



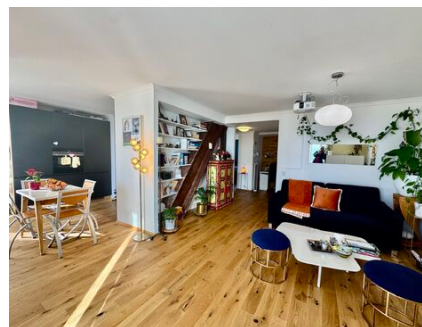
IN ESCLUSIVA, A DUE PASSI DAL LAGO CON VISTA ECCEZIONALE

Rue de Bonivard 1 | 1820 Veytaux | Riferimento : 6221025

CHF 855'000.-

IN ESCLUSIVA, A DUE PASSI DAL LAGO CON VISTA ECCEZIONALE

CH-1820 Veytaux | Rue de Bonivard 1 | **CHF 855'000.-**



In vendita - Magnifico trilocale ristrutturato con vista sulle montagne e sul lago

AxiHome è lieta di presentare questo **esclusivo trilocale di 88 m² di superficie abitabile** situato al 4° piano di un ex **albergo costruito a metà del XIX secolo**. **Sud-Ovest**, offre comfort, luminosità e spazi ben progettati. I **due balconi per un totale di 5,5 m²** vi permetteranno di godere dell'aria aperta e del paesaggio.

Situato in un ambiente tranquillo, a pochi passi dal lago, con vista panoramica sulle montagne e sul lago. Questo appartamento combina **energia e serenità**, fascino e confort moderno per una qualità di vita ottimale, pronto ad accogliere i suoi nuovi proprietari.

Raramente presente sul mercato, questa proprietà offre una **strutturaimperfetta e rassicurante** godendo di una luce eccezionale.

Composizione

- Ampio ingresso
- Studio o piccola camera da letto
- Sala da bagno con WC
- Luminoso soggiorno-pranzo con accesso al 1° balcone
- Cucina open space completamente attrezzata con lavatrice e asciugatrice integrate, anch'essa con accesso al 2° balcone
- Bagno con vasca e WC
- Camera da letto principale con spogliatoio e vista sulle montagne

DATI GENERALI

Riferimento: **6221025**

Tipo: **Appartamento**

Disponibilità: **Da convenire**

Locali: **3**

Camere: **2**

Bagni: **2**

Piano: **4° piano**

Superficie abitabile: **~ 88 m²**

Superficie utile lorda: **~ 91 m²**

Anno costruzione: **1873**

Ultime ristrutturazioni: **2025**

Parcheggi: **Sì, obbligatorio**



Comfort e attrezzature

- L'appartamento è stato completamente ristrutturato con cura tra il 2022 e il 2026 con materiali materiali
 - Nel 2025 è stata integrata una lavatrice/asciugatrice nella cucina
 - Finestre sostituite nel 2025 con tripli vetri per un isolamento termico e acustico ottimale
 - Pittura completamente rifatta nel 2025 per un interno fresco e moderno
 - Pavimenti in rovere spazzolato in tutte le stanze principali
 - Rubinetti Villeroy & Boch e Grohe
-
- Riscaldamento a gas distribuito tramite radiatori (546CHF/mese)
 - Lavanderia comune perfettamente mantenuta con diverse lavatrici e asciugatrici a disposizione (10)
 - Cantina/2 cubicoli privati
 - Edificio completamente ristrutturato di recente:
 - Primavera 2024: ristrutturazione completa del tetto e delle facciate
 - Sostituzione delle persiane, del tessuto delle tende da sole, dei rivestimenti dei pavimenti nelle aree comuni esterne
 - Installazione di un citofono con codice, oltre al badge per facilitare l'accoglienza dei vostri ospiti

Parcheggio

- Un posto auto esterno non incluso a CHF 25'000.-
- Possibilità di affittare un secondo posto auto interno a CHF 140/mese

Coup de coeur assuré !!!! Non tardare a contattarci per visitare questo gioiello al numero 078 314 22 00

COMMENTI

Ecco perché dovrete acquistare questo appartamento:

