

VENDESI : PROPRIETÀ PER PIANI

Grand rue | 1820 Montreux | Riferimento : 6336901

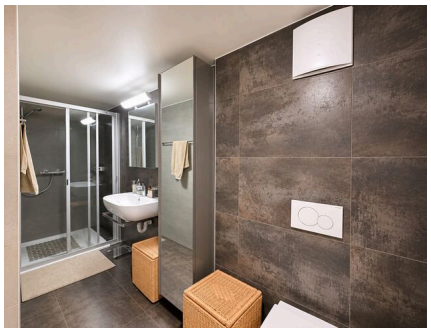
CHF 1'250'000.-

AXIHOME SA - Route des Deux-Villages 47 - 1806 St-Légier-La Chiésaz
021 943 49 90 - info@axihome.ch

VENDESI : PROPRIETÀ PER PIANI

CH-1820 Montreux | Grand rue | **CHF 1'250'000.-**





Eleganza contemporanea e spazi generosi

Situato in un **edificio costruito nel 2006**, questo splendido appartamento di **4,5 locali** di circa **134 m² abitabili** affascina per i suoi ampi spazi, le finiture curate e i materiali di alta qualità.

Inizialmente concepito come un 3,5 locali, è stato interamente riprogettato e trasformato in un 4,5 locali in occasione della sua **ristrutturazione completa nel 2021**.

Oggi in perfette condizioni, offre un ambiente di vita accogliente, moderno e particolarmente funzionale.

Uno spazio abitativo luminoso e accogliente

L'ampio soggiorno, inondato di luce naturale grazie alle grandi vetrate, ospita armoniosamente un salotto e una sala da pranzo. Il suo elegante parquet in legno chiaro conferisce calore e carattere all'insieme.

La cucina a vista, completamente attrezzata, affascina per le sue linee essenziali, gli elettrodomestici da incasso e la generosa isola centrale, ideale per i momenti di convivialità.

Ampie portefinestre estendono questo spazio verso un **balcone coperto di 13**

DATI GENERALI

Riferimento: **6336901**

Tipo: **Proprietà per piani**

Disponibilità: **Da convenire**

Locali: **4.5**

Camere: **3**

Bagni: **2**

Piano: **3° piano**

Superficie abitabile: **~ 134 m²**

Superficie ponderata: **~ 140 m²**

Anno costruzione: **2006**

Ultime ristrutturazioni: **2021**

m², esposto a sud-ovest, che offre un piacevole angolo relax.

Spazi privati confortevoli e versatili

L'appartamento comprende due camere da letto spaziose e una terza stanza indipendente, attualmente adibita a studio. Quest'ultima gode di luce naturale indiretta grazie a un'apertura vetrata sulla camera da letto adiacente, pur non disponendo di una finestra esterna.

Un bagno con vasca e un bagno con doccia adiacente allo studio completano la disposizione degli spazi.

Servizi di qualità

Il **riscaldamento a pavimento**, le dotazioni integrate e gli spazi di stoccaggio contribuiscono al comfort quotidiano di questo immobile, che beneficia inoltre di una **buona efficienza energetica con un CECB C/C**.

Un posto auto interno completa l'insieme al prezzo di CHF 50'000.- in più

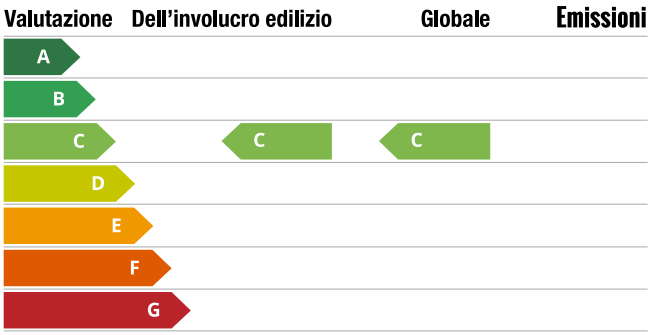
Seconda casa autorizzata. Acquisto possibile per persone residenti all'estero, fatte salve le autorizzazioni legali applicabili.

