



UN INDIRIZZO PRIVILEGIATO A MONTREUX! 4,5 LOCALI VISTA LAGO CON BALCONE

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

CHF 1'725'000.-

UN INDIRIZZO PRIVILEGIATO A MONTREUX! 4,5 LOCALI VISTA LAGO CON BALCONE

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



Situato in posizione ideale, in un contesto verdeggianti e tranquillo, questo magnifico appartamento di 4,5 locali affascina per la sua luminosità, le ottime condizioni e l'ambiente di vita unico, a due passi dal centro di Montreux.

Descrizione dell'immobile

Situato al 4° e penultimo piano di un edificio ben tenuto risalente al 1988, questo appartamento di 156 m² di superficie abitabile offre spazi generosi e un'atmosfera accogliente:

Si compone di:

- 3 camere da letto confortevoli
- 2 bagni (vasca e doccia)
- Ampia cucina completamente attrezzata
- Enorme soggiorno con un angolo separato ideale per una biblioteca, uno studio o una zona TV
- Camino per serate accoglienti
- Splendido balcone di 20 m² con ripostigli integrati, perfetto per godersi la tranquillità.

L'appartamento gode di un'ottima luminosità grazie a un orientamento ideale e a finiture curate. È dotato di tapparelle elettriche, che offrono un comfort

DATI GENERALI

Riferimento: **6049947**

Tipo: **Appartamento**

Disponibilità: **Da convenire**

Locali: **4.5**

Camere: **3**

Bagni: **2**

Piano: **4° piano**

Appartamenti: **11**

Superficie abitabile: **~ 156 m²**

Superficie ponderata: **~ 166 m²**

Anno costruzione: **1988**

Tipo di riscaldamento: **Gas**



aggiuntivo e un facile utilizzo quotidiano.

Vendita consentita come seconda casa e a stranieri, previa autorizzazione.

Caratteristiche dell'edificio

- Costruito nel 1988, regolarmente sottoposto a manutenzione
- Riscaldamento a gas
- Ascensore
- Quartiere residenziale molto tranquillo, affacciato su una strada senza uscita
- Fondo di ristrutturazione al 31 dicembre 2025: CHF 303'591.- (di cui CHF 18'000.- di versamento al fondo)

Annessi

- 1 box chiuso con porta elettrica
- 1 posto auto esterno privato
- 1 cantina

Posizione e contesto abitativo

Situato in una zona ricercata di Montreux, tranquilla ma vicina al centro città.

Accesso e mobilità

- Autostrada A9 raggiungibile in pochi minuti (uscita Montreux), che collega rapidamente Losanna, Vevey, Aigle e il Vallese.
- Trasporti pubblici nelle vicinanze: linee di autobus VMCV che consentono di raggiungere facilmente la stazione ferroviaria di Montreux (meno di 5 minuti).
- Stazione ferroviaria CFF di Montreux a circa 1,5 km, con collegamenti diretti per Losanna, Ginevra e il Vallese.

Servizi e strutture

- Negozi: Migros, Coop, panetterie, farmacie e negozi a pochi minuti di distanza.
- Scuole e strutture di accoglienza per bambini nelle immediate vicinanze.
- Centri medici, banche, bar e ristoranti nel centro di Montreux.
- Passeggiate in riva al lago, rapidamente raggiungibili, per godersi un ambiente di vita unico tra lago e montagne.

Un immobile raro

Questo immobile coniuga il comfort moderno, la tranquillità assoluta e la vicinanza al centro città: un equilibrio perfetto per una famiglia, una coppia o chiunque desideri vivere in un contesto privilegiato a Montreux.

