



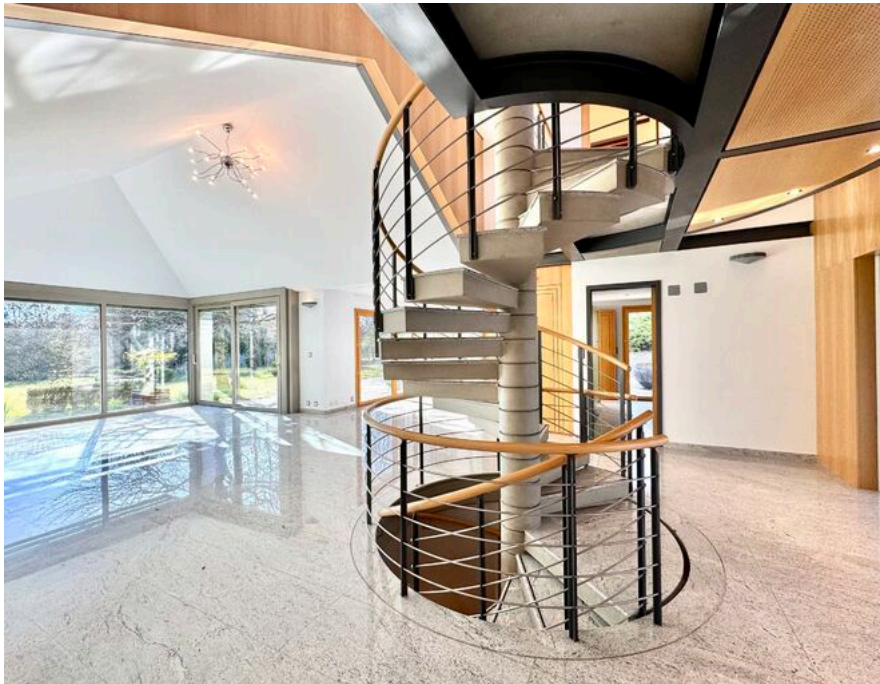
PROPRIÉTÉ D'EXCEPTION DE 9 PIÈCES

Dans un cadre bucolique | 1816 Chailly-Montreux | Référence : Off-market

CHF 4'950'000.-

PROPRIÉTÉ D'EXCEPTION DE 9 PIÈCES

CH-1816 Chailly-Montreux | Dans un cadre bucolique | **CHF 4'950'000.-**



Axihome à le plaisir de vous présenter cette propriété d'exception en Off Market

Située dans l'un des quartiers résidentiels les plus recherchés de Montreux, à proximité immédiate de la prestigieuse St. George's International School, cette propriété unique conjugue élégance contemporaine, volumes généreux et cadre naturel exceptionnel.

La propriété s'étend sur une **parcelle totale de 5'000 m²**, composée de **deux parcelles distinctes de 2'500 m² chacune**.

L'une accueille la villa ainsi que le garage, tandis que la seconde constitue un vaste espace paysager garantissant intimité, sérénité et potentiel futur.

Construite en 1995 selon des standards Minergie avant-gardistes et **renovée en 2014**, la villa composé de 9 pièces développe environ **485 m² utiles**, dont **350 m² habitables**.

Sa façade en pierre naturelle lui confère un caractère intemporel et une présence architecturale élégante.

CARACTÉRISTIQUES

Référence: **Off-market**

Type: **Maison individuelle**

Disponibilité: **Immédiatement**

Pièces: **9**

Surface habitable: **~ 350 m²**

Surface utile: **~ 485 m²**

Surface terrain: **~ 5000 m²**

Année de construction: **1995**

Dernières rénovations: **2014**



Orientée plein Sud-Ouest, elle bénéficie d'une luminosité exceptionnelle ainsi que d'une superbe vue sur les montagnes et son splendide jardin arboré. Les vastes terrasses, le parc soigneusement aménagé et l'étang naturel confèrent à l'ensemble une atmosphère de sérénité et de calme absolu.

la propriété comprend également un studio indépendant ainsi qu'un charmant chalet entièrement équipé, idéal pour recevoir des invités ou du personnel.