Un appartamento pronto per essere abitato

Con le sue finiture curate, le sue ottime condizioni e la sua disposizione funzionale, questo appartamento riunisce le qualità ricercate per una **residenza principale o un pied-à-terre di pregio.**

ETICHETTA ENERGETICA (CECE)

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

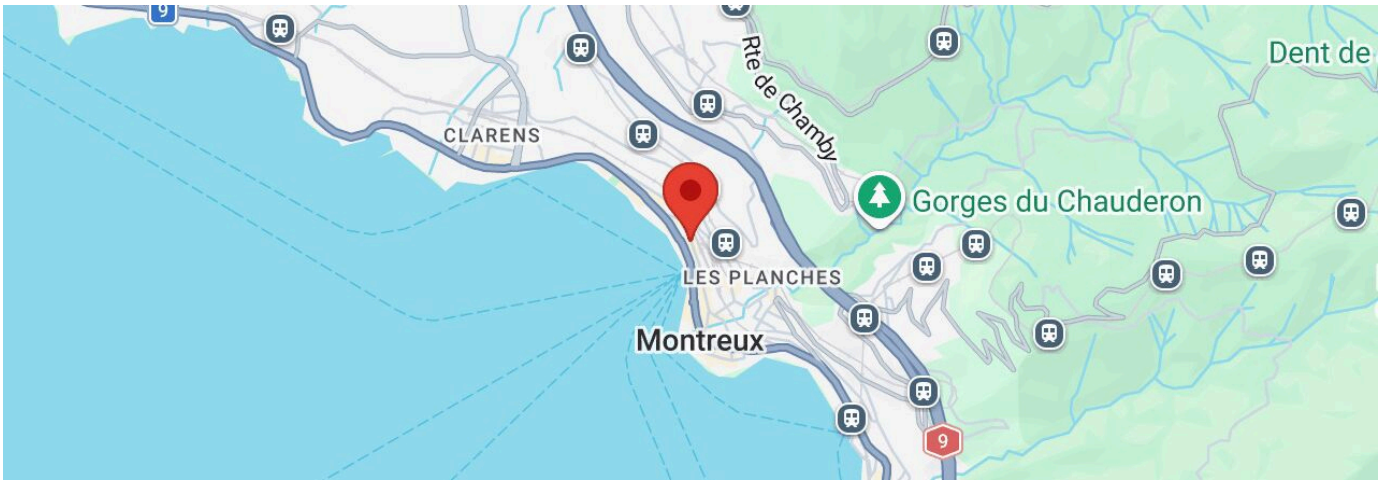


CONTATTO PER VISITA

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 | Grand rue | **CHF 1'250'000.-**



POSIZIONE

Una posizione privilegiata nel cuore di Montreux

Situato in posizione ideale sulla Grand-Rue, nel cuore di Montreux e a due passi dalle rive del Lago Lemano, questo appartamento gode di un indirizzo molto ambito, nel centro di una delle destinazioni più emblematiche della Riviera vodese.

A pochi passi, le magnifiche banchine fiorite invitano a passeggiare in un contesto eccezionale, tra lago e montagne. Negozi, ristoranti, caffè, attività commerciali e mezzi di trasporto pubblico si trovano anch'essi nelle immediate vicinanze, consentendo di godersi appieno la città e i suoi numerosi servizi a piedi.

Rinomata per il suo clima piacevole, la sua eleganza e il suo prestigio internazionale, Montreux affascina per il suo stile di vita unico, scandito in particolare dai suoi eventi culturali di fama mondiale, tra cui il celebre Montreux Jazz Festival.

Una posizione privilegiata, che coniuga dinamismo urbano, dolcezza di vivere e vicinanza al lago, ideale sia come residenza principale che come pied-à-terre sulla Riviera svizzera.

COMUNE

Montreux, uno stile di vita tra lago e montagne

Adagiata tra le acque del Lago Lemano e le maestose vette delle Alpi, Montreux è una delle destinazioni più emblematiche della Riviera svizzera. Rinomata per il suo clima particolarmente mite, i suoi lungolaghi fioriti e la sua atmosfera cosmopolita, la città affascina da oltre un secolo una clientela internazionale alla ricerca di eleganza, cultura e qualità della vita.

Città della musica e degli incontri, Montreux risplende ben oltre i confini svizzeri grazie al suo famoso Montreux Jazz Festival e al suo centro congressi e spettacoli, il **2m2c – Montreux Music & Convention Centre**, recentemente ristrutturato. Questo luogo emblematico ospita durante tutto l'anno concerti, manifestazioni culturali ed eventi internazionali.

