



ESCLUSIVO ! SUBLIME APPARTAMENTO DI 4,5 LOCALI DI FRONTE ALL'IMBARCADERO DI MONTREUX

A 2 pas du lac au centre de Montreux | 1820 Montreux | Riferimento : 6049063

CHF 1'600'000.-

ESCLUSIVO ! SUBLIME APPARTAMENTO DI 4,5 LOCALI DI FRONTE ALL'IMBARCADERO DI MONTREUX

CH-1820 Montreux | A 2 pas du lac au centre de Montreux | **CHF 1'600'000.-**



DATI GENERALI

AxiHome è piacente di presentare questo sublime **appartamento di 4,5 locali di circa 109 mq pesati**, idealmente situato **a Montreux** che offre un ambiente abitativo eccezionale sia per la sua posizione che per la qualità dei suoi spazi interni.

Situato in un moderno **PPE** costruito nel **2008**, beneficia di una manutenzione impeccabile e di un comfort ottimale.

Con circa **105 m²** di spazio abitativo, distribuito in modo intelligente per offrire bei volumi e fluida circolazione tra le stanze. L'ampia **cucina-soggiorno** di 44 m² beneficia di una notevole luminosità e si estende su un **grande balcone di 8,9 m² esposto a est-ovest**, ideale per godersi le miti sere in riva al lago e la vista senza ostacoli del Lago di Ginevra.

Una spaziosa **camera da letto principale di 19,7 m²** che offre un notevole comfort e permette di creare un vero e proprio bozzolo di riposo. **Due belle camere da letto di 12,1 m² nonché un bagno con doccia, funzionale e ben curato, completano la zona notte.**

Riferimento: **6049063**

Tipo: **Appartamento**

Disponibilità: **Immediata**

Locali: **4.5**

Camere: **3**

Bagni: **2**

Piano: **2° piano**

Superficie abitabile: **~ 105 m²**

Superficie ponderata: **~ 109 m²**

Anno costruzione: **2008**



Una immensa cantina privata fornisce un generoso deposito, un bene raro nel cuore del centro città.

Infine, due posti auto interni custoditi all'interno dell'edificio completano perfettamente questa proprietà unica nel mercato attuale.

Non perdetevi l'occasione di possedere un immobile nel cuore della città di Montreux.

Potete contattarmi al numero 078 314 22 00, per maggiori informazioni o per fissare una visione

Posizione privilegiata:

Nel cuore di Montreux, questo appartamento gode di un indirizzo eccezionale sulla prestigiosa Grand Rue. Le rive del Lago di Ginevra sono a pochi passi, così come il famoso pontile che offre passeggiate idilliache e accesso immediato alle magnifiche banchine di Montreux.

Accessibilità:

- Trasporti pubblici nelle immediate vicinanze
- Stazione FFS di Montreux raggiungibile a piedi
- Accesso rapido all'autostrada A9

Una posizione perfetta per il pendolarismo, il lavoro, lo studio o le fughe regionali.

Convenienze & vita cittadina:

Beneficiate dell'accesso diretto a tutti i servizi del centro città: ristoranti, caffè, supermercati, boutique, gallerie d'arte, servizi essenziali, farmacie e aree culturali sono solo a pochi minuti di distanza. Un ambiente vivace e pratico per la vita di tutti i giorni.

Qualità della vita:

Montreux è rinomato per il suo ambiente di vita eccezionale: clima mite, natura onnipresente, vista impressionante sul lago e sulle Alpi, atmosfera tranquilla e qualità della vita notevole. Un luogo dove è bello vivere tutto l'anno, sia

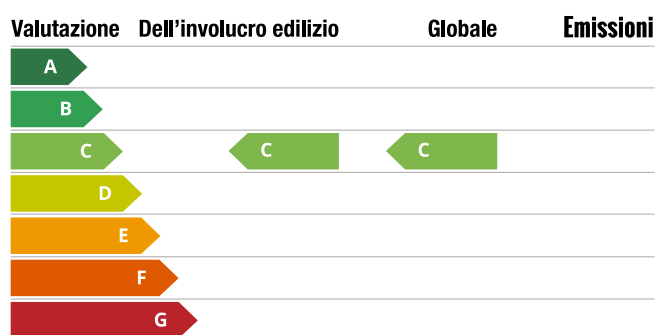
come residenza principale, che come pied-à-terre o investimento.

COMMENTI

Il fondo di ristrutturazione al 30 giugno 2024: CHF 366'330.-

ETICHETTA ENERGETICA (CECE)

L'etichetta energetica risulta dalla valutazione della prestazione energetica globale (consumo e fonte di energia) e della prestazione dell'involucro edilizio.