Visualizza questo immobile su Dreamo: www.dreamo.ch/od602js



Per ulteriori informazioni o per organizzare una visita:

Alexandra Dutheil al numero 078 314 22 00

CONTATTO PER VISITA

AXIHOME SA

Signora Alexandra Dutheil

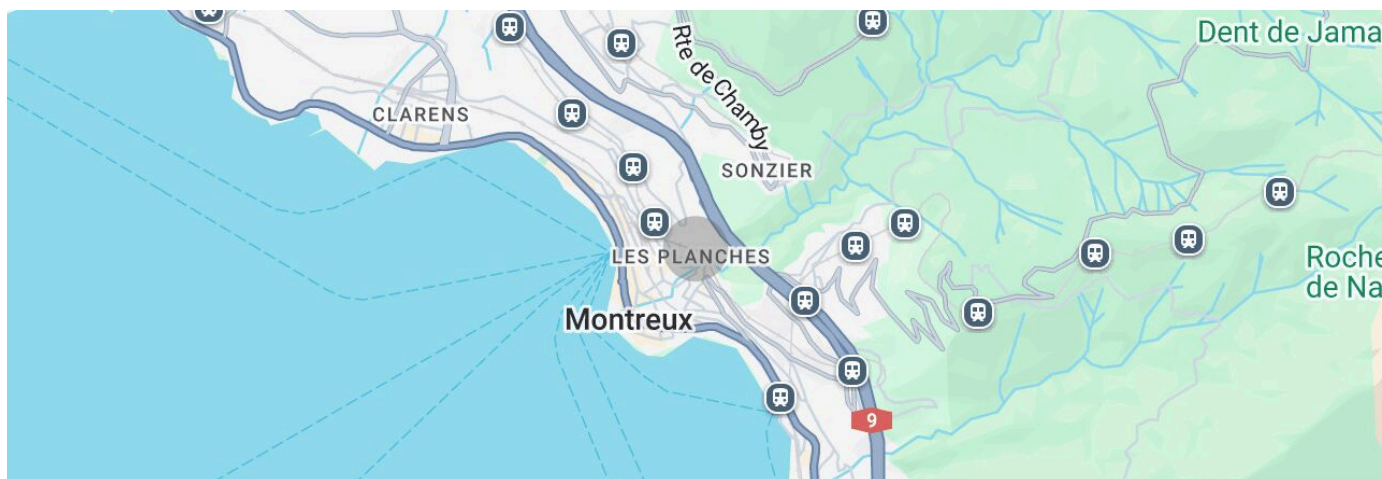
E-mail : a.dutheil@axihome.ch

Tel. : 078 314 22 00

Cellulare : 078 314 22 00

SITUAZIONE

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



POSIZIONE

Sulle tranquille alture di Montreux, questo appartamento gode di una posizione eccezionale, offrendo un ambiente di vita che combina tranquillità, verde e viste uniche sul Lago di Ginevra e sulle Alpi.

Situato in una zona residenziale ricercata, permette di assaporare la tranquillità di un ambiente elegante pur rimanendo a pochi minuti dal centro città, dai suoi negozi, dalle scuole e dai trasporti pubblici.

Questa posizione ideale seduce con il suo raro equilibrio tra serenità e praticità. Un luogo in cui vivere per godere appieno del fascino e della dolcezza di Montreux, in un contesto naturale di straordinaria bellezza.

			
Trasporti pubblici	-	2 min.	1 min.
Scuola primaria	-	2 min.	1 min.
Negozi	-	5 min.	1 min.
Ristoranti	-	1 min.	-

DATI GENERALI

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

DATI GENERALI

Disponibilità	Da convenire	Sistema sanitario ad acqua calda	Gas
Tipo	Appartamento	Stato dell'immobile	Buono
Riferimento	6049947	Standing	Standard
Residenza secondaria	Autorizzato	Superficie abitabile	~ 156 m²
Locali	4.5	Superficie ponderata	~ 166 m²
Camere	3	Superficie balcone	~ 20 m²
Bagni	2	Spese PPP	CHF 1'080.-/mese incl. fondo di ristrutturazione
Piano	4° piano	Annesso	Cantina
Anno costruzione	1988	Parcheggio esterno	1 non incluso CHF 20'000.-
Appartamenti	11	Box	1 non incluso CHF 55'000.-
Balconi	1	Imposta comunale	65 %
Numero totale di piani	4		
Tipo di riscaldamento	Gas		
Impianto di riscaldamento	Radiatore		

