



ESCLUSIVO! VILLA DE MAÎTRE CON VISTA PANORAMICA SU MONTREUX

Ancien hôtel transformé | 1820 Montreux | Riferimento : 6173281

CHF 3'900'000.-

ESCLUSIVO! VILLA DE MÂTRE CON VISTA PANORAMICA SU MONTREUX

CH-1820 Montreux | Ancien hôtel transformé | CHF 3'900'000.-



Axihome è lieta di presentare **in esclusiva** questo **ex boutique hotel** sottilmente **trasformato** in **un'eccezionale villa padronale**, questa proprietà unica incarna l'eleganza senza tempo e l'arte di vivere della Riviera svizzera. Dietro i suoi muri in pietra a vista, rivela notevoli volumi inondati di luce, sublimati da una vasta terrazza panoramica che offre una vista assolutamente mozzafiato sul Lago di Ginevra.

Vera e propria oasi di pace, la residenza ha accolto nel corso dei decenni una clientela prestigiosa, tra cui artisti e personalità del leggendario Montreux Jazz Festival, che sono venuti qui in cerca di discrezione, serenità e benessere.

Oggi la proprietà si distingue per la sua rara configurazione, composta da **tre appartamenti interconnessi**, accessibili tramite **due ingressi indipendenti**, che consentono una grande libertà di utilizzo e una valorizzazione del patrimonio di prim'ordine.

L'abitazione principale, distribuita dal seminterrato al primo piano, offre una distribuzione nobile e fluida. Le **aree di ricevimento al piano terra**, progettate per accogliere con eleganza, si articolano intorno a un **vestibolo**, una **toilette per i visitatori**, un **vasto soggiorno** e una **sala da pranzo** di generose proporzioni, ampliata da una **cucina professionale nonché da una dispensa**. L'insieme si apre su esterni spettacolari: una terrazza coperta con un giardino pianeggiante sovrastante, che offre un'immersione totale in un panorama imponente e perfettamente libero sul Lago di Ginevra.

Al primo piano, due raffinate suite con balcone hanno ciascuna il proprio

DATI GENERALI

Riferimento: **6173281**

Tipo: **Villetta singola**

Disponibilità: **Da convenire**

Locali: **10**

Camere: **5**

Bagni: **7**

Superficie abitabile: **~ 440 m²**

Superficie utile lorda: **~ 530 m²**

Superficie terreno: **~ 1254 m²**

Volume: **~ 1772 m³**

Anno costruzione: **1810**

Ultime ristrutturazioni: **2024**



bagno privato, una con doccia, l'altra con vasca da bagno, entrambe godono di una vista ininterrotta sul lago e sul rilievo alpino.

Il secondo livello ospita **un appartamento autonomo** dai volumi particolarmente generosi che si affaccia su un paesaggio eccezionale, che abbraccia il Lago di Ginevra e gli iconici Dents du Midi. Comprende un **ampio soggiorno con cucina a vista, una spaziosa camera da letto con bagno** e un'altra **doccia con wc**.

Nella mansarda, un terzo alloggio dal fascino intimo offre due camere da letto di cui una en suite con bagno, una piccola cucina e un bagno con doccia, in un'atmosfera calda e riservata, sempre orientata verso questo panorama unico.

Pensato per evolversi secondo i progetti più esigenti, l'immobile offre un notevole potenziale di trasformazione.

I due accessi esterni consentono facilmente di raggiungere standard molto elevati. Si potrebbe creare una piscina a sfioro, idealmente posizionata come estensione della terrazza, che sublimerebbe questo belvedere naturale, creando una delle viste più spettacolari della regione. Una casa da giardino potrebbe essere reinterpretata come piscina (acqua ed elettricità già collegate), mentre un'estensione sotto forma di conservatorio riscaldato di circa 100 m² amplierebbe ulteriormente i volumi abitativi.

All'ingresso, l'elegante disposizione di diversi garage con ascensore per auto Cardok (sotterraneo per 4 auto) preserverebbe l'estetica garantendo al contempo un comfort ottimale.