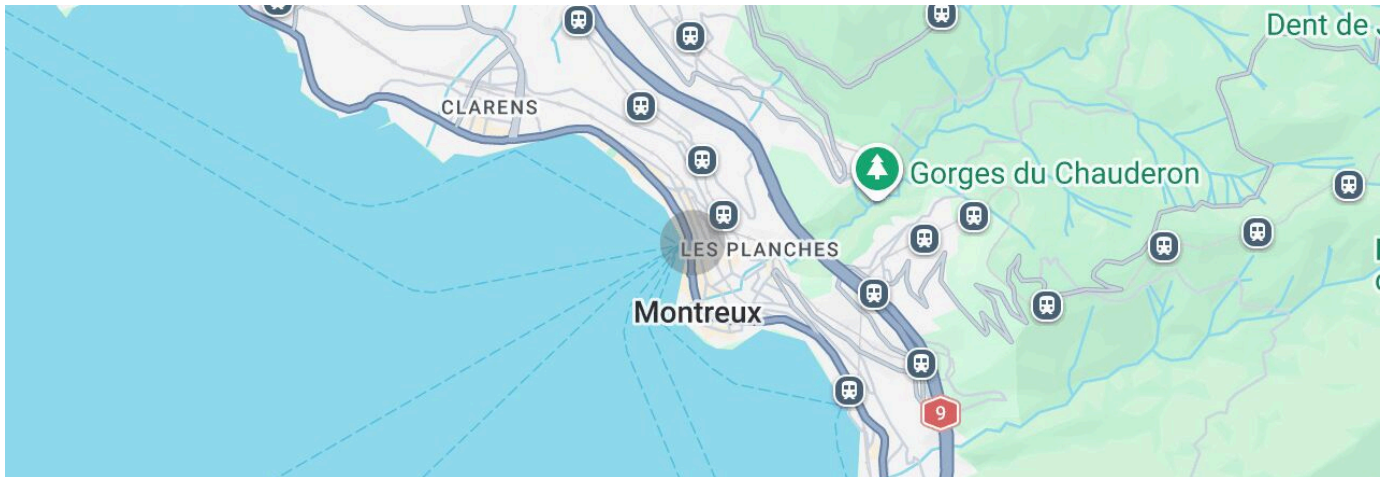


CONTATTO PER VISITA

AXIHOME SA
 Signora Alexandra Dutheil
 E-mail : a.dutheil@axihome.ch
 Tel. : 078 314 22 00
 Cellulare : 078 314 22 00

SITUAZIONE

CH-1820 Montreux | A 2 pas du lac au centre de Montreux | **CHF 1'600'000.-**



POSIZIONE

Nel cuore di Montreux, questo appartamento gode di un indirizzo eccezionale sulla prestigiosa Grand Rue. Le rive del Lago di Ginevra sono a pochi passi, così come il famoso pontile che offre passeggiate idilliache e l'accesso immediato alle magnifiche banchine di Montreux.

COMUNE

Montreux è rinomato per il suo ambiente di vita eccezionale: clima mite, natura onnipresente, vista impressionante sul lago e sulle Alpi, atmosfera tranquilla e notevole qualità di vita. Un luogo dove la vita è buona tutto l'anno, sia come residenza principale, che come pied-à-terre o investimento.

ACCESSO

- Trasporti pubblici nelle immediate vicinanze
- Stazione FFS di Montreux raggiungibile a piedi
- Accesso rapido all'autostrada A9

Una posizione perfetta per gli spostamenti quotidiani, lavoro, studio o fughe regionali .

NEGOZI

Beneficiate dell'accesso diretto a tutti i servizi del centro città: ristoranti, caffè, supermercati, boutique, gallerie d'arte, servizi essenziali, farmacie e aree culturali sono a pochi punti. Un ambiente vivace e pratico per tutti i giorni.

			
Scuola primaria	-	5 min.	1 min.

DATI GENERALI

CH-1820 Montreux | A 2 pas du lac au centre de Montreux | **CHF 1'600'000.-**

DATI GENERALI

Disponibilità	Immediata	Balconi	1
Tipo	Appartamento	Stato dell'immobile	Buono
Riferimento	6049063	Standing	Elevato
Locali	4.5	Superficie abitabile	~ 105 m²
Camere	3	Superficie abitabile lorda	~ 109 m²
Bagni	2	Superficie ponderata	~ 109 m²
Piano	2° piano	Superficie balcone	~ 8.9 m²
Anno costruzione	2008	Spese PPP	CHF 930.-/mese
Efficienza energetica	C	Importo fondo di ristrutturazione	CHF 366'330.- il 30.06.2024
Involucro edilizio	C	Parcheggio interno	2