CARATTERISTICHE

DINTORNI

- | | | |
|----------------------|-----------------------------|----------------------|
| - Area residenziale | - Ristorante(i) | - Bambini benvenuti |
| - Negozi | - Farmacia | - Parco giochi |
| - Strada commerciale | - Stazione | - Ospedale / Clinica |
| - Banca | - Fermata Bus | - Dottore |
| - Posta | - Entrata/uscita autostrada | |

ESTERNO

- | | | |
|-------------|-------------------------|--------------------|
| - Balcone/i | - Giardino condominiale | - Calmo/tranquillo |
|-------------|-------------------------|--------------------|

INTERNO

- Ascensore
- Parcheggio per visitatori
- Caminetto

ESPOSIZIONE

- Sud
- Ovest

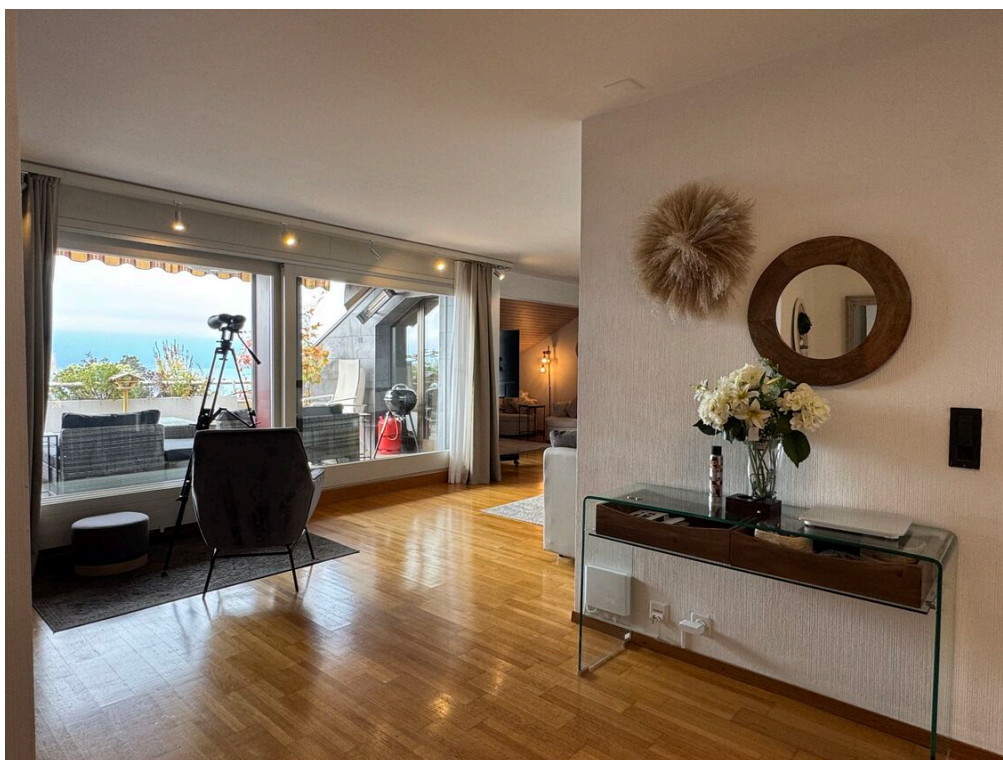
LUCE DEL SOLE

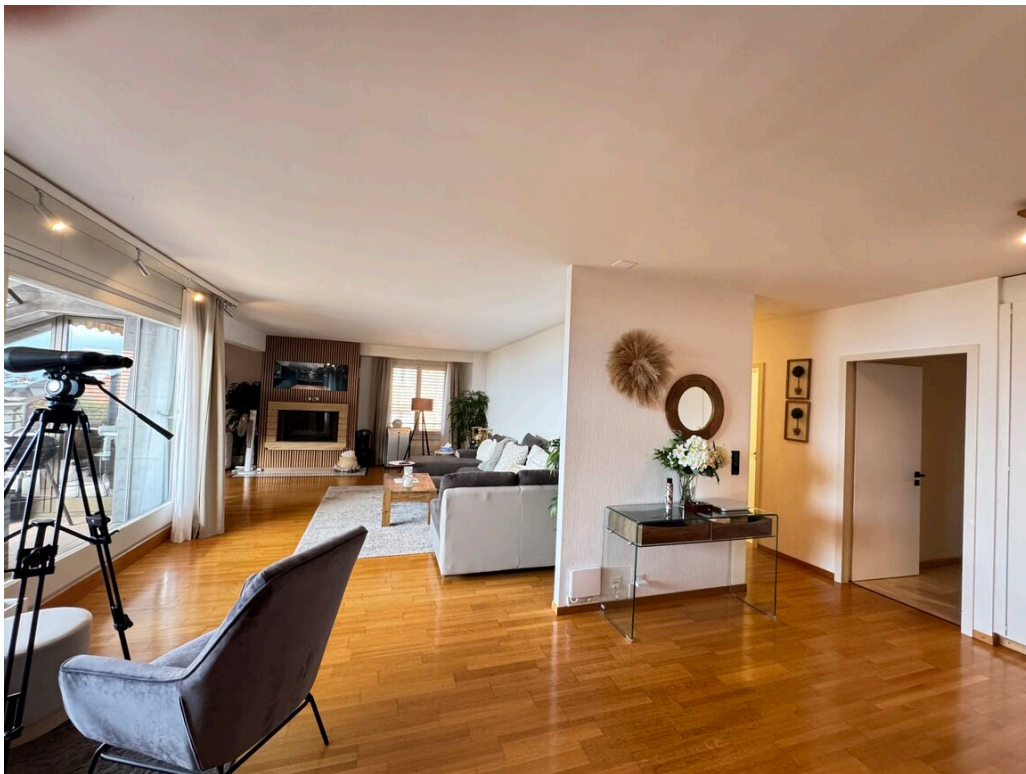
- Ottimale

VISTA

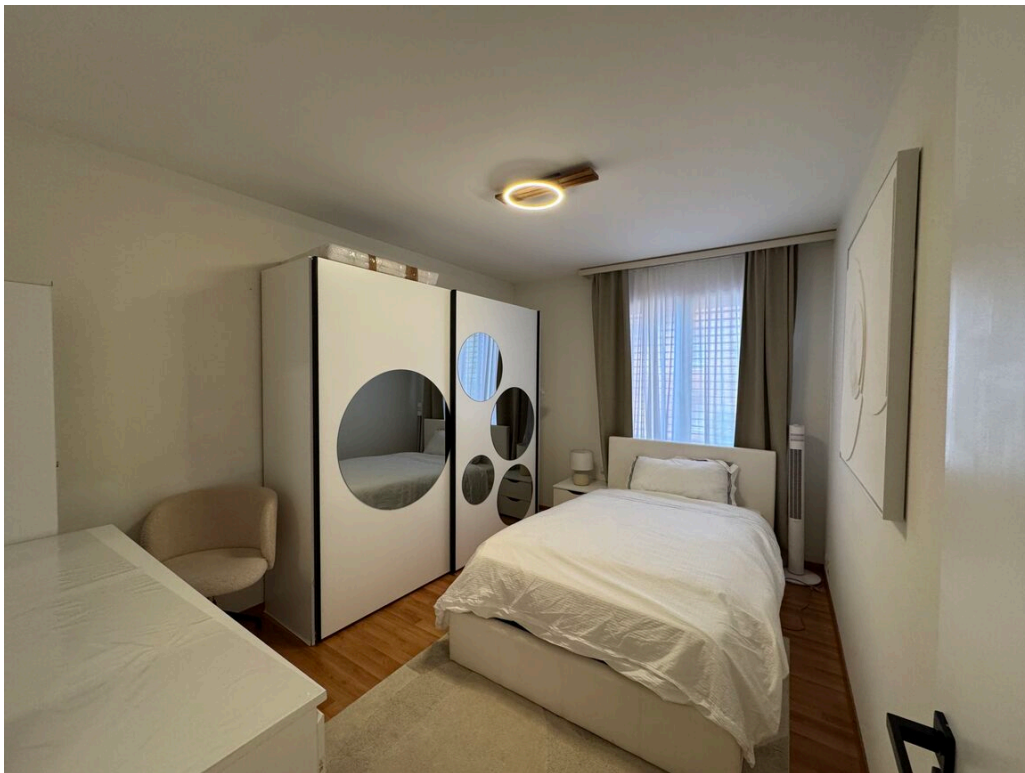
- Vista imperdibile
- Lago
- Montagne

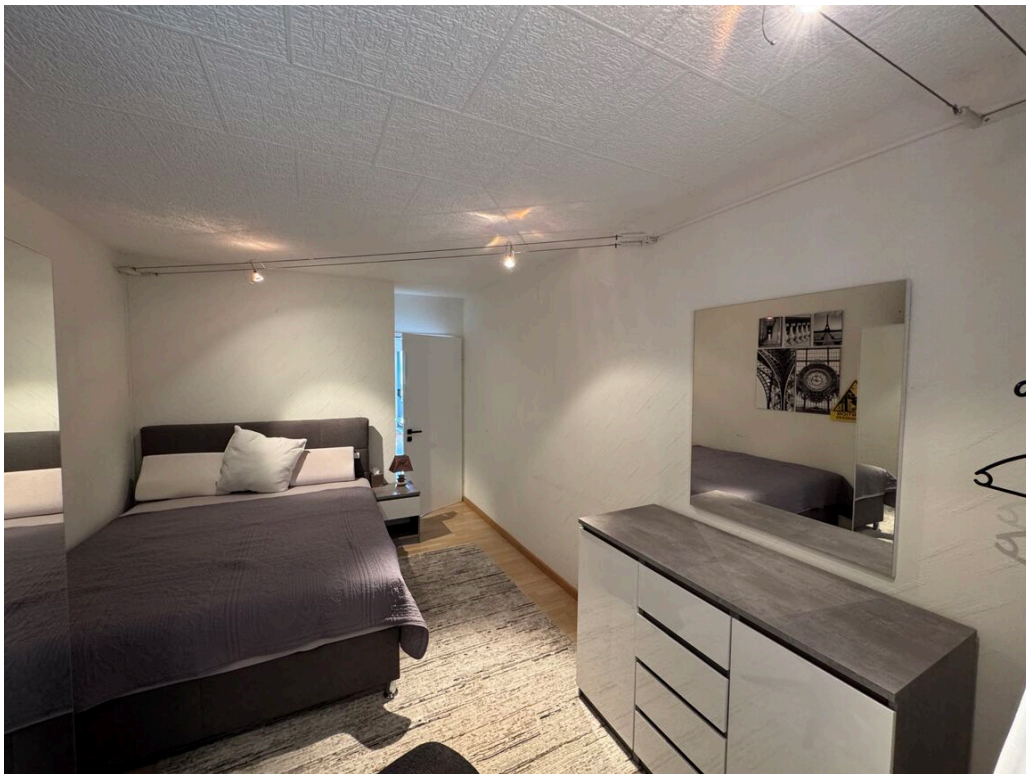
FOTO

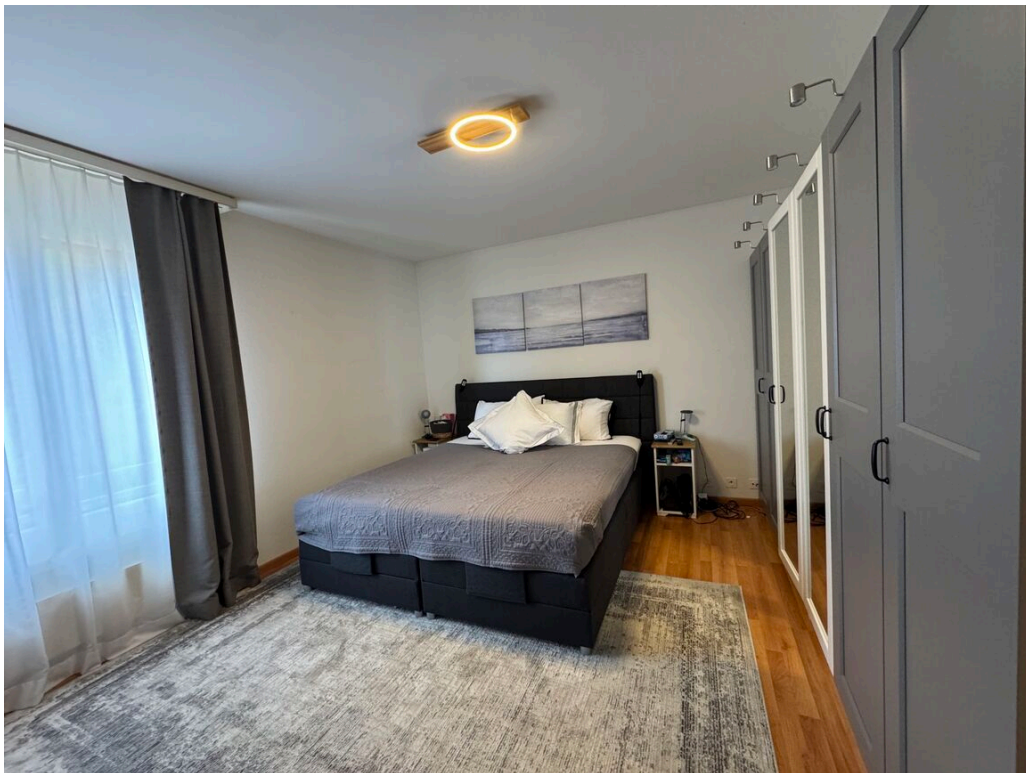