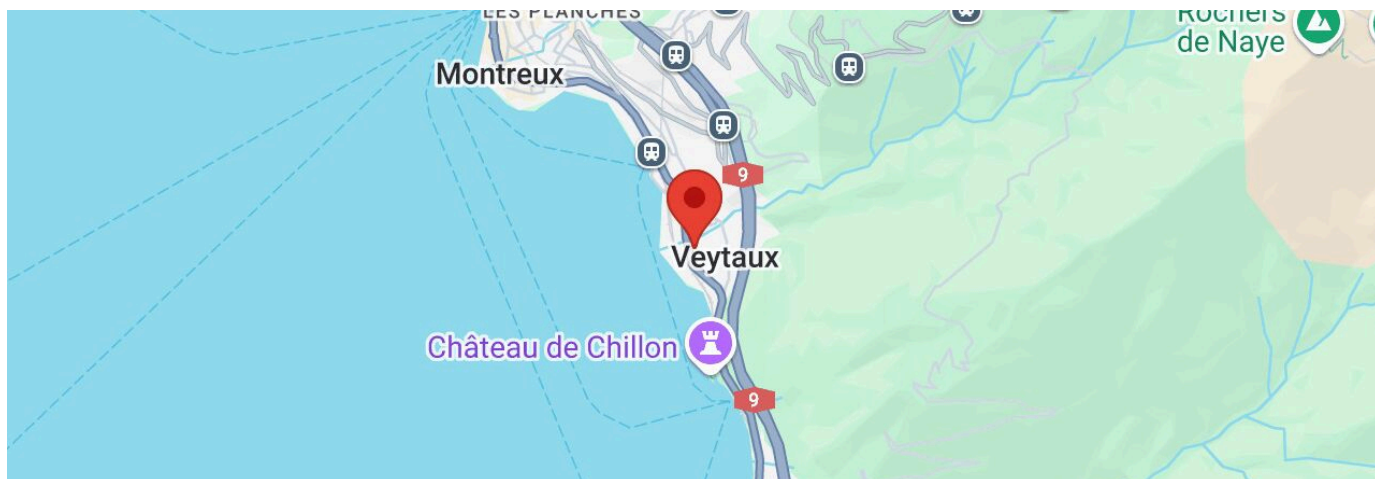
- Vivere vicino a Montreux e godere delle sue banchine fiorite, dell'intrattenimento (Jazz Festival, Mercatino di Natale, Festival du rire....)
- Stato impeccabile
- Vista panoramica mozzafiato
- Ottima luminosità
- Vicino ai servizi e al Lago di Ginevra

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 Veytaux | Rue de Bonivard 1 | **CHF 855'000.-**



TRASPORTI

- Montreux a 2 km.
- Vevey a 7 km.
- Lausanne a 32 km.
- Aeroporto di Ginevra a circa 1 ora.
- Sion e il suo aeroporto a 67 km.
- Importanti località di montagna vi aspettano a 30 minuti da casa vostra.

- Stazione di Montreux
- Scuola
- Bus
- Negozi - centro commerciale

			
Stazione	-	6 min.	1 min.
Trasporti pubblici	-	1 min.	-
Scuola primaria	-	3 min.	1 min.
Scuola universitaria	-	11 min.	2 min.
Negozi	-	3 min.	1 min.
Posta	-	3 min.	1 min.
Ristoranti	-	3 min.	1 min.

DATI GENERALI

CH-1820 Veytaux | Rue de Bonivard 1 | **CHF 855'000.-**

DATI GENERALI

Disponibilità	Da convenire	Tipo di riscaldamento	Gas
Tipo	Appartamento	Impianto di riscaldamento	Radiatore
Riferimento	6221025	Altitudine	385 m
Residenza secondaria	Autorizzato	Stato dell'immobile	Perfetto
Locali	3	Standing	Elevato
Camere	2	Superficie abitabile	~ 88 m²
Bagni	2	Superficie utile lorda	~ 91 m²
Piano	4° piano	Superficie balcone	~ 5.5 m²
Anno costruzione	1873	Spese PPP	CHF 546.-/mese
Ultime ristrutturazioni	2025	Importo fondo di ristrutturazione	CHF 535'371.- il 31.12.2025
Balconi	2	Parcheggi	Sì, obbligatorio
Numero totale di piani	5	Parcheggio esterno	1 CHF 25'000.-

CARATTERISTICHE

DINTORNI

- | | | |
|----------------|-----------------|-----------------------------|
| - Centro città | - Negozi | - Stazione |
| - Lago | - Posta | - Fermata Bus |
| - Spiaggia | - Ristorante(i) | - Entrata/uscita autostrada |