Une conception durable et visionnaire

- Panneaux solaires
- Système de récupération des eaux pluviales via puits extérieurs
- Alimentation de l'étang et du système d'arrosage par ces eaux récupérées

Distribution intérieure

Rez-de-chaussée

- Cuisine spacieuse
- Grand salon et salle à manger avec cheminée
- Véranda pouvant servir de salle de sport
- Nombreuses baies vitrées offrant une luminosité remarquable
- Deux pièces supplémentaires (bureau / salon TV / chambre)
- Espace WC visiteurs avec douche
- Vestiaire

Étage

- Deux grandes suites parentales, chacune avec dressings intégrés
- Salles de bains attenantes
- Espaces généreux et parfaitement agencés

Sous-sol

- Grand espace bien-être avec jacuzzi et douche
- Espace pouvant servir de Salle de sport
- Pièce supplémentaire avec accès direct à l'extérieur
- Pièce avec des rangements
- Cave pour entreposer le vin
- Cave
- Locaux techniques
- buanderie

Dépendances & extérieurs

Studio indépendant

Entièrement autonome, il dispose :

- De son propre poêle à bois
- D'une petite cuisine
- D'une grande salle de douche

Espaces extérieurs

- Parc arboré soigneusement aménagé
- Étang privé alimenté par récupération d'eau de pluie
- Vastes terrasses
- Petite maisonnette avec espace sauna et détente
- Maisonnette de jardin

Stationnement

- Garage double
- 6/8 places de parc extérieures

Cette propriété rare offre un équilibre parfait entre modernité architecturale, conscience écologique et art de vivre, dans un cadre résidentiel privilégié à Montreux.

Disponibilité : sur demande

Ne ratez pas ce bien unique sur le marché. Contactez moi au 078 314 22 00 pour plus de renseignements ou une visite.

COMMUNE

MONTREUX – Riviera vaudoise

Nichée entre lac et montagnes sur les rives du Lac Léman, Montreux est l'une des adresses les plus prestigieuses de la Riviera vaudoise. Réputée pour son climat doux, son panorama exceptionnel et sa qualité de vie incomparable, la ville séduit depuis toujours une clientèle internationale en quête d'élégance et de sérénité.

Dotée d'infrastructures de grande qualité, Montreux offre un art de vivre unique entre gastronomie, culture et nature, tout en étant idéalement située à environ une heure de Genève et de son aéroport international.

ACCÈS

Idéalement située dans le quartier résidentiel de Saint-Georges, sur les hauteurs de Montreux, la propriété bénéficie d'un emplacement privilégié alliant tranquillité et proximité immédiate des infrastructures.

Le quartier bénéficie par ailleurs de la proximité de la prestigieuse St. George's International School, accessible en quelques minutes, un atout majeur pour les familles internationales.

COMMERCES

Le centre de Montreux, ses commerces, restaurants, cafés et services se rejoignent en quelques minutes seulement. Les centres commerciaux, boutiques et commodités du quotidien sont facilement accessibles, offrant un confort de vie optimal.

TRANSPORTS

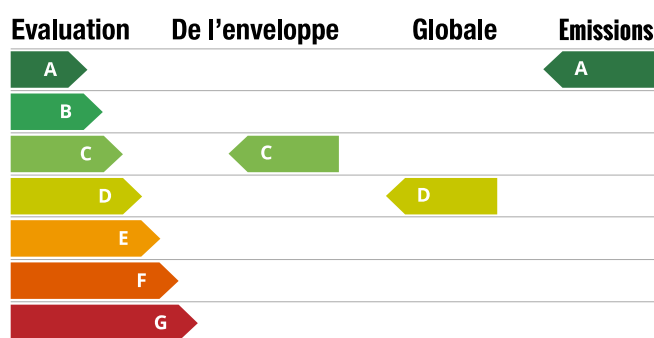
Les connexions de transport sont particulièrement efficaces : l'accès à l'Autoroute A9 se situe à courte distance, permettant de rejoindre rapidement Lausanne en environ 30 minutes et Genève ainsi que son aéroport international en moins d'une heure. La gare de Montreux assure également d'excellentes liaisons ferroviaires vers les principales villes suisses.

LOISIRS

Côté loisirs, la région offre une palette exceptionnelle d'activités : promenades le long du Lac Léman, randonnées dans les Alpes vaudoises, golf, sports nautiques et stations de ski accessibles en moins d'une heure. Montreux propose également une vie culturelle dynamique avec concerts, festivals et événements internationaux tout au long de l'année.

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.