CARATTERISTICHE

DINTORNI

- | | | |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| - Centro città | - Farmacia | - Scuole internazionali |
| - Parcheggio pubblico | - Stazione | - Museo |
| - Montagne | - Fermata Bus | - Cinema |
| - Lago | - Entrata/uscita autostrada | - Auditorium |
| - Negozi | - Parco giochi | - Monumenti religiosi |
| - Strada commerciale | - Asilo/nido | - Ospedale / Clinica |
| - Banca | - Scuola materna | - Dottore |
| - Posta | - Scuola primaria | - Casa di cura |
| - Ristorante(i) | - Scuola secondaria | |

ESTERNO

- | | | |
|------------------------|-----------------------|----------|
| - Balcone/i | - Parcheggio | - Garage |
| - In riva al mare/lago | - Parcheggio pubblico | |

INTERNO

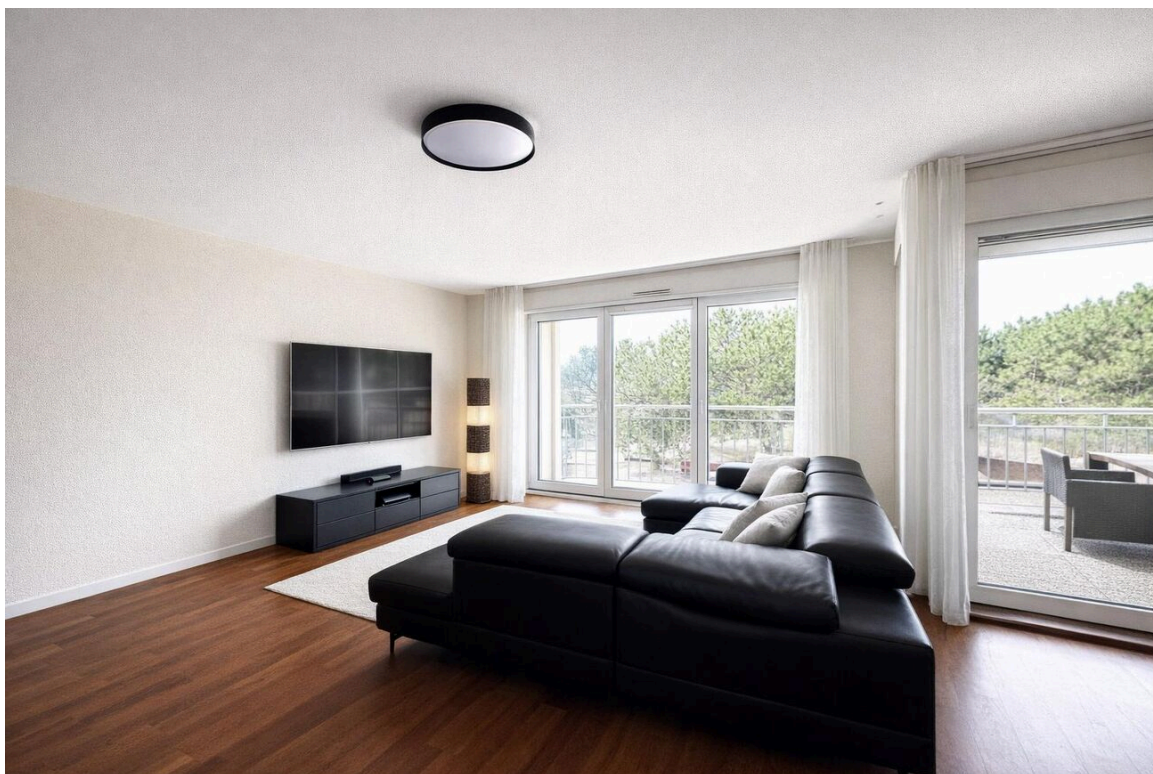
- Ascensore
- Cucina aperta
- Locale bicicletta
- Garage
- Cantina
- Luminoso

