



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

Vue à couper le souffle | 1820 Montreux | Référence : 6049947

**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<sup>ème</sup> et avant-dernier étage d'un immeuble bien entretenu datant de 1988, cet appartement de 156m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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: **6049947**

Type: **Appartement**

Disponibilité: **Immédiatement**

Pièces: **4.5**

Chambres: **3**

Sanitaires: **2**

Situé au: **4<sup>ème</sup> étage**

Logements: **11**

Surface habitable: **~ 156 m<sup>2</sup>**

Surface pondérée: **~ 166 m<sup>2</sup>**

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](http://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

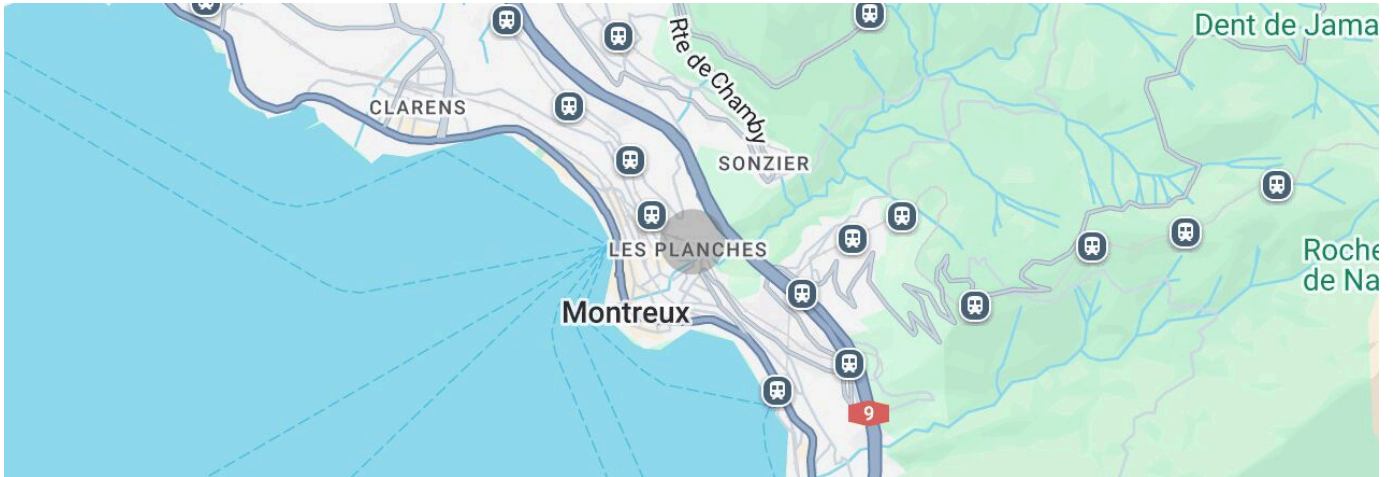
E-mail : [info@axihome.ch](mailto:info@axihome.ch)

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	<b>Immédiatement</b>	Installation chauffage	<b>Radiateur</b>
Type	<b>Appartement</b>	Eau chaude sanitaire	<b>Gaz</b>
Référence	<b>6049947</b>	Etat du bien	<b>Bon</b>
Résidence secondaire	<b>Autorisé</b>	Standing	<b>Standard</b>
Pièces	<b>4.5</b>	Surface habitable	<b>~ 156 m<sup>2</sup></b>
Chambres	<b>3</b>	Surface pondérée	<b>~ 166 m<sup>2</sup></b>
Sanitaires	<b>2</b>	Surface balcon	<b>~ 20 m<sup>2</sup></b>
Situé au	<b>4ème étage</b>	Charges PPE	<b>CHF 970.-/mois</b>
Année de construction	<b>1988</b>	Annexe(s)	<b>Cave</b>
Logements	<b>11</b>	Place de parc extérieure	<b>1 non inclus/-e(s)   CHF 20'000.-</b>
Balcon	<b>1</b>		
Nombre d'étage(s) total	<b>4</b>	Box	<b>1 non inclus/-e(s)   CHF 55'000.-</b>
Type de chauffage	<b>Gaz</b>	Impôt communal	<b>65 %</b>