Si noti che questa proprietà è disponibile per l'acquisto esclusivamente come residenza primaria o tramite una struttura aziendale, offrendo così un quadro di investimento specifico e controllato.

Rara, riservata e ricca di storia, questa proprietà si rivolge a una clientela alla ricerca di un immobile davvero unico, dove prestigio, discrezione e viste panoramiche eccezionali si combinano in assoluta armonia.

Non perdetevi questa occasione unica di acquistare una sontuosa maison de maître sulle alture di Montreux! Avrete anche la possibilità di accollarvi l'attuale mutuo ad un tasso imbattibile di "solo 0,89% fino ad aprile 2028".

PARTICOLARITÀ

Un luogo iconico in una regione turistica di fama mondiale, questo palazzo ha ospitato il famoso scrittore Ernest Hemingway nel 1922, allora conosciuto come "Pension de La Forêt" o "Le Narcissus", aggiungendo un tocco di prestigio e poesia a questa proprietà unica.

Grazie alla stazione di Chamby, che si trova nelle immediate vicinanze ma non toglie nulla alla posizione tranquilla, è possibile raggiungere facilmente Montreux e Gstaad.

L'impensabile! Prendete il treno dietro casa con gli sci e siete pronti a sciare dalla stazione di Rougemont nel comprensorio sciistico di Gstaad.

COMMENTI

Il riscaldamento è stato sostituito nel luglio 2024.



CONTATTO PER VISITA

AXIHOME SA

Signora Alexandra Dutheil

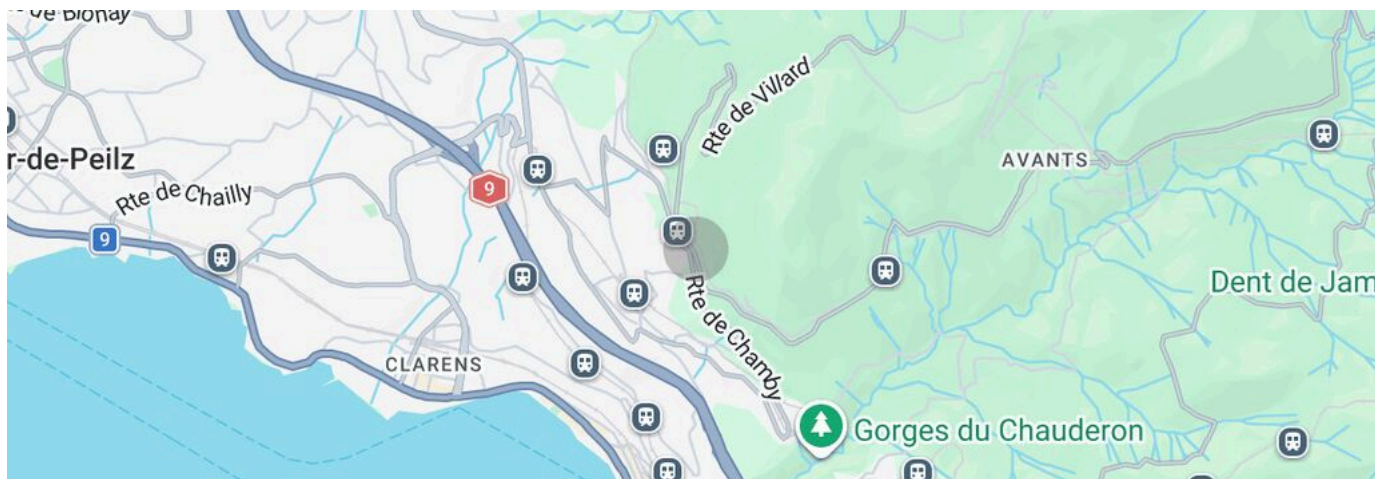
E-mail : a.dutheil@axihome.ch

Tel. : 078 314 22 00

Cellulare : 078 314 22 00

SITUAZIONE

CH-1820 Montreux | Ancien hôtel transformé | **CHF 3'900'000.-**



COMUNE

Adagiata sulle rive del Lago di Ginevra, Montreux incarna l'arte di vivere svizzera in tutto il suo splendore. Rinomata per il suo eccezionale microclima, i paesaggi mozzafiato e l'atmosfera raffinata, la città seduce per il suo dinamismo culturale e per il suo stile di vita gentile. Tra lago e montagne, Montreux offre un ambiente idilliaco, impreziosito da viste panoramiche spettacolari e da una qualità di vita rara, nelle immediate vicinanze delle principali rotte internazionali.