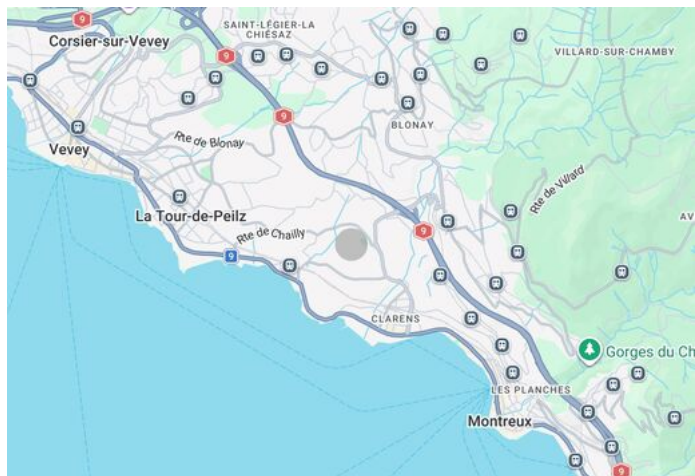


CONTACT VISITE

Madame Alexandra Dutheil
E-mail : info@axihome.ch
Tél. : 021 943 49 90
Mobile : 078 314 22 00

SITUATION

CH-1816 Chailly-Montreux | Dans un cadre bucolique | **CHF 4'950'000.-**



SITUATION

Quartier résidentiel de Saint-Georges

Situé sur les hauteurs de Montreux, le quartier de Saint-Georges est reconnu pour son cadre résidentiel exclusif et verdoyant. Ce secteur prisé se distingue par son calme, son intimité et la présence de magnifiques propriétés bénéficiant d'un environnement naturel préservé.

À quelques minutes seulement du centre-ville, il accueille également la prestigieuse St. George's International School, un établissement international de premier plan, renforçant l'attractivité du quartier auprès d'une clientèle cosmopolite