ESPOSIZIONE

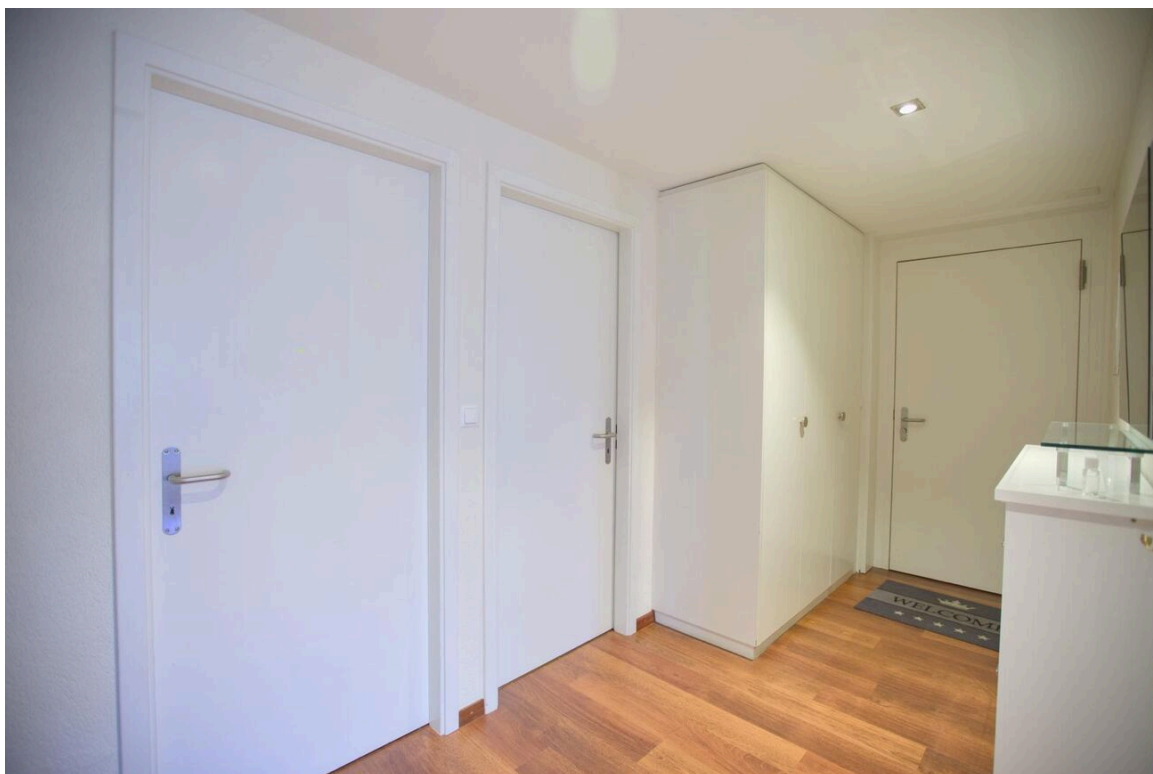
- Sud