### 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

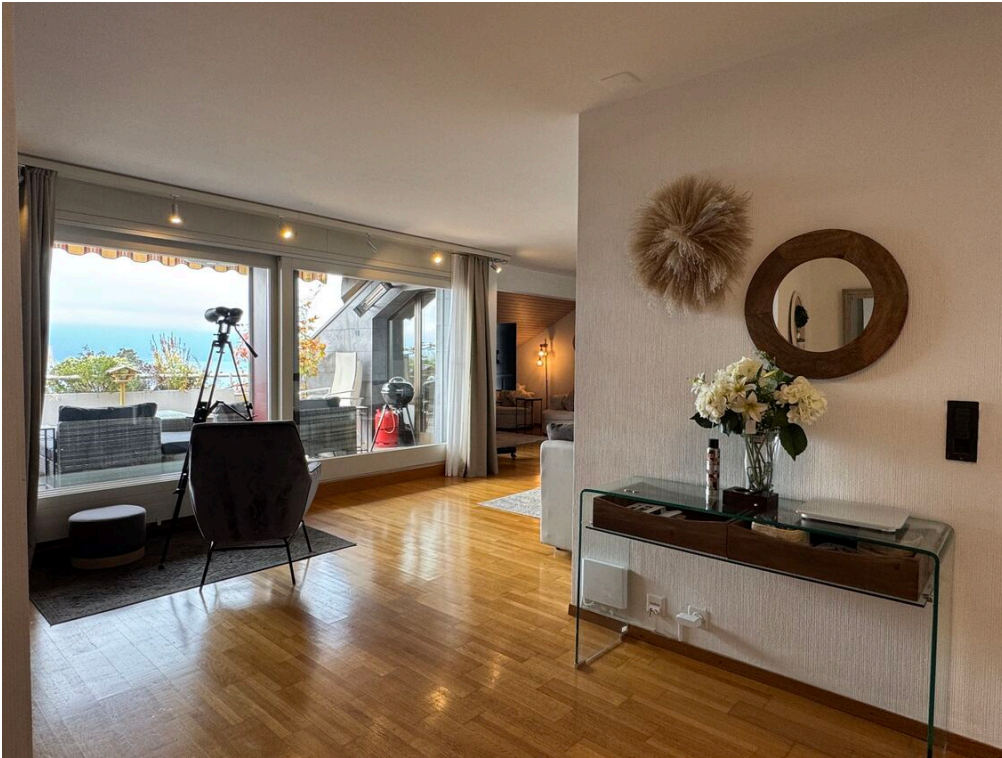
## ENSOLEILLEMENT

- Optimal

## VUE

- Imprenable
- Lac
- Montagnes

## PHOTO(S)













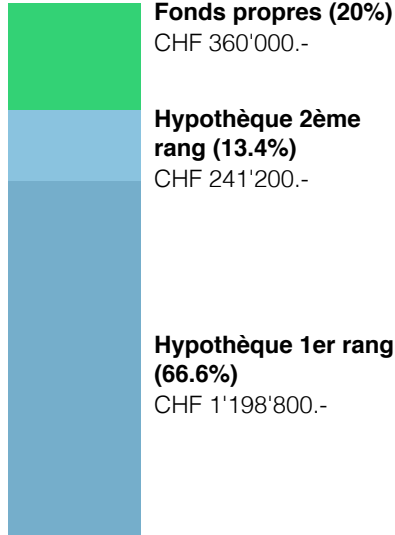


## SIMULATION DE FINANCEMENT

### 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 cédula 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.-
<b>Intérêts hypothécaires</b>		<b>CHF 36'000.-</b>
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 16'088.-
<b>Amortissement hypothécaire total</b>		<b>CHF 16'088.-</b>
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 18'000.-
<b>Charges totales</b>		<b>CHF 18'000.-</b>
<b>Total par année</b>		<b>CHF 70'088.-</b>
<b>Total par mois</b>		<b>CHF 5'841.-</b>

320523

320523

27.00  
11.00