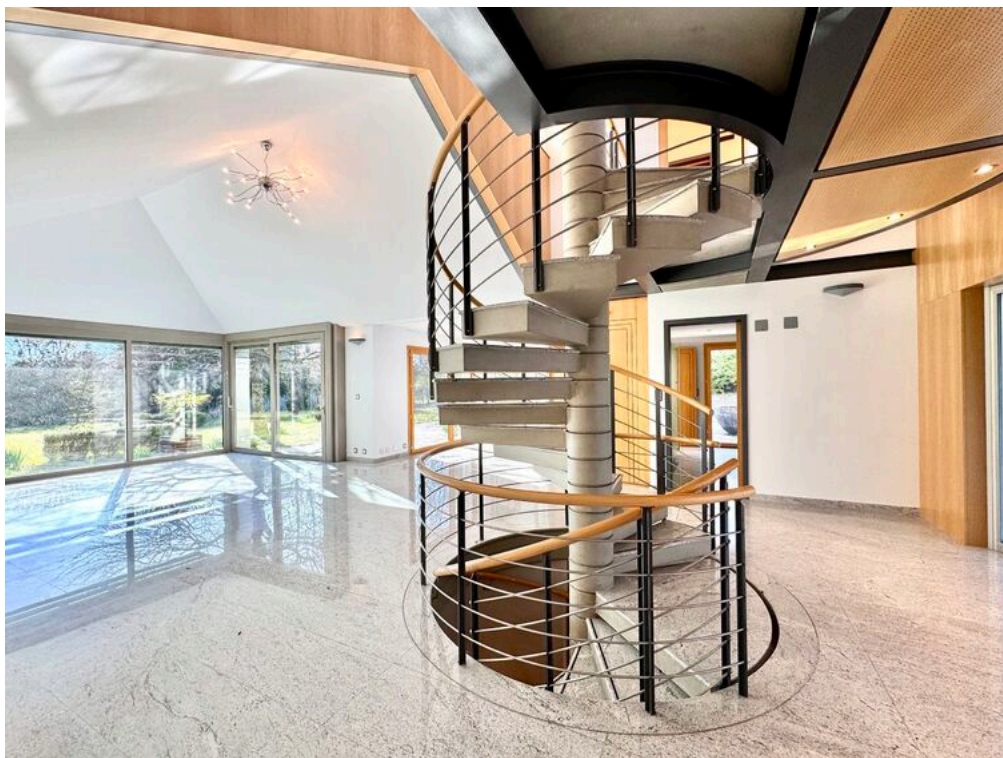
CARACTÉRISTIQUES

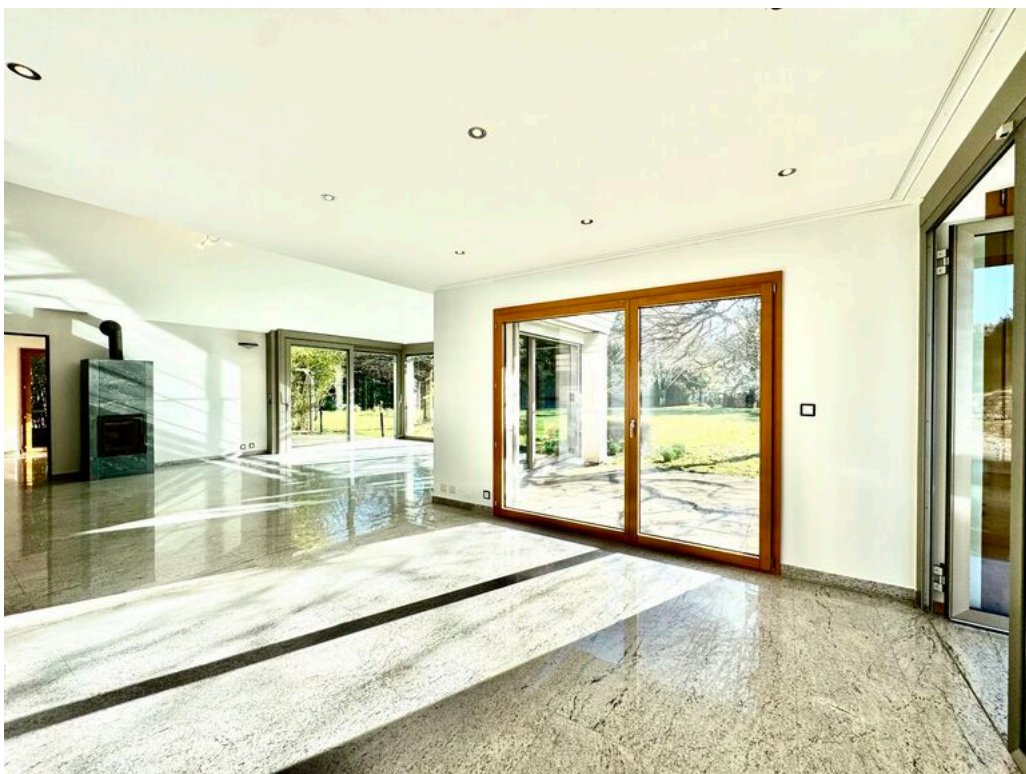
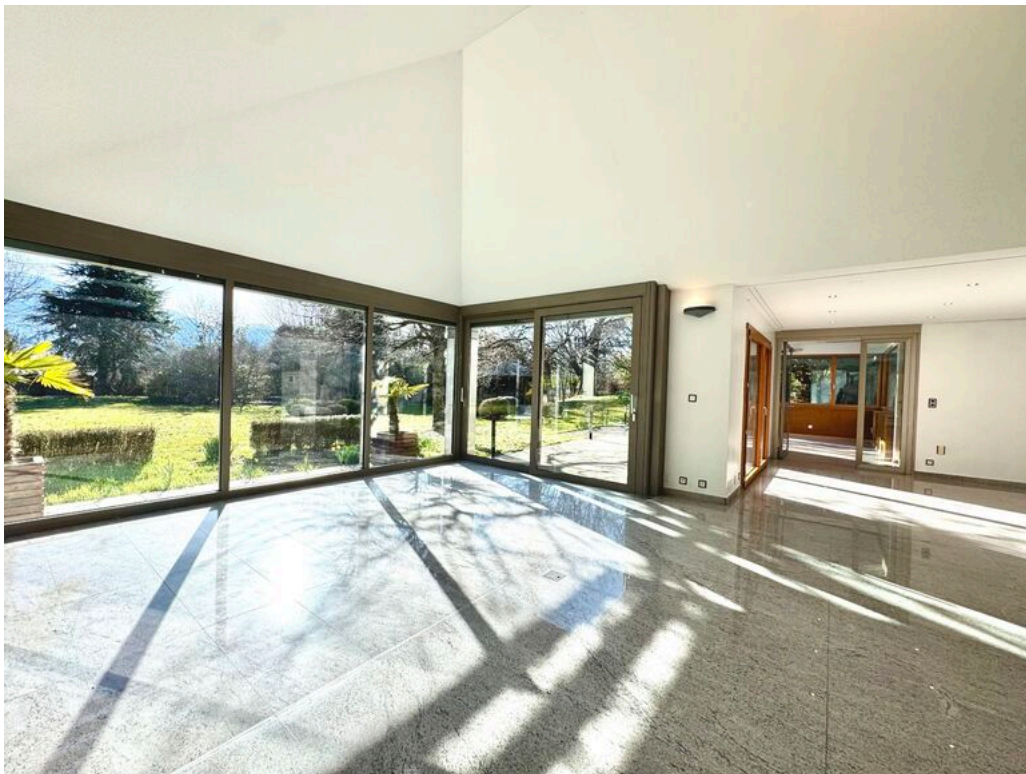
CH-1816 Chailly-Montreux | Dans un cadre bucolique | **CHF 4'950'000.-**