Montreux vanta inoltre un patrimonio storico e artistico straordinario. A pochi minuti di distanza si erge il maestoso **Castello di Chillon**, uno dei monumenti più famosi della Svizzera. Nel corso del tempo, la Riviera ha ospitato personalità illustri, tra cui l'imperatrice Elisabetta d'Austria, soprannominata Sissi, e Freddie Mercury, il leggendario cantante dei Queen, che aveva fatto di Montreux uno dei suoi luoghi preferiti.

La regione beneficia inoltre di un'offerta formativa internazionale di prim'ordine, con in particolare **la St. George's International School a Clarens, la Haut-Lac International Bilingual School a Saint-Légier**, oltre a numerosi altri rinomati istituti privati.

Ottimamente collegata dalla rete ferroviaria e dall'autostrada A9, Montreux consente di raggiungere facilmente Losanna, Ginevra e il suo aeroporto internazionale. La sua vicinanza a rinomate località alpine, quali Villars-sur-Ollon, Les Diablerets, Verbier o Les Portes du Soleil, offre inoltre un accesso privilegiato ai piaceri della montagna in ogni stagione.

Tra patrimonio, cultura, natura e apertura al mondo, **Montreux coniuga con eleganza il fascino di una città a misura d'uomo e i vantaggi di una destinazione internazionale**, offrendo un contesto di vita privilegiato nel cuore della Svizzera romanda.

Trasporti pubblici	-	1 min.	-
Scuola primaria	-	7 min.	1 min.
Negozi	-	1 min.	-

DATI GENERALI

CH-1820 Montreux | Grand rue | **CHF 1'250'000.-**

DATI GENERALI

Disponibilità	**Da convenire**	Involucro edilizio	**C**
Tipo	**Proprietà per piani**	Balconi	**1**
Riferimento	**6336901**	Impianto di riscaldamento	**Pavimento**
Locali	**4.5**	Stato dell'immobile	**Perfetto**
Camere	**3**	Standing	**Elevato**
Bagni	**2**	Superficie abitabile	**~ 134 m²**
Piano	**3° piano**	Superficie ponderata	**~ 140 m²**
Anno costruzione	**2006**	Superficie balcone	**~ 13 m²**
Ultime ristrutturazioni	**2021**	Spese PPP	**CHF 570.-/mese incl. fondo di ristrutturazione**
Efficienza energetica	**C**	Parcheggio interno	**1 I CHF 50'000.-**

CARATTERISTICHE

DINTORNI

- Centro città
- Montagne
- Lago
- Negozi
- Strada commerciale
- Banca
- Posta
- Ristorante(i)
- Farmacia
- Stazione
- Fermata Bus
- Museo
- Cinema
- Auditorium
- Monumenti religiosi

INTERNO

- Accesso persone disabili
- Ascensore
- Parcheggio sotterraneo
- Cantina

ESPOSIZIONE

- Sud
- Ovest

VISTA INTERIORE





SIMULAZIONE DI FINANZIAMENTO

FINANZIAMENTO

Prezzo di acquisto
CHF 1'250'000.-

Ipoteca
CHF 1'000'000.-



Capitale proprio (20%)
CHF 250'000.-

Ipoteca 2° rango (13.4%)
CHF 167'500.-

Ipoteca 1° rango (66.6%)
CHF 832'500.-

CAPACITÀ FINANZIARIA

Reddito annuo (100%)
CHF 223'248.-

Costo annuale (33%)
CHF 73'672.-



PREZZO

Prezzo dell'oggetto		CHF 1'250'000.-
Spese di acquisto	2 %	CHF 25'000.-
Spese di trasferimento	1.50 %	CHF 18'750.-
Spese creazione cartella ipotecaria	1.20 %	CHF 12'000.-
Totale acquisto		CHF 1'305'750.-

SPESE ANNUALI

Interessi ipotecari 1° rango	2.50 %	CHF 20'813.-
Interessi ipotecari 2° rango	2.50 %	CHF 4'188.-
Interessi ipotecari		**CHF 25'001.-**
Ammortamento 2° ipoteca	6.67 %	CHF 11'172.-
Totale ammortamento ipotecario		**CHF 11'172.-**
Costi gestione/ manutenzione	1 %	CHF 12'500.-
Spese totali		**CHF 12'500.-**
Totale per anno		**CHF 48'673.-**
Totale per mese		**CHF 4'056.-**