A pochi minuti dal centro, l'incantevole villaggio di Chamby rivela un aspetto più riservato e autentico della regione. Affacciata su Montreux, questa ricercata zona residenziale offre pace e tranquillità, verde e viste mozzafiato sul lago e sulle Alpi. Chamby affascina con i suoi dintorni tranquilli, il suo carattere incontaminato e la sua atmosfera esclusiva, ideale per i clienti che cercano discrezione e serenità, pur rimanendo vicini ai servizi e al trambusto della Riviera vodese.

		
Scuola primaria	-	4 min.
Negozi	-	4 min.
Ristoranti	-	4 min.

DATI GENERALI

CH-1820 Montreux | Ancien hôtel transformé | **CHF 3'900'000.-**

DATI GENERALI

Disponibilità	Da convenire	Tipi di riscaldamento	Gas, Legna
Tipo	Villetta singola	Impianto di riscaldamento	Radiatore
Riferimento	6173281	Stato dell'immobile	Perfetto
Locali	10	Standing	Elevato
Camere	5	Superficie abitabile	~ 440 m²
Bagni	7	Superficie abitabile lorda	~ 530 m²
Anno costruzione	1810	Superficie terreno	~ 1254 m²
Ultime ristrutturazioni	2024	Superficie utile lorda	~ 530 m²
Numero totale di piani	4	Volume	~ 1772 m³
Seminterrato	1	Parcheggio esterno	4