ESTERNO

- | | |
|-------------|--------------|
| - Balcone/i | - Parcheggio |
|-------------|--------------|

INTERNO

- | | | |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| - Ascensore | - Invetriatura tripla | - Con stile |
| - Parcheggio sotterraneo | - Luminoso | - Costruzione solida e tradizionale |

DOTAZIONE

- Lavatrice
- Lavanderia privata
- Lavanderia collettiva
- Doccia
- Vasca da bagno
- Fibra ottica
- Citofono
- Comando d'apertura a codice
- Videotelefono
- Portiere

PAVIMENTO

- Piastrelle
- Parquet

STATO

- Come nuovo

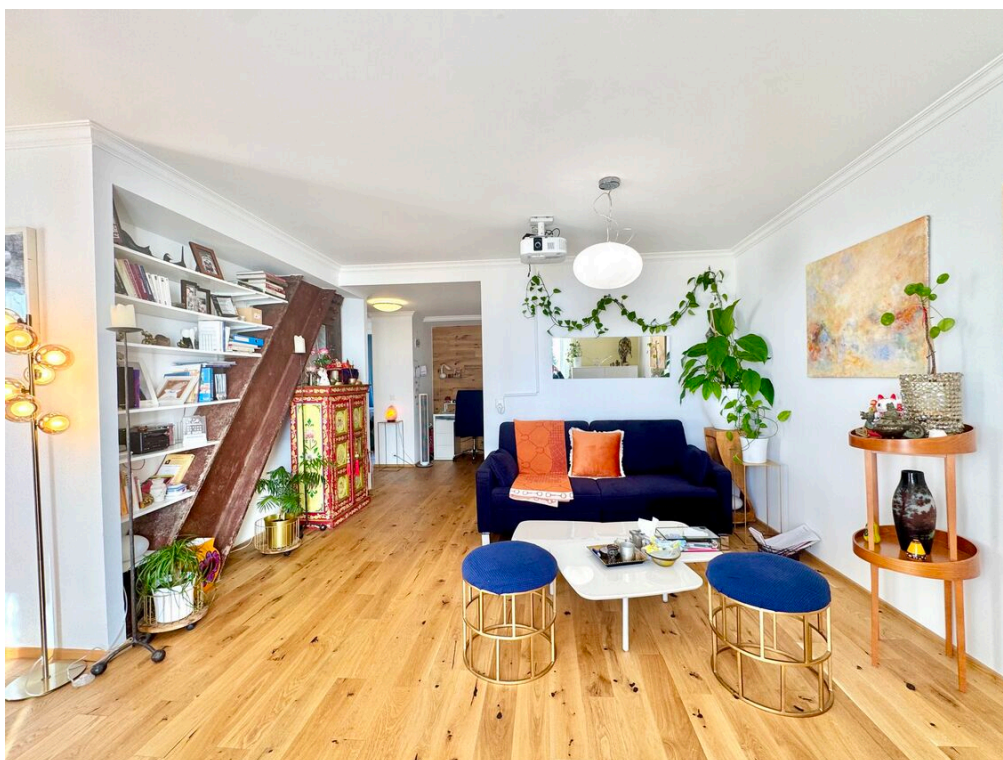
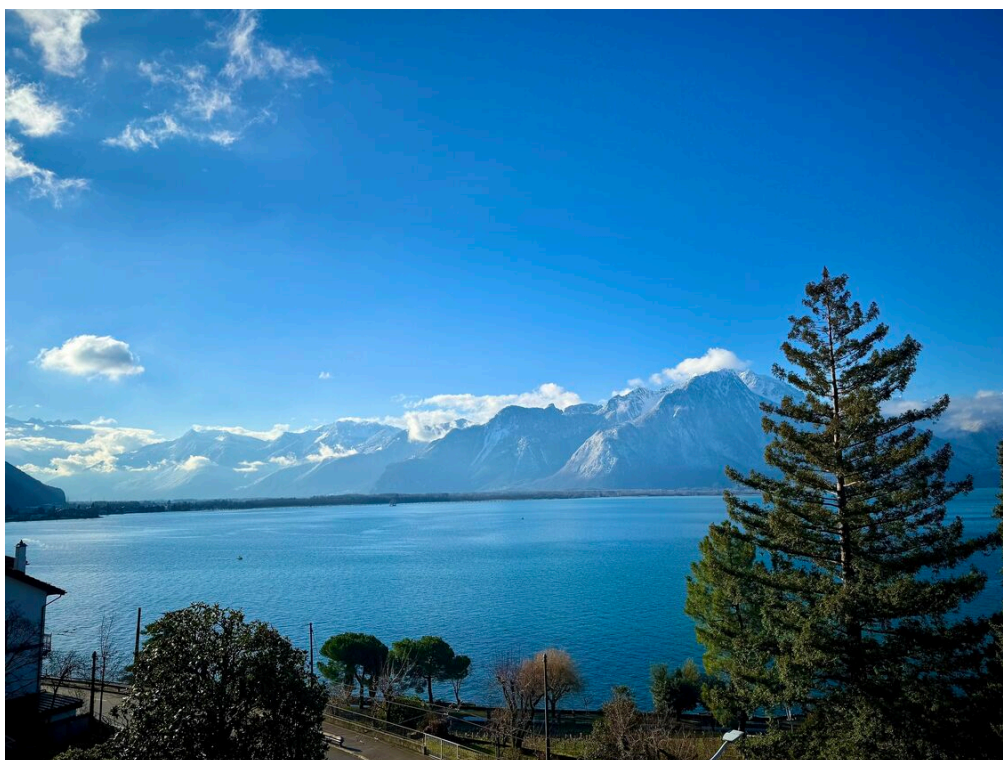
ESPOSIZIONE

