

ALLE PORTE DI MONTREUX - IMMOBILI DI PREGIO E VISTA SUL LAGO LEMANO

Montreux _ Veytaux | 1820 Montreux | Riferimento : 6353503

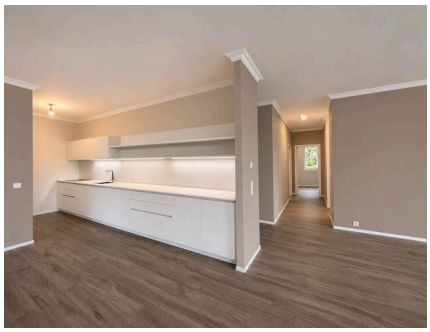
CHF 1'500'000.-

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

ALLE PORTE DI MONTREUX - IMMOBILI DI PREGIO E VISTA SUL LAGO LEMANO

CH-1820 Montreux | Montreux _ Veytaux | **CHF 1'500'000.-**







Alle porte di Montreux – Immobili di pregio e vista sul Lago Lemano

VENDITA CONSENTITA AGLI STRANIERI

Nel cuore della Riviera svizzera, a pochi passi dal Lago Lemano e dai suoi magnifici lungolaghi fioriti, questo straordinario appartamento di 4,5 locali occupa il primo piano di un elegante residence contemporaneo composto da soli sei appartamenti.

Con una superficie abitabile di 165 m², questo immobile, in condizioni quasi pari al nuovo, si distingue per la generosità dei suoi volumi, la notevole altezza dei soffitti e la qualità dei materiali selezionati. Delicate modanature conferiscono un tocco di eleganza senza tempo alla sua architettura contemporanea.

L'accesso diretto tramite ascensore privato sottolinea fin dall'arrivo il carattere esclusivo e intimo dei luoghi.

Spazi di ricevimento improntati all'eleganza

L'ampio soggiorno, inondato di luce naturale, ospita una spaziosa cucina a vista dalle linee essenziali, che coniuga estetica e funzionalità. La fluidità degli spazi offre un ambiente ideale per ricevere gli ospiti in un'atmosfera conviviale.

DATI GENERALI

Riferimento: **6353503**
Tipo: **Proprietà per piani**
Disponibilità: **Da convenire**
Locali: **4**
Camere: **3**
Bagni: **3**
Piano: **1° piano**
Appartamenti: **6**
Superficie abitabile: **~ 165 m²**
Superficie ponderata: **~ 176 m²**
Tipo di riscaldamento: **Gas**

In prosecuzione del soggiorno, un balcone coperto di oltre 22 m² offre una vista parziale sul Lago Lemano e sulle montagne. Le sue generose dimensioni consentono di allestirvi un vero e proprio spazio pranzo e un salotto all'aperto, che invitano ad assaporare la dolcezza della vita della Riviera.

Una zona notte all'insegna del comfort e dell'intimità

La zona notte ospita tre camere da letto, tra cui due splendide suite che godono di una vista parziale sul Lago Lemano. I loro spazi particolarmente ampi, i numerosi vani portaoggetti integrati e i bagni privati offrono un comfort apprezzabile nella vita di tutti i giorni.

Una terza camera da letto con armadi può anche fungere da studio o camera degli ospiti, a seconda delle esigenze dei futuri proprietari.

Una lavanderia indipendente all'interno dell'appartamento e un bagno per gli ospiti completano armoniosamente il tutto.

Finiture di qualità

La cura delle finiture, la qualità dei rivestimenti, le numerose soluzioni su misura, il riscaldamento a pavimento e l'efficienza energetica dell'edificio testimoniano una particolare attenzione al comfort.

Questa proprietà coniuga con equilibrio eleganza architettonica, generosità degli spazi e intimità residenziale, in un ambiente privilegiato alle porte di Montreux.

Un indirizzo di pregio per una clientela esigente, alla ricerca di uno stile di vita raffinato sulla Riviera svizzera.