CARACTÉRISTIQUES

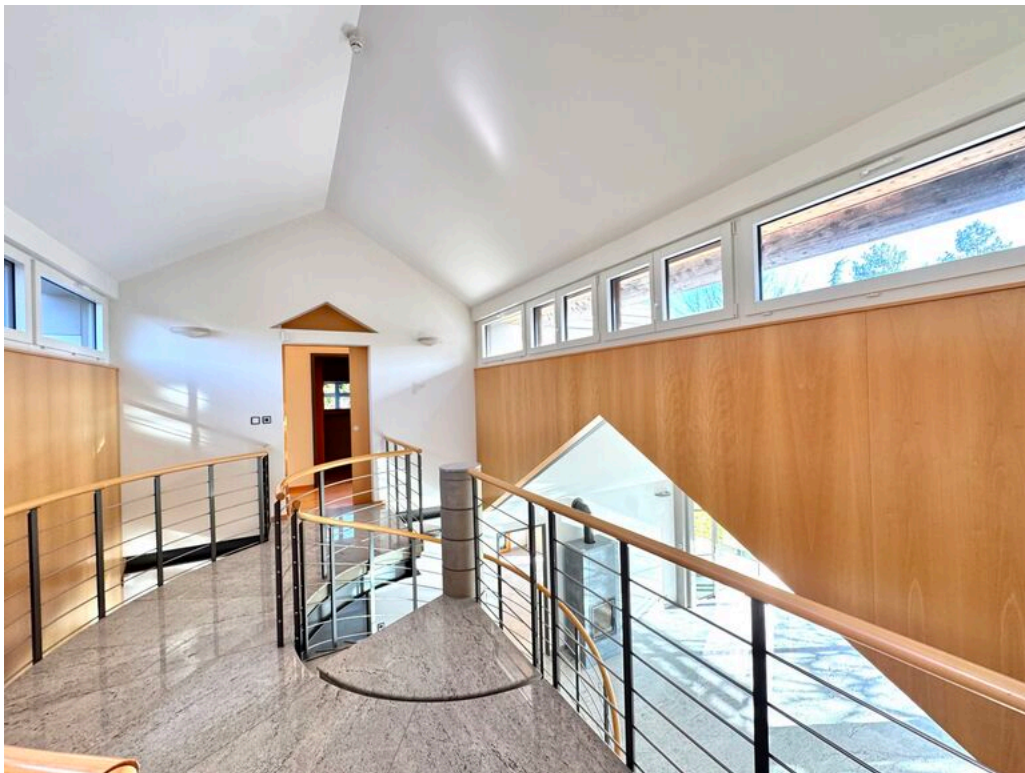
Disponibilité	Immédiatement	Émissions directes de CO2	A
Type	Maison individuelle	Etat du bien	Bon
Référence	Off-market	Surface habitable	~ 350 m²
Pièces	9	Surface terrain	~ 5000 m²
Année de construction	1995	Surface utile	~ 485 m²
Dernières rénovations	2014	Place de parc intérieure	2
Efficacité énergétique	D	Place de parc extérieure	6
Enveloppe du bâtiment	C		

