Promenades du bord du lac, accessibles rapidement, pour profiter d'un cadre de vie unique entre lac et montagnes.

Un bien rare

Ce bien allie le confort moderne, le calme absolu et la proximité du centre-ville — un équilibre parfait pour une famille, un couple ou toute personne cherchant à vivre dans un cadre privilégié à Montreux.

Voir cet objet sur Dreamo : www.dreamo.ch/od602js

Pour plus d'informations ou pour organiser une visite :
Alexandra Dutheil au 078 314 22 00



CONTACT VISITE

Madame Alexandra Dutheil

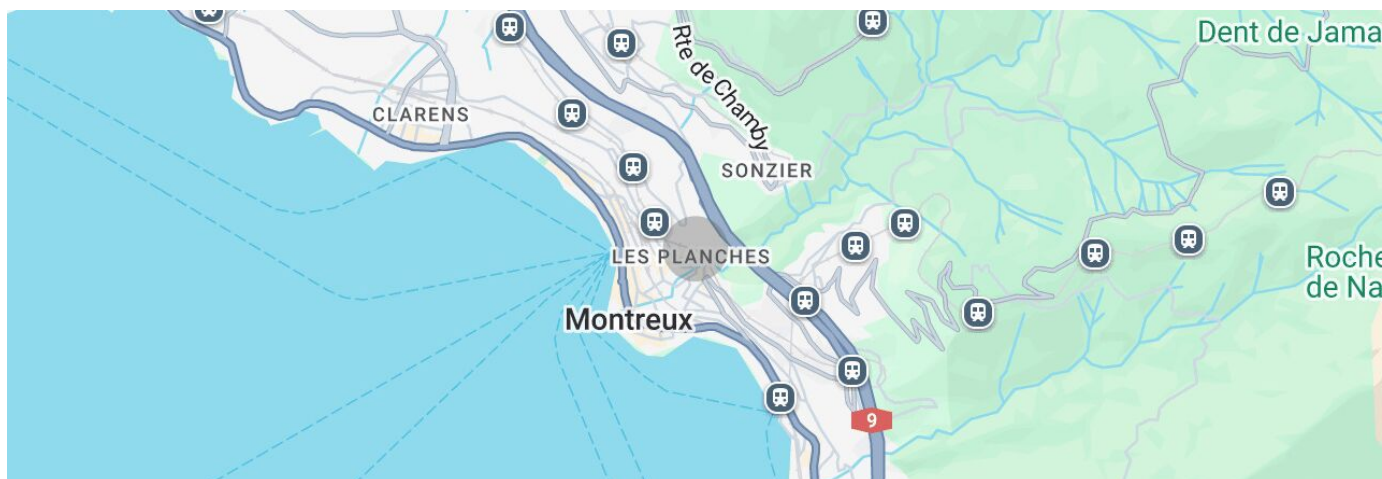
E-mail : info@axihome.ch

Tél. : 021 943 49 90

Mobile : 078 314 22 00

SITUATION

CH-1820 Montreux | Vue à couper le souffle | **CHF 1'725'000.-**



SITUATION

Sur les hauteurs paisibles de Montreux, cet appartement profite d'une situation exceptionnelle, offrant un cadre de vie alliant tranquillité, verdure et panorama unique sur le lac Léman et les Alpes.

Implanté dans un quartier résidentiel recherché, il permet de savourer la quiétude d'un environnement élégant tout en restant à quelques minutes seulement du centre-ville, de ses commerces, écoles et transports publics.

Cette localisation idéale séduit par son équilibre rare entre sérénité et praticité. Un lieu de vie où l'on profite pleinement du charme et de la douceur Montreusienne, dans un décor naturel d'une beauté saisissante.

			
Transports publics	-	2 min.	1 min.
Ecole primaire	-	2 min.	1 min.
Commerces	-	5 min.	1 min.
Restaurants	-	1 min.	-

CARACTÉRISTIQUES

CH-1820 Montreux | Vue à couper le souffle | **CHF 1'725'000.-**

CARACTÉRISTIQUES

Disponibilité	01.03.2026	Installation chauffage	Radiateur
Type	Appartement	Eau chaude sanitaire	Gaz
Référence	5779378	Etat du bien	Bon
Résidence secondaire	Autorisé	Standing	Standard
Pièces	4.5	Surface habitable	~ 156 m²
Chambres	3	Surface pondérée	~ 166 m²
Sanitaires	2	Surface balcon	~ 20 m²
Situé au	4ème étage	Charges PPE	CHF 970.-/mois
Année de construction	1988	Annexe(s)	Cave
Logements	11	Place de parc extérieure	1 non inclus/-e(s) CHF 20'000.-
Balcon	1	Box	1 non inclus/-e(s) CHF 55'000.-
Nombre d'étage(s) total	4	Impôt communal	65 %
Type de chauffage	Gaz		

COMMODITÉS

ENVIRONNEMENT

- Quartier résidentiel
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Hôpital / Clinique
- Médecin

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Jardin en copropriété
- Silencieux/tranquille

INTÉRIEUR

- Ascenseur
- Place(s) de parc visiteur(s)
- Cheminée

EXPOSITION

- Sud
- Ouest

ENSOLEILLEMENT

- Optimal

VUE

- Imprenable
- Lac
- Montagnes

PHOTO(S)













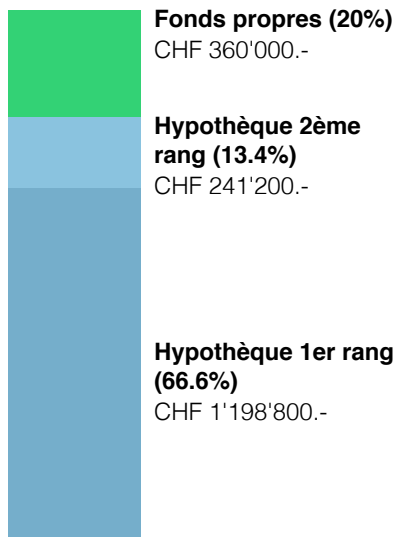


SIMULATION DE FINANCEMENT

FINANCEMENT

Prix d'achat
CHF 1'800'000.-

Hypothèque
CHF 1'440'000.-



CAPACITÉ FINANCIÈRE

Revenu annuel (100%)
CHF 321'479.-

Coût annuel (33%)
CHF 106'088.-



PRIX

Prix de l'objet		CHF 1'725'000.-
Prix total places de parc		CHF 75'000.-
Prix d'achat total		CHF 1'800'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 36'000.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 27'000.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 17'280.-
Total acquisition		CHF 1'880'280.-

CHARGES ANNUELLES

Intérêt hypoth. 1er rang	2.50 %	CHF 29'970.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.50 %	CHF 6'030.-
Intérêts hypothécaires		CHF 36'000.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 16'088.-
Amortissement hypothécaire total		CHF 16'088.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 18'000.-
Charges totales		CHF 18'000.-
Total par année		CHF 70'088.-
Total par mois		CHF 5'841.-

320523

320523

27.00

11.00

10.20