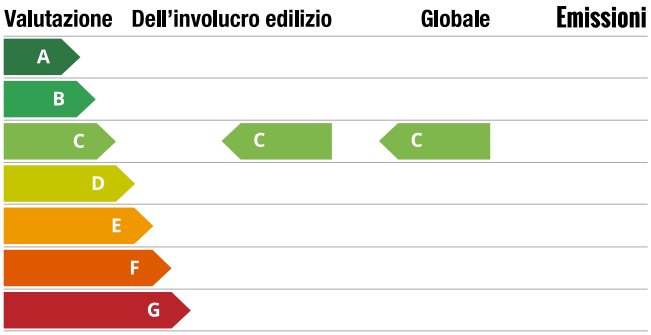
COMMENTI

I punti di forza di questa proprietà

- Posizione privilegiata alle porte di Montreux
- Condominio recente e intimo composto da soli sei appartamenti
- 165 m² di superficie abitabile
- Condizioni impeccabili, quasi come nuovo
- Spazi generosi e soffitti alti
- Eleganti modanature e finiture raffinate
- Materiali di alta qualità
- Ottima luminosità naturale
- Due ampie suite con vista sul Lago Lemano
- Numerosi spazi di stoccaggio integrati
- Balcone coperto di 22,45 m²
- Vista sul Lago Lemano e sulle montagne
- Ascensore privato con accesso diretto
- Riscaldamento a pavimento
- Buona efficienza energetica (CECB)
- Vicinanza al lago, delle banchine fiorite e dei servizi
- Vita culturale ed eventi di fama internazionale
- Vendita autorizzata agli stranieri

ETICHETTA ENERGETICA (CECE)

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

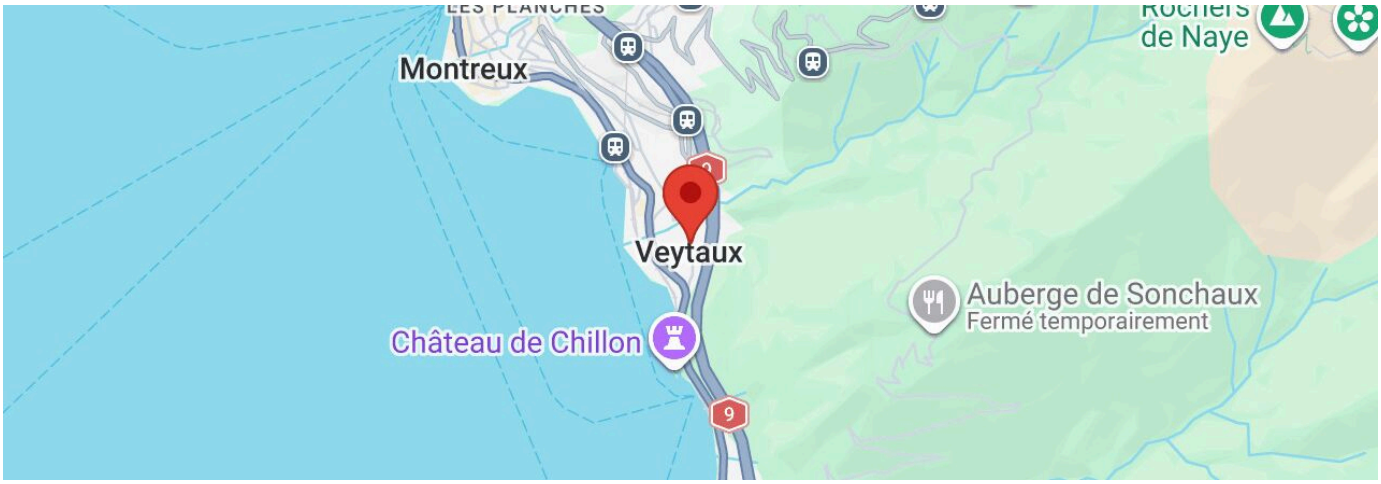


CONTATTO PER VISITA

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 | Montreux _ Veytaux | **CHF 1'500'000.-**



POSIZIONE

Alle porte di Montreux, nel cuore della Riviera vodese, questo appartamento gode di una posizione privilegiata, a pochi passi dal Lago Lemano e dai magnifici lungolaghi fioriti, ideali per passeggiate fino al famoso castello di Chillon.

Una fermata dell'autobus nelle immediate vicinanze del residence consente di raggiungere facilmente il centro di Montreux, i suoi negozi, i suoi ristoranti e la sua stazione ferroviaria, nonché Vevey, Villeneuve e Rennaz, dove si trovano numerose strutture commerciali e ospedaliere.

Tra lago e montagne, questa posizione offre un ambiente di vita particolarmente piacevole, che coniuga la dolcezza della vita della Riviera svizzera, la vicinanza ai servizi e un'eccellente accessibilità.

COMUNE

Soprannominata la «Perla del Lemano», Montreux gode di fama internazionale grazie al suo contesto naturale eccezionale, al suo **microclima** particolarmente mite e al suo stile di vita tra lago e montagne.

Città della cultura e degli eventi, Montreux ospita durante tutto l'anno manifestazioni prestigiose come il famoso Montreux Jazz Festival, il Montreux Comedy Festival, il Septembre Musical e il suo imperdibile mercatino di Natale. Anche il Montreux Music & Convention Centre (2m2c) contribuisce al suo prestigio internazionale.