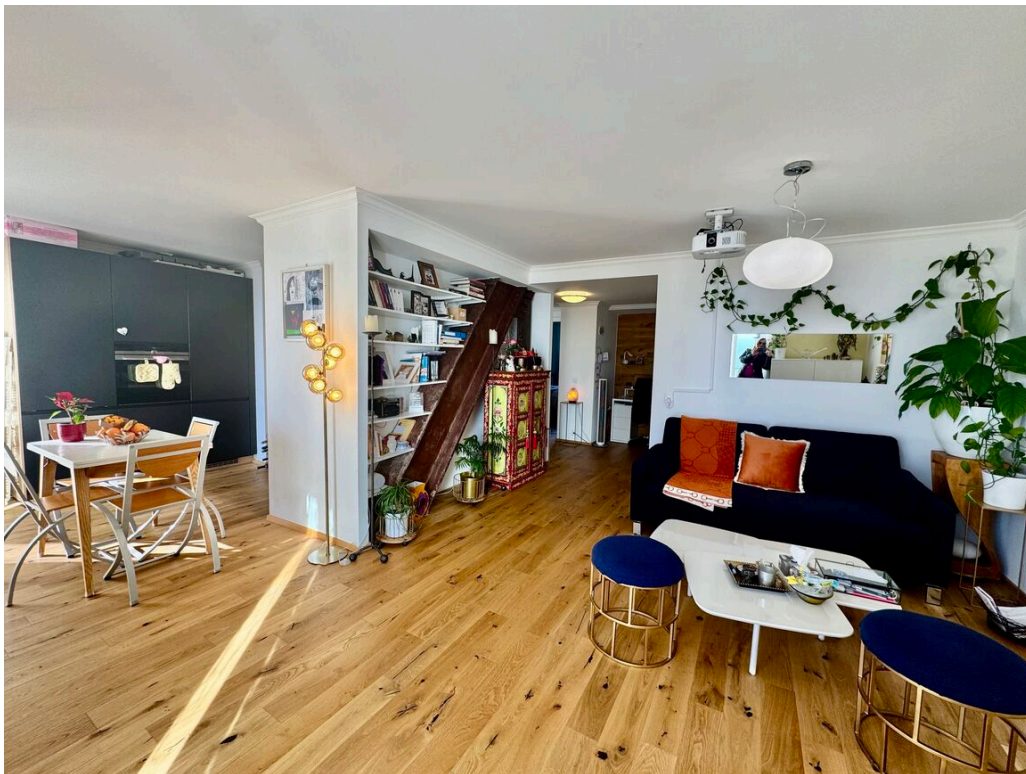
- Sud
- Ovest

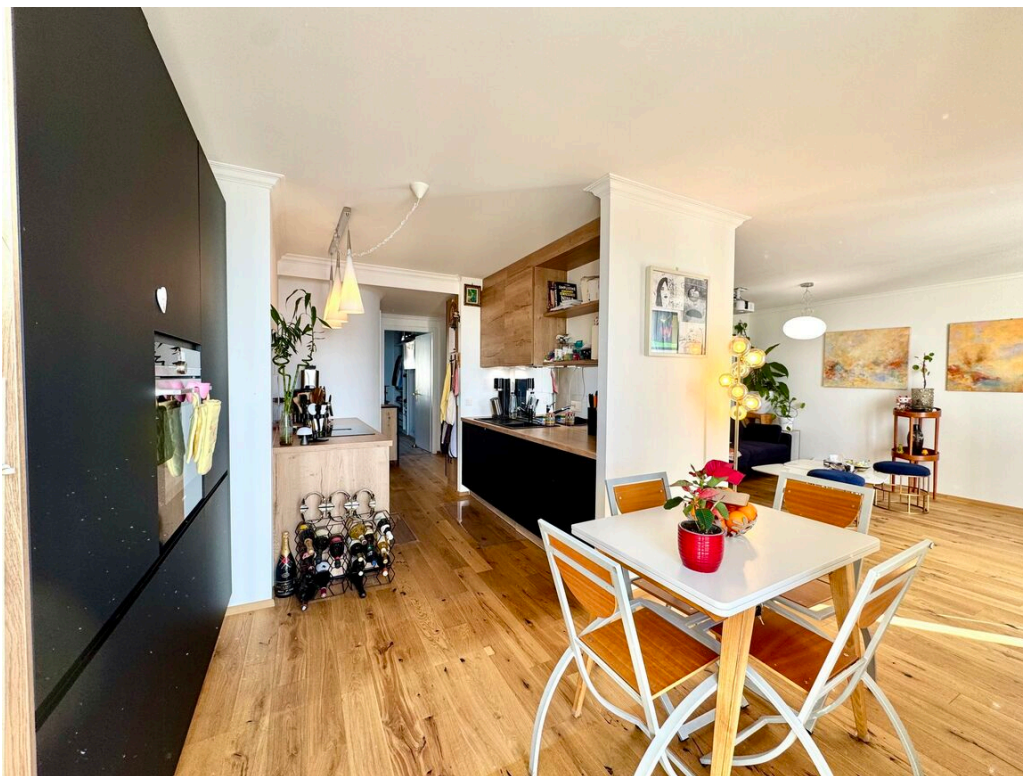
VISTA

- Vista imperdibile
- Lago
- Alpi
- Panoramico
- Montagne

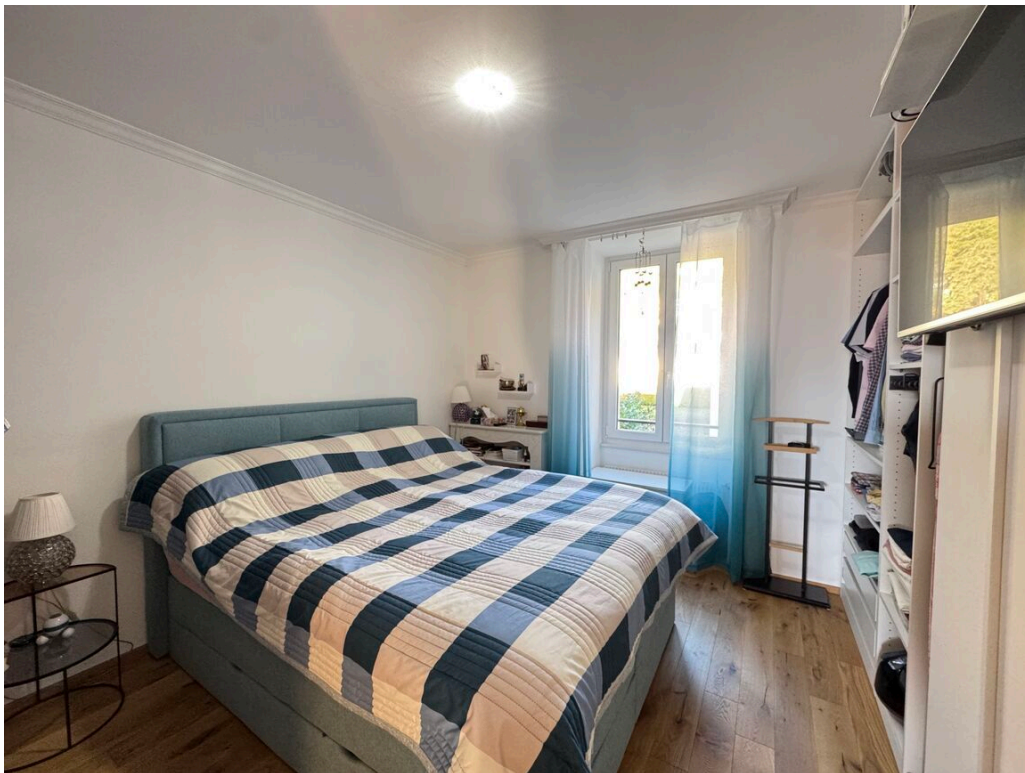
FOTO

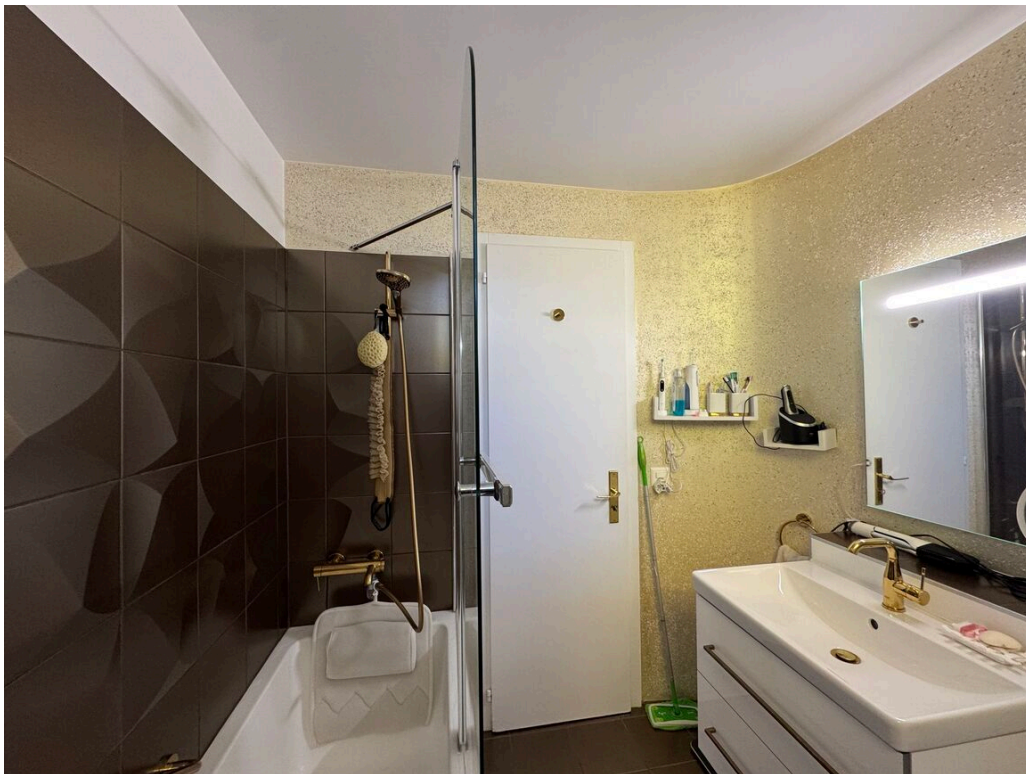