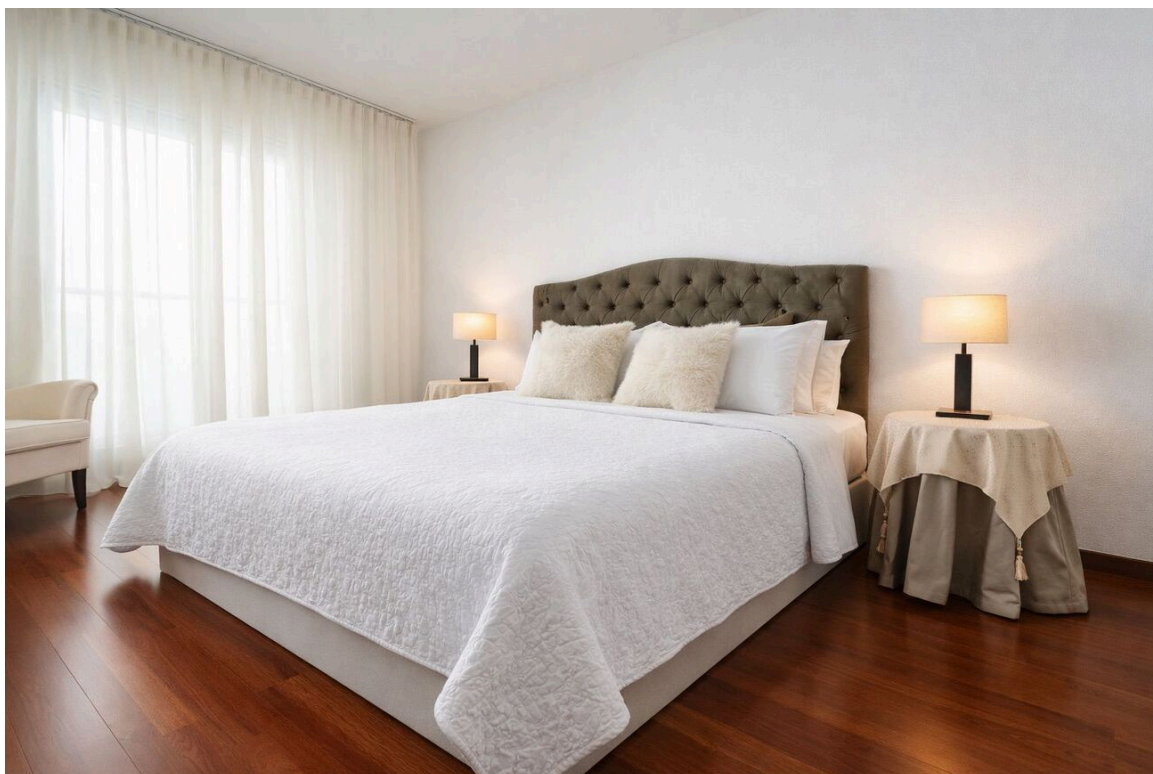
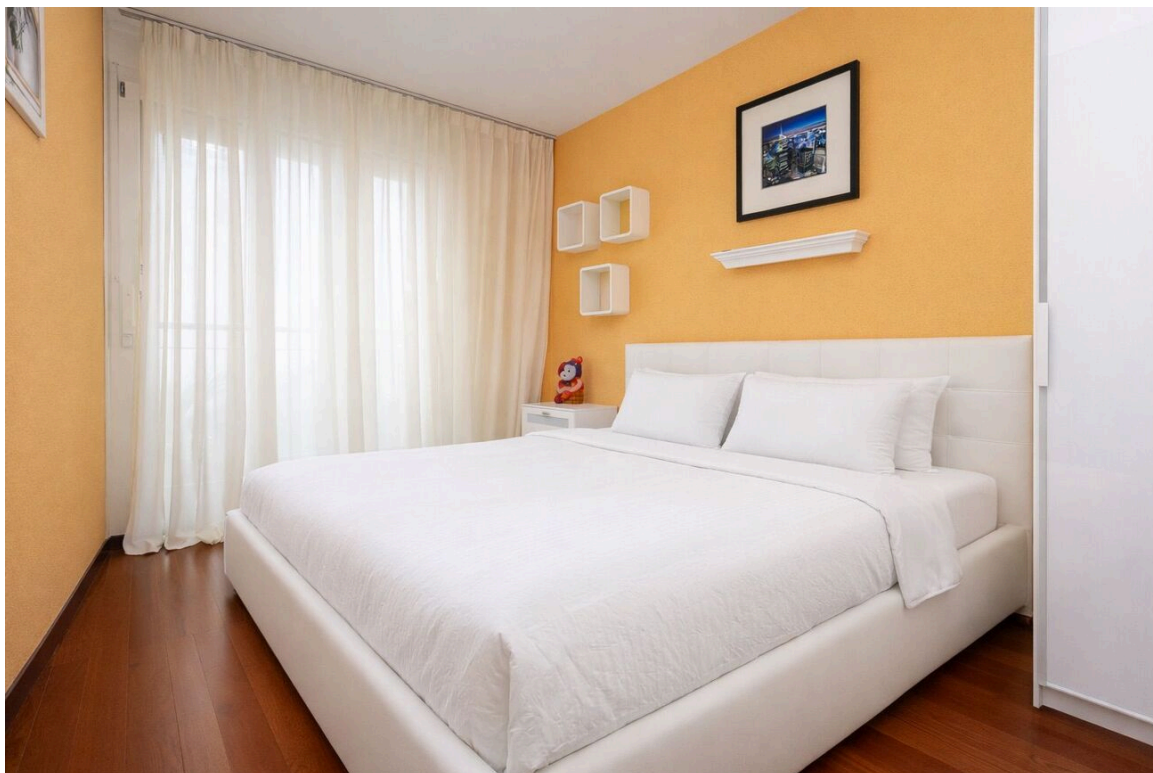
FOTO