I suoi magnifici lungolaghi fioriti, i suoi hotel di lusso storici, i suoi ristoranti gastronomici, le sue boutique e la vicinanza al famoso castello di Chillon, nonché ai vigneti terrazzati di Lavaux, dichiarati patrimonio mondiale dell'UNESCO, contribuiscono al suo fascino e alla sua attrattiva.

Montreux offre inoltre un contesto di vita ideale per gli amanti dello sport e della natura: attività nautiche sul Lago

Lemano, escursioni in montagna, campi da golf nella regione e la vicinanza alle stazioni sciistiche delle Alpi vodesi e vallesane, in particolare Villars-sur-Ollon, Leysin e le Portes du Soleil.

La presenza di istituti scolastici privati e internazionali, di infrastrutture sanitarie di qualità e di un'eccellente rete di trasporti costituisce un ulteriore punto di forza per una clientela svizzera e internazionale.

La sua posizione geografica privilegiata consente di raggiungere facilmente Losanna, Ginevra e il suo aeroporto internazionale, nonché la vicina Francia.
Montreux incarna così uno stile di vita ricercato, che coniuga prestigio, ricchezza culturale, apertura internazionale e qualità della vita in tutte le stagioni.

ACCESSO

Facilmente raggiungibile tramite la strada cantonale che costeggia il Lago Lemano, il residence beneficia inoltre della vicinanza agli svincoli autostradali di Montreux e Villeneuve (A9), che consentono di raggiungere rapidamente le principali arterie stradali della Svizzera romanda.
Distanze indicative:

- Montreux: 2 km
- Villeneuve: 3 km
- Vevey: 9 km
- Losanna: 35 km
- Sion: 65 km
- Aeroporto internazionale di Ginevra: 95 km

Questa accessibilità rappresenta un vero e proprio vantaggio, sia per una residenza principale che secondaria.

Trasporti pubblici	-	5 min.	2 min.
Scuola primaria	-	15 min.	4 min.
Negozi	-	5 min.	2 min.
Ristoranti	-	5 min.	2 min.

DATI GENERALI

CH-1820 Montreux | Montreux _ Veytaux | **CHF 1'500'000.-**

DATI GENERALI

Disponibilità	**Da convenire**	Appartamenti	**6**
Tipo	**Proprietà per piani**	Balconi	**1**
Riferimento	**6353503**	Numero totale di piani	**4**
Residenza secondaria	**Autorizzato**	Tipo di riscaldamento	**Gas**
Vendita autorizzata a persone all'estero	**Si**	Impianto di riscaldamento	**Pavimento**
Locali	**4**	Sistema sanitario ad acqua calda	**Gas**
Camere	**3**	Stato dell'immobile	**Perfetto**
Bagni	**3**	Standing	**Elevato**
Numero servizi	**1**	Superficie abitabile	**~ 165 m²**
Piano	**1° piano**	Superficie ponderata	**~ 176 m²**
Efficienza energetica	**C**	Superficie balcone	**~ 22 m²**
Involucro edilizio	**C**		

CARATTERISTICHE

DINTORNI

- Montagne
- Lago

INTERNO

- Ascensore
- Armadio a muro
- Luminoso
- Cucina aperta
- Termostato digitale
- Con stile
- WC ospiti

DOTAZIONE

- Lavatrice
- Vasca da bagno

PAVIMENTO

- Parquet

FOTO























Immeuble

VISTA ESTERIORE



Entrée de l'immeuble et accès au garage

PIANO



SIMULAZIONE DI FINANZIAMENTO

FINANZIAMENTO

Prezzo di acquisto
CHF 1'500'000.-

Ipoteca
CHF 1'200'000.-



Capitale proprio (20%)
CHF 300'000.-

Ipoteca 2° rango (13.4%)
CHF 201'000.-

Ipoteca 1° rango (66.6%)
CHF 999'000.-

CAPACITÀ FINANZIARIA

Reddito annuo (100%)
CHF 267'900.-

Costo annuale (33%)
CHF 88'407.-



PREZZO

Prezzo dell'oggetto		CHF 1'500'000.-
Spese di acquisto	2 %	CHF 30'000.-
Spese di trasferimento	1.50 %	CHF 22'500.-
Spese creazione cartella ipotecaria	1.20 %	CHF 14'400.-
Totale acquisto		CHF 1'566'900.-

SPESE ANNUALI

Interessi ipotecari 1° rango	2.50 %	CHF 24'975.-
Interessi ipotecari 2° rango	2.50 %	CHF 5'025.-
Interessi ipotecari		**CHF 30'000.-**
Ammortamento 2° ipoteca	6.67 %	CHF 13'407.-
Totale ammortamento ipotecario		**CHF 13'407.-**
Costi gestione/ manutenzione	1 %	CHF 15'000.-
Spese totali		**CHF 15'000.-**
Totale per anno		**CHF 58'407.-**
Totale per mese		**CHF 4'867.-**