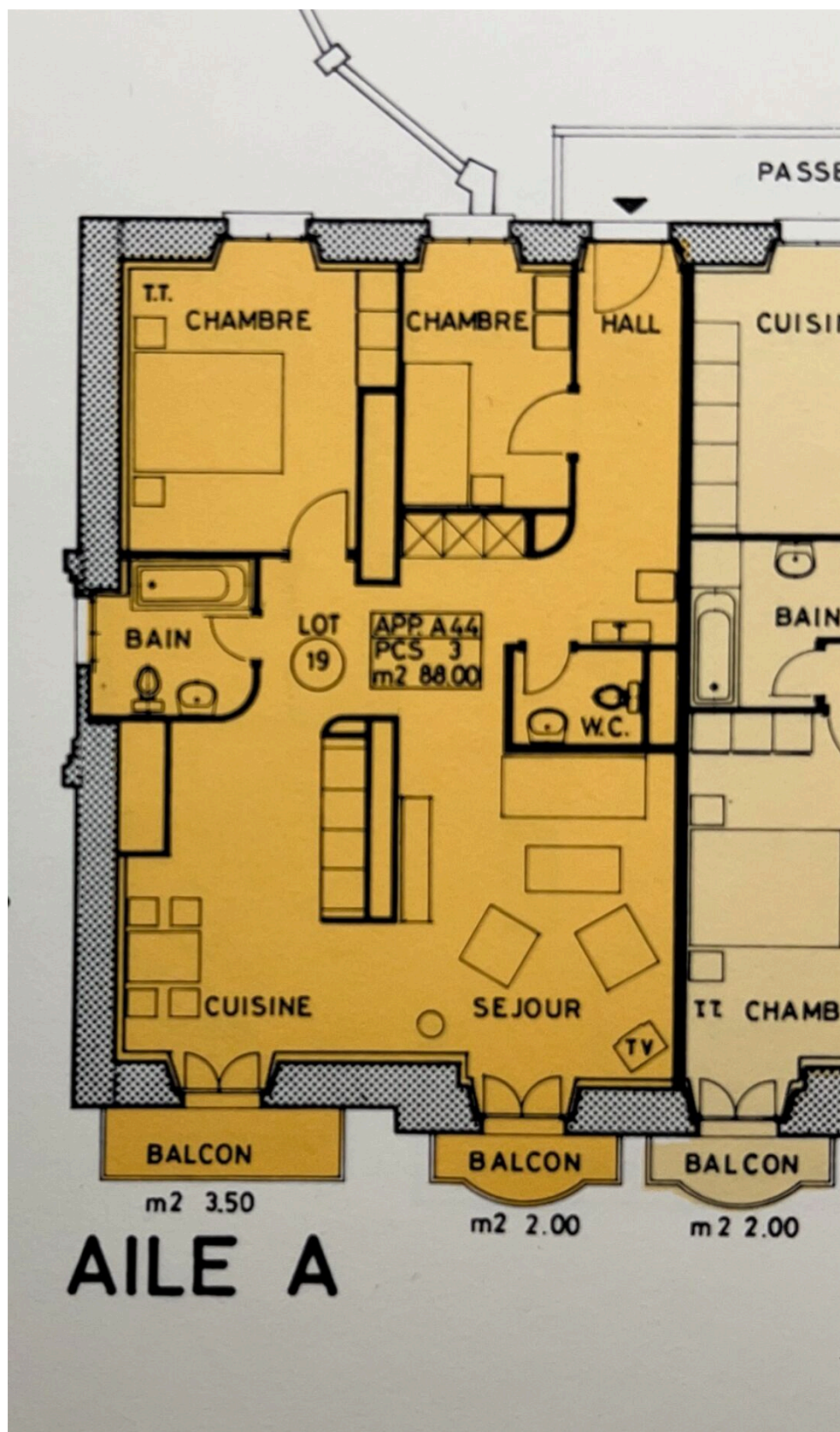








PIANO

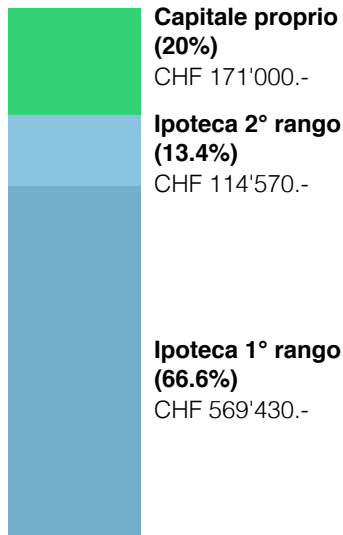


SIMULAZIONE DI FINANZIAMENTO

FINANZIAMENTO

Prezzo di acquisto
CHF 855'000.-

Ipoteca
CHF 684'000.-