CARATTERISTICHE

DINTORNI

- Villaggio
- Montagne
- Entrata/uscita autostrada
- Verdeggiante
- Stazione

ESTERNO

- Con rimessa
- Parcheggio
- Costruito su un terreno uniforme

INTERNO

- Cucina aperta
- WC separati
- Luminoso
- WC ospiti

STATO

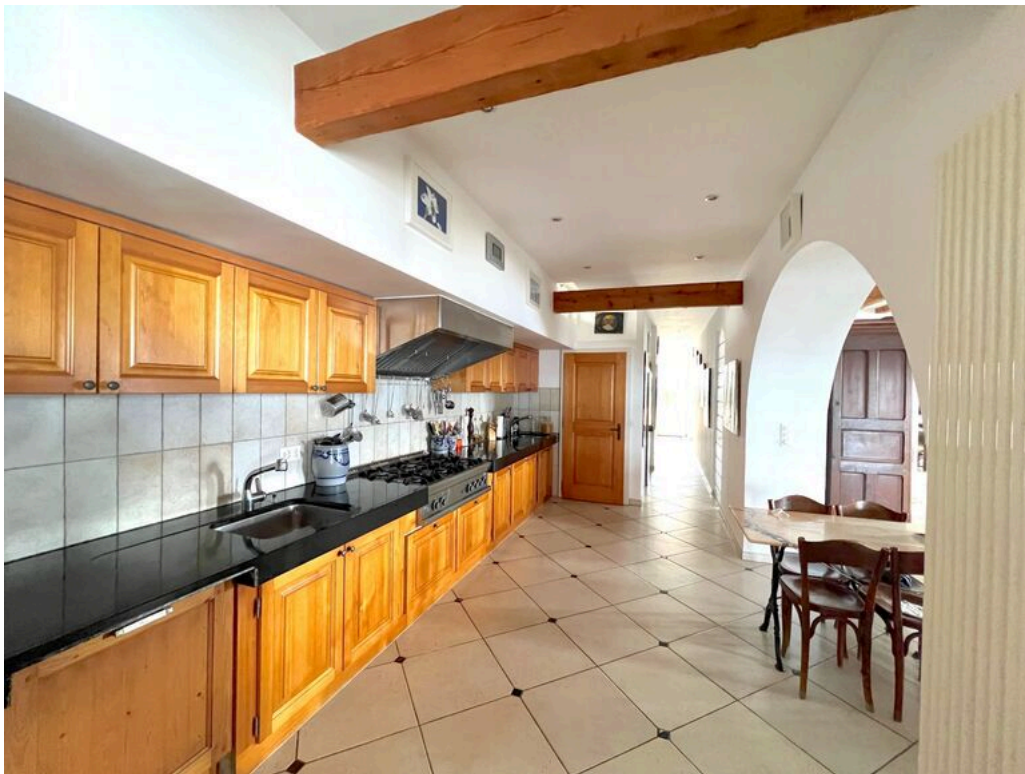
- Come nuovo

FOTO













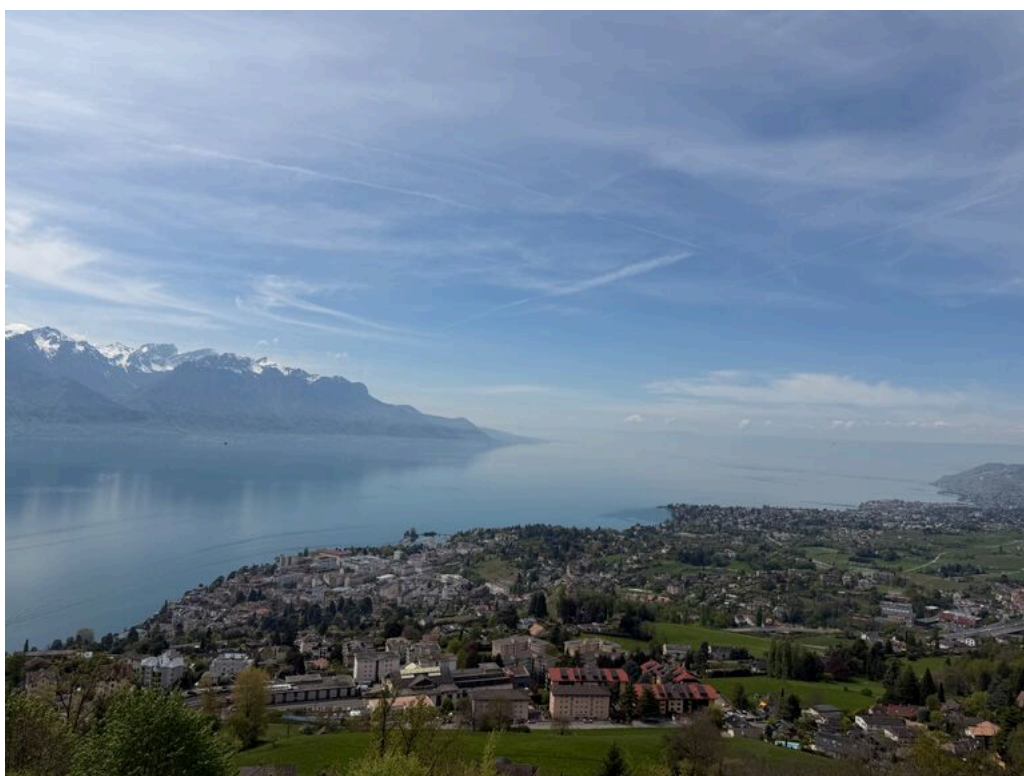


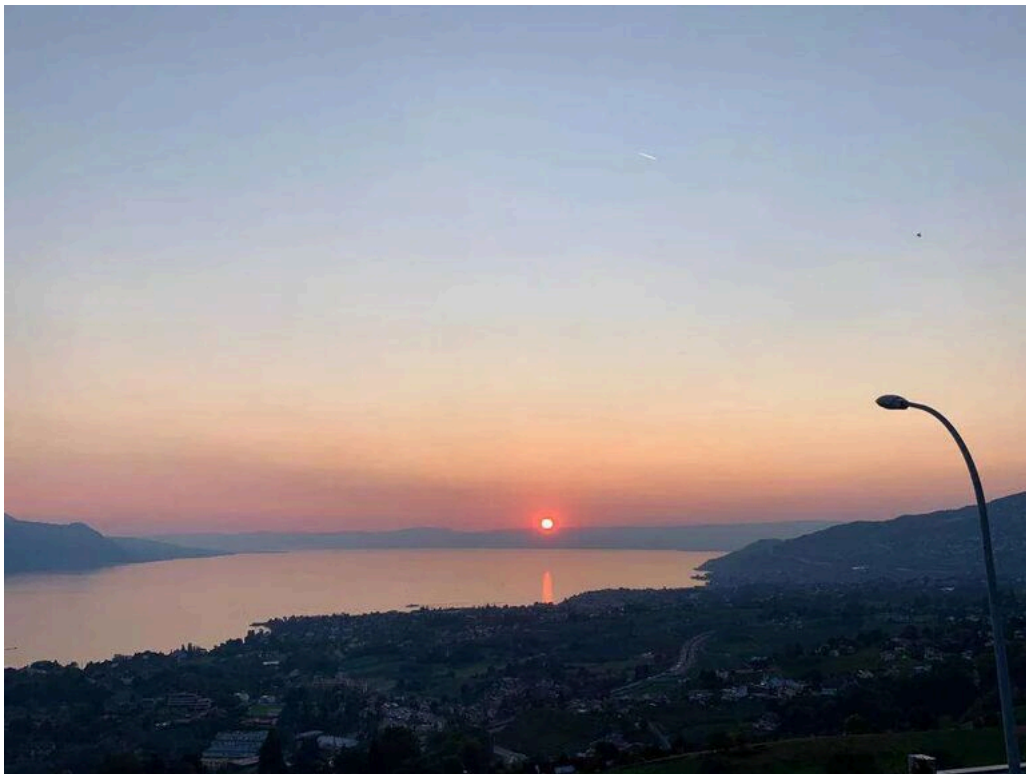










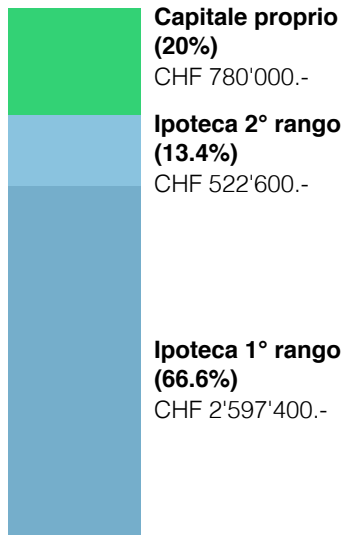


SIMULAZIONE DI FINANZIAMENTO

FINANZIAMENTO

Prezzo di acquisto
CHF 3'900'000.-

Ipoteca
CHF 3'120'000.-



CAPACITÀ FINANZIARIA

Reddito annuo (100%)
CHF 696'536.-

Costo annuale (33%)
CHF 229'857.-



PREZZO

Prezzo dell'oggetto		CHF 3'900'000.-
Spese di acquisto	2 %	CHF 78'000.-
Spese di trasferimento	1.50 %	CHF 58'500.-
Spese creazione cartella ipotecaria	1.20 %	CHF 37'440.-
Totale acquisto		CHF 4'073'940.-

SPESE ANNUALI

Interessi ipotecari 1° rango	2.50 %	CHF 64'935.-
Interessi ipotecari 2° rango	2.50 %	CHF 13'065.-
Interessi ipotecari		CHF 78'000.-
Ammortamento 2° ipoteca	6.67 %	CHF 34'857.-
Totale ammortamento ipotecario		CHF 34'857.-
Costi gestione/manutenzione	1 %	CHF 39'000.-
Spese totali		CHF 39'000.-
Totale per anno		CHF 151'857.-
Totale per mese		CHF 12'655.-