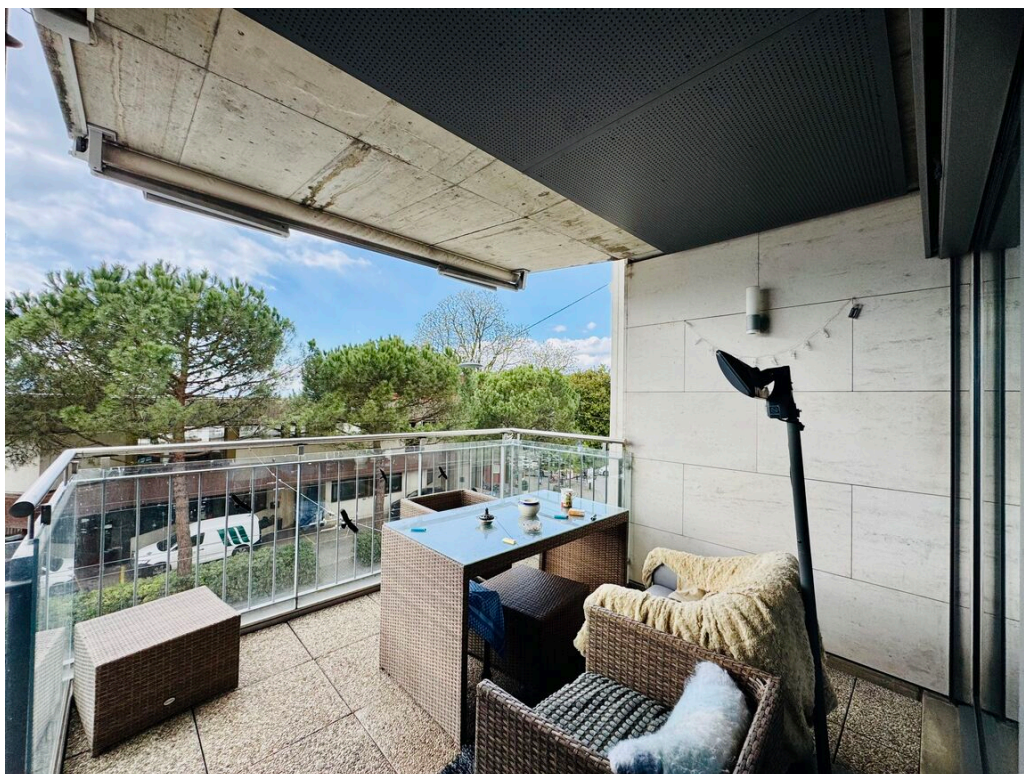


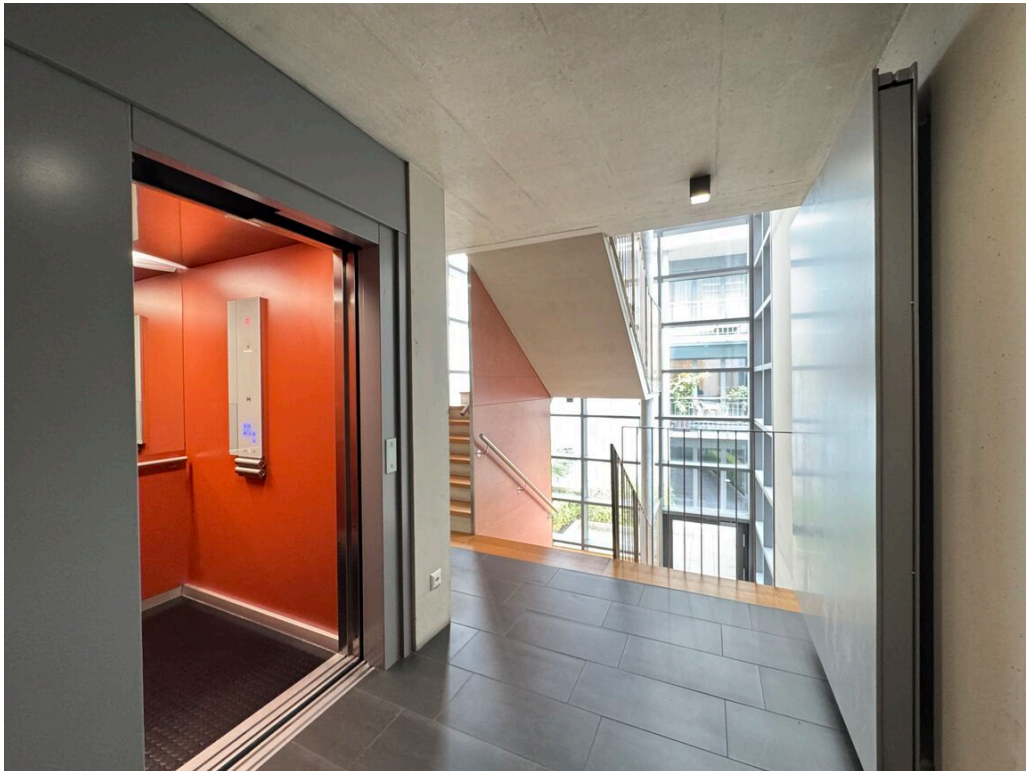