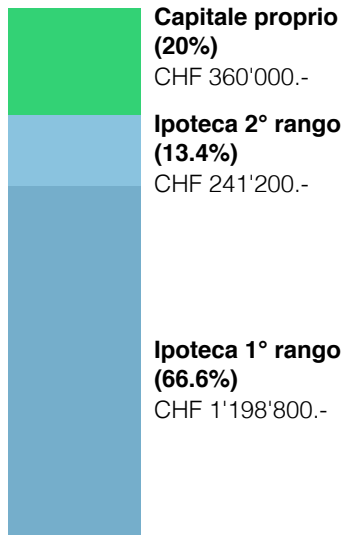


SIMULAZIONE DI FINANZIAMENTO

FINANZIAMENTO

Prezzo di acquisto
CHF 1'800'000.-

Ipoteca
CHF 1'440'000.-



CAPACITÀ FINANZIARIA

Reddito annuo (100%)
CHF 321'479.-

Costo annuale (33%)
CHF 106'088.-



PREZZO

Prezzo dell'oggetto		CHF 1'725'000.-
Prezzo totale posto auto		CHF 75'000.-
Prezzo di acquisto totale		CHF 1'800'000.-
Spese di acquisto	2 %	CHF 36'000.-
Spese di trasferimento	1.50 %	CHF 27'000.-
Spese creazione cartella ipotecaria	1.20 %	CHF 17'280.-
Totale acquisto		CHF 1'880'280.-

SPESE ANNUALI

Interessi ipotecari 1° rango	2.50 %	CHF 29'970.-
Interessi ipotecari 2° rango	2.50 %	CHF 6'030.-
Interessi ipotecari		CHF 36'000.-
Ammortamento 2° ipoteca	6.67 %	CHF 16'088.-
Totale ammortamento ipotecario		CHF 16'088.-
Costi gestione/manutenzione	1 %	CHF 18'000.-
Spese totali		CHF 18'000.-
Totale per anno		CHF 70'088.-
Totale per mese		CHF 5'841.-

320523

320523

27.00

11.00

10.20