CAPACITÀ FINANZIARIA

Reddito annuo (100%)
CHF 152'706.-

Costo annuale (33%)
CHF 50'393.-

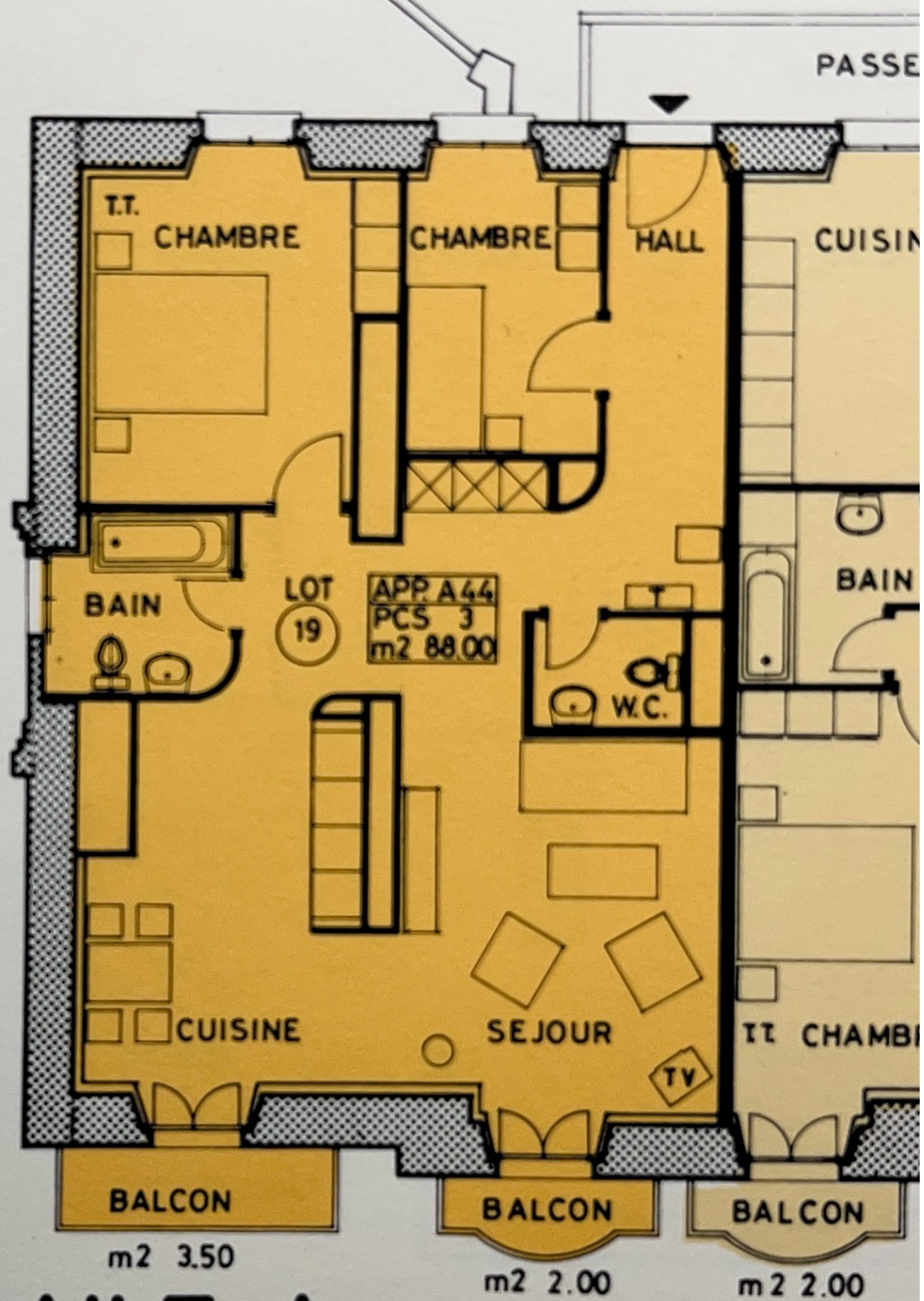


PREZZO

Prezzo dell'oggetto		CHF 855'000.-
Spese di acquisto	2 %	CHF 17'100.-
Spese di trasferimento	1.50 %	CHF 12'825.-
Spese creazione cartella ipotecaria	1.20 %	CHF 8'208.-
Totale acquisto		CHF 893'133.-

SPESE ANNUALI

Interessi ipotecari 1° rango	2.50 %	CHF 14'236.-
Interessi ipotecari 2° rango	2.50 %	CHF 2'864.-
Interessi ipotecari		CHF 17'100.-
Ammortamento 2° ipoteca	6.67 %	CHF 7'642.-
Totale ammortamento ipotecario		CHF 7'642.-
Costi gestione/manutenzione	1 %	CHF 8'550.-
Spese totali		CHF 8'550.-
Totale per anno		CHF 33'292.-
Totale per mese		CHF 2'774.-



AILE A