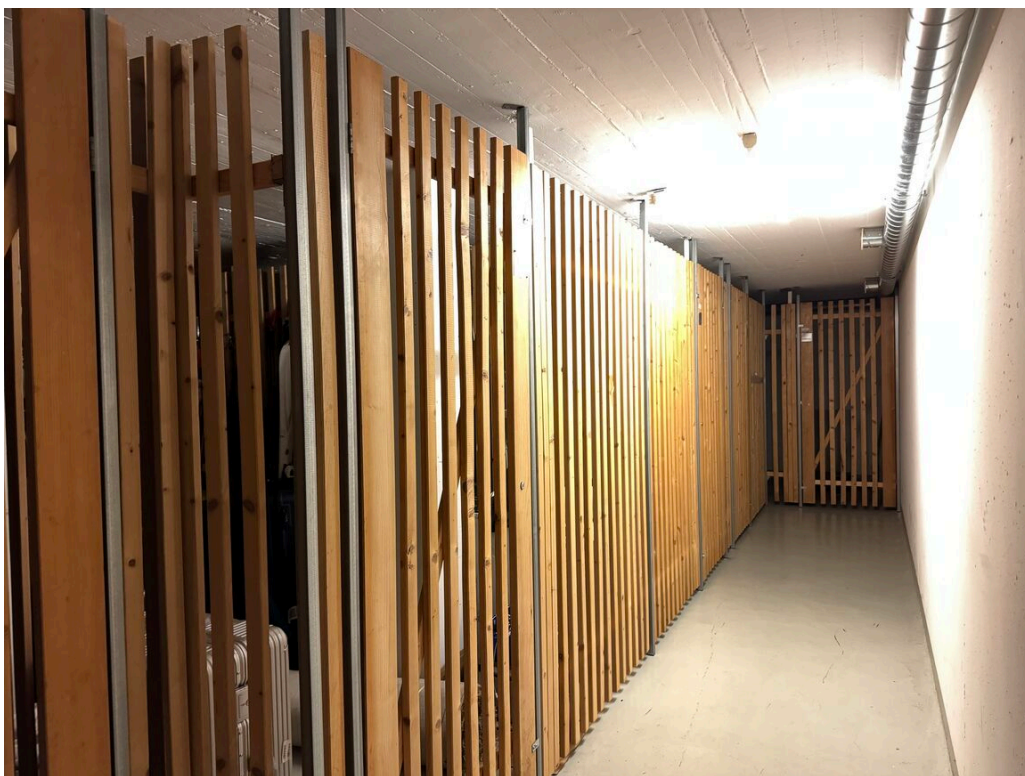
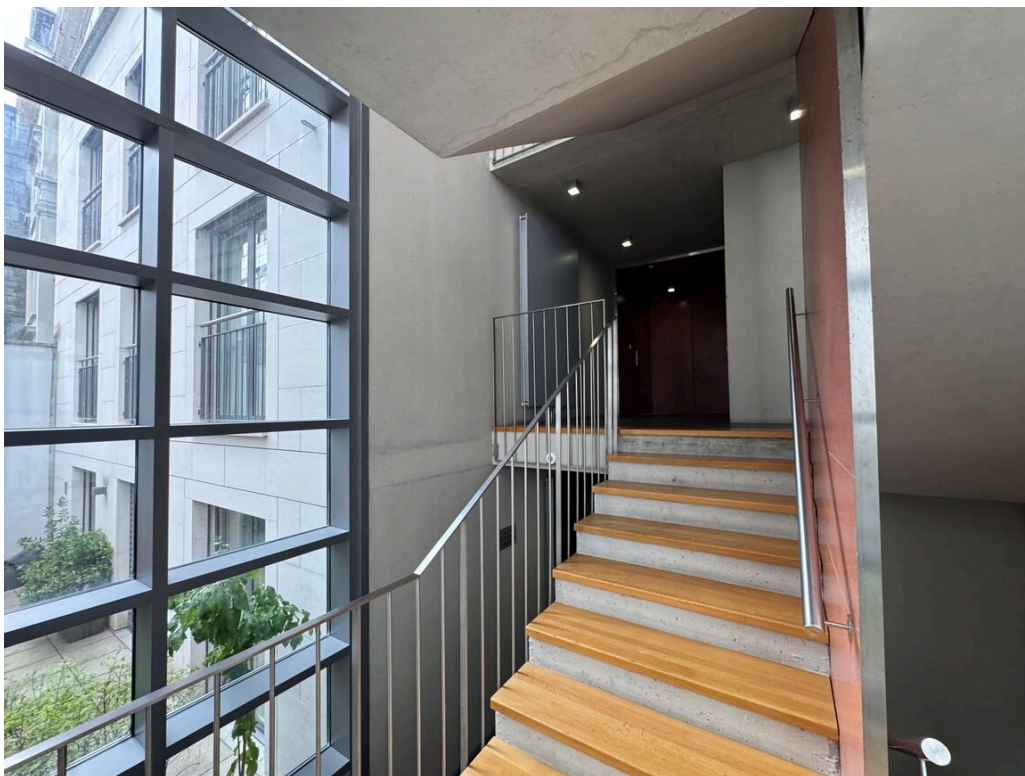