VUE INTÉRIEURE

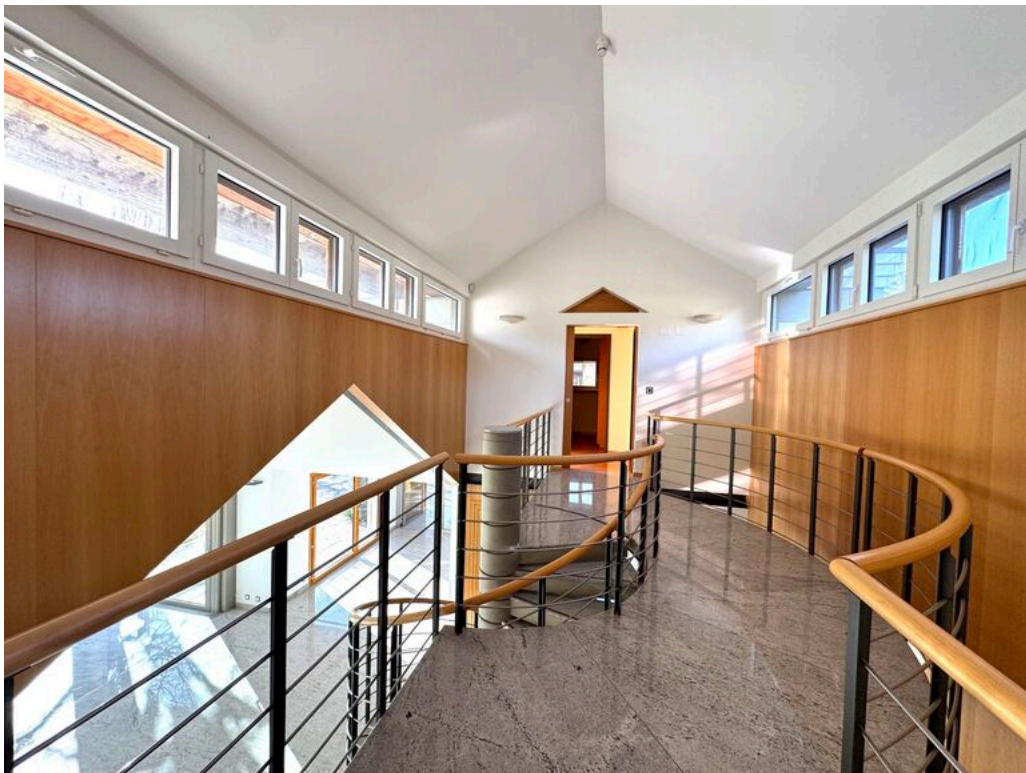




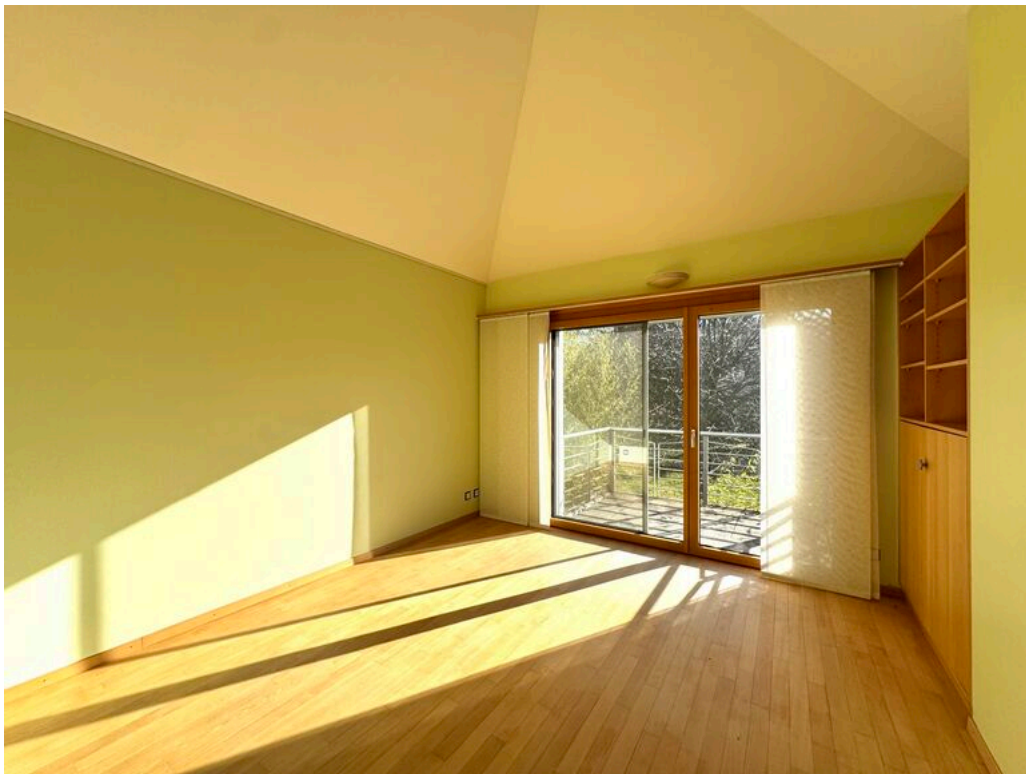




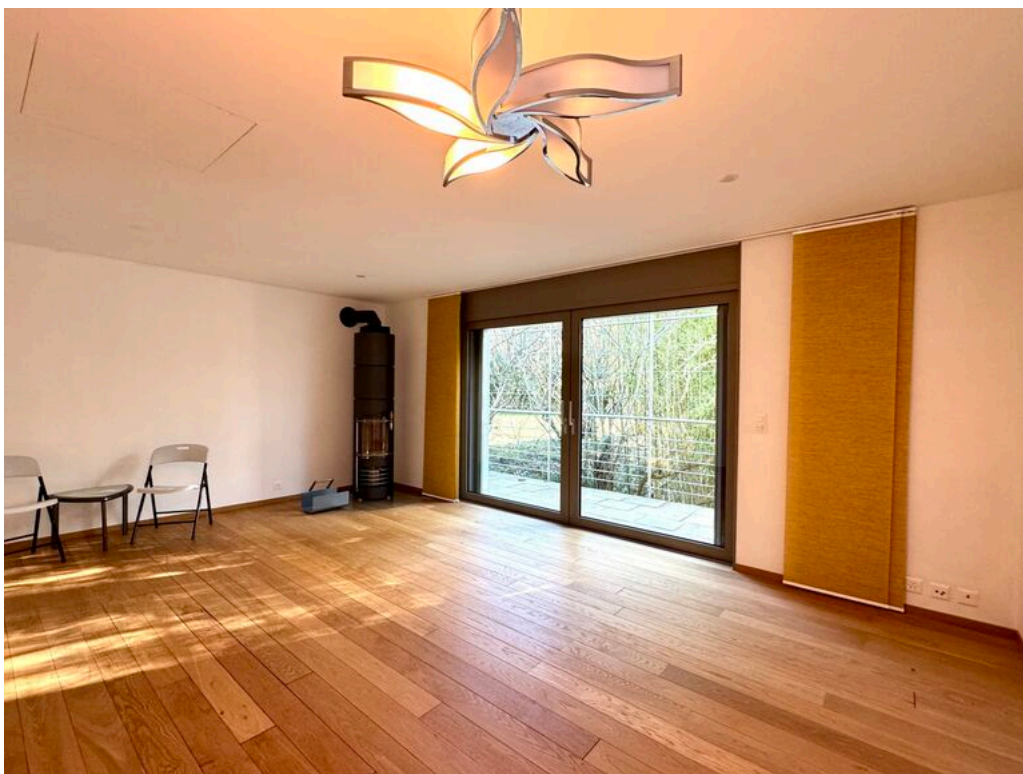








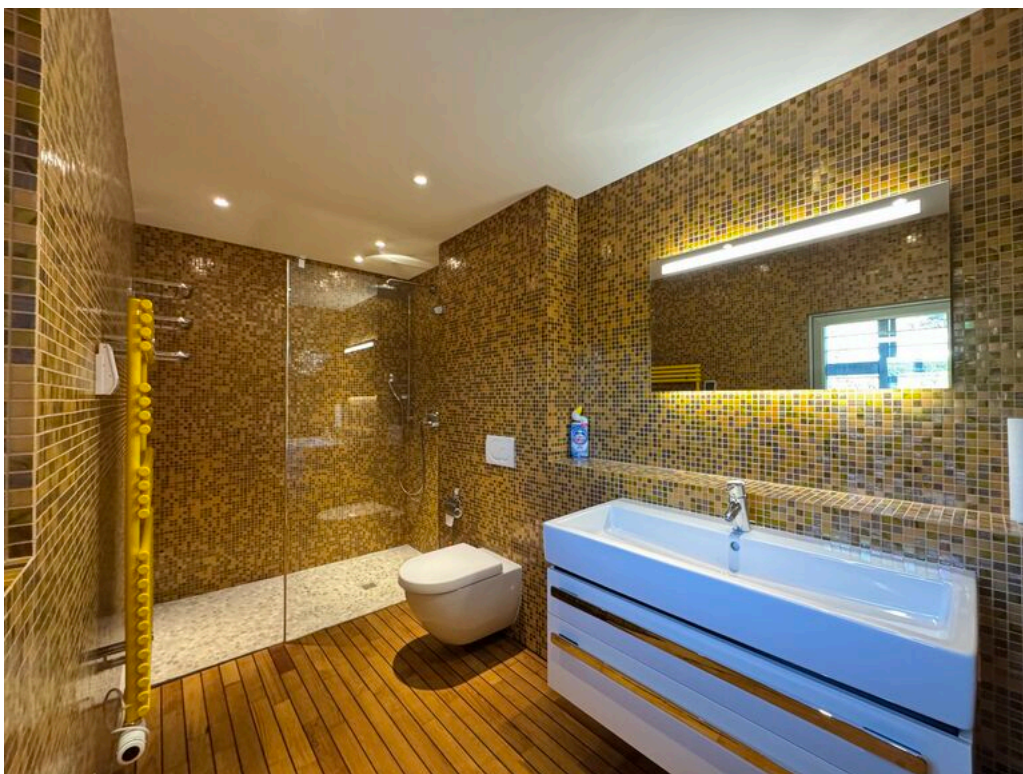




Studio indépendant avec son poêle à bois

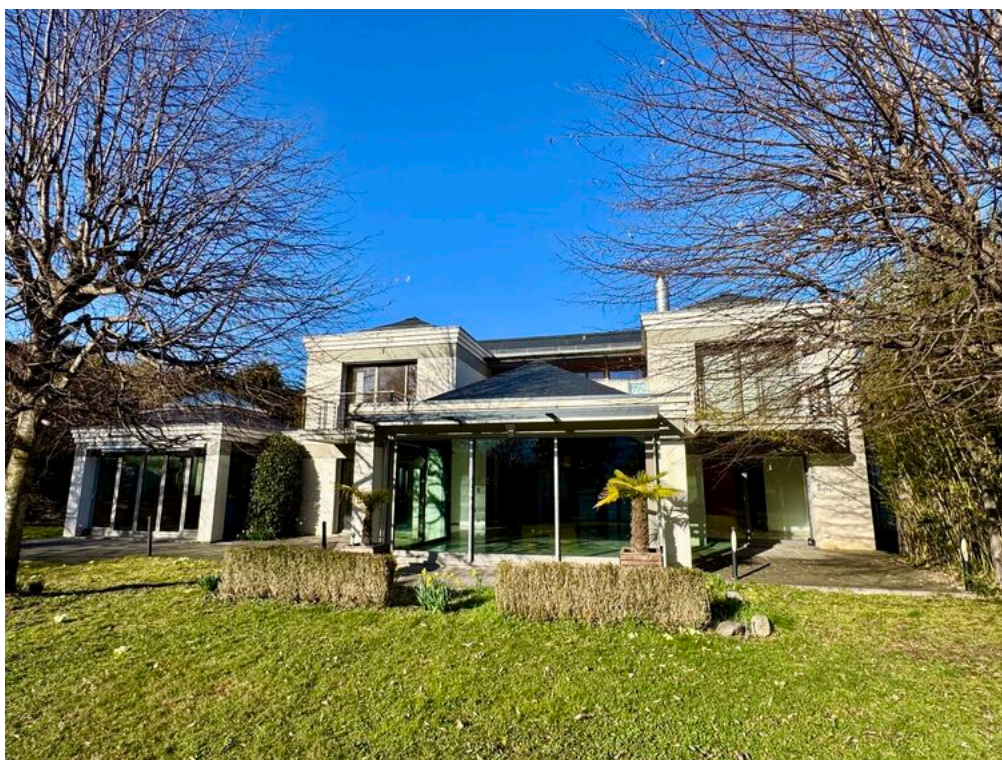


Studio indépendant - Kitchenette



Studio indépendant - Salle de bain

VUE EXTÉRIEURE





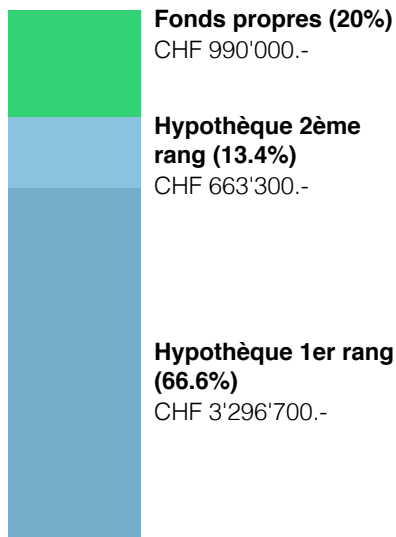


SIMULATION DE FINANCEMENT

FINANCEMENT

Prix d'achat
CHF 4'950'000.-

Hypothèque
CHF 3'960'000.-



CAPACITÉ FINANCIÈRE

Revenu annuel (100%)
CHF 884'067.-

Coût annuel (33%)
CHF 291'742.-



PRIX

Prix de l'objet		CHF 4'950'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 99'000.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 74'250.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 47'520.-
Total acquisition		CHF 5'170'770.-

CHARGES ANNUELLES

Intérêt hypoth. 1er rang	2.50 %	CHF 82'418.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.50 %	CHF 16'583.-
Intérêts hypothécaires		CHF 99'001.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 44'242.-
Amortissement hypothécaire total		CHF 44'242.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 49'500.-
Charges totales		CHF 49'500.-
Total par année		CHF 192'743.-
Total par mois		CHF 16'062.-