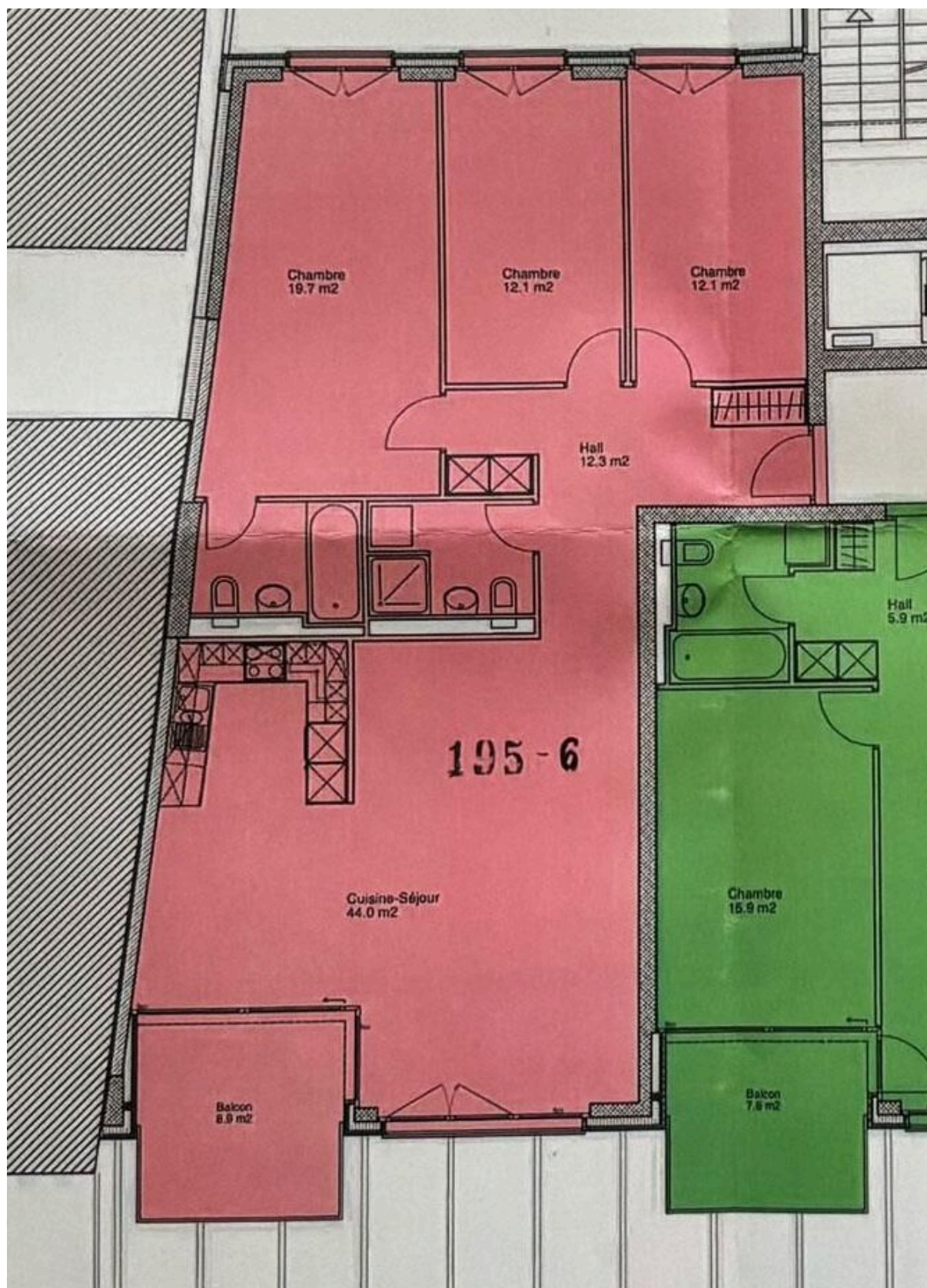








PIANO

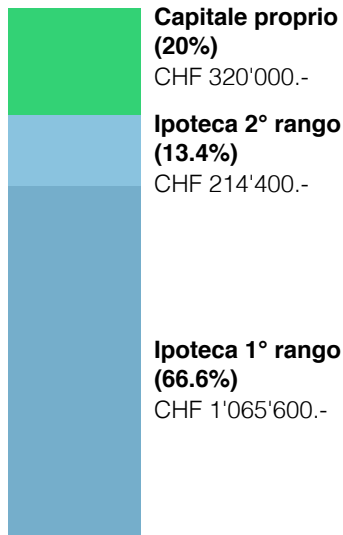


SIMULAZIONE DI FINANZIAMENTO

FINANZIAMENTO

Prezzo di acquisto
CHF 1'600'000.-

Ipoteca
CHF 1'280'000.-



CAPACITÀ FINANZIARIA

Reddito annuo (100%)
CHF 285'758.-

Costo annuale (33%)
CHF 94'300.-



PREZZO

Prezzo dell'oggetto		CHF 1'600'000.-
Spese di acquisto	2 %	CHF 32'000.-
Spese di trasferimento	1.50 %	CHF 24'000.-
Spese creazione cartella ipotecaria	1.20 %	CHF 15'360.-
Totale acquisto		CHF 1'671'360.-

SPESE ANNUALI

Interessi ipotecari 1° rango	2.50 %	CHF 26'640.-
Interessi ipotecari 2° rango	2.50 %	CHF 5'360.-
Interessi ipotecari		CHF 32'000.-
Ammortamento 2° ipoteca	6.67 %	CHF 14'300.-
Totale ammortamento ipotecario		CHF 14'300.-
Costi gestione/manutenzione	1 %	CHF 16'000.-
Spese totali		CHF 16'000.-
Totale per anno		CHF 62'300.-
Totale per mese		CHF 5'192.-