

# NYON



## NEU - Moderne Duplex-Attika, Panoramaterrasse

**CHF 3'620'000.-**

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



5.5



4



225 m<sup>2</sup>

n° ref. **045244**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Avenue Mon-Repos 22, 1005 Lausanne

**François Sanchez**  
+41 79 533 92 29  
francois.sanchez@swsir.ch

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Eingebettet in die Spitze eines zeitgenössischen Wohngebäudes, das 2015 erbaut wurde und mit dem Minergie\*-Label zertifiziert ist, entfaltet dieses bemerkenswerte Duplex-Attika mit 5,5 Zimmern eine Wohnfläche von 225 m<sup>2</sup> bei einer Gesamtnutzfläche von ca. 425 m<sup>2</sup> und bietet einen außergewöhnlichen Lebensrahmen, der Privatsphäre, Eleganz und Modernität vereint.

Die Wohnung wurde 2025 mit einer sorgfältigen Auswahl der Materialien, der Volumen und der Oberflächen vollständig renoviert und zeichnet sich durch ihre Exklusivität und ihre Seltenheit auf dem Nyoner Markt aus.

Der private Zugang per Aufzug führt direkt in das Herz eines großzügigen Empfangsbereichs, der dank der großen Fensterfronten lichtdurchflutet ist und sich zu einer ca. 200 m<sup>2</sup> großen Terrasse hin öffnet, die eine

echte Verlängerung des Wohnbereichs im Freien darstellt.

Dieser einzigartige Ort der Entspannung bietet eine seltene Atmosphäre, ideal um lange Sommerabende zu genießen, elegante Empfänge abzuhalten oder einfach den Horizont zu betrachten.

Die moderne, voll ausgestattete Küche ist gleichzeitig schlicht, funktional und luxuriös und perfekt in das Wohnzimmer mit seinen klaren Linien integriert. Die gleiche Ebene verteilt ein Gäste-WC, einen Duschraum mit WC, eine private Waschküche und zwei komfortable Schlafzimmer, darunter eine "Owner's Suite" mit Ankleide und eigenem Bad.

Die untere Etage beherbergt zwei beruhigende Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, die jedem Komfort und Privatsphäre bieten.

**[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)**

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY

Jedes Detail wurde durchdacht, um ein hochwertiges Wohnerlebnis mit diskreter und zeitloser Raffinesse zu gewährleisten.

Die Wohnung profitiert von zwei Parkplätzen, in einer Tiefgarage zu CHF 40'000.-- pro Einheit, die zusätzlich zum Verkaufspreis verkauft wird, und einem privaten Raum von 20 m<sup>2</sup>.

Dieser Ort entspricht den Zugangsnormen für Personen mit eingeschränkter Mobilität.

Ideal gelegen, nur wenige Schritte vom Stadtzentrum entfernt, in einer begehrten Wohnumgebung, wird dieses Penthouse eine anspruchsvolle Kundschaft ansprechen, die auf der Suche nach einer seltenen Immobilie ist, die Gelassenheit, zeitgenössisches Design und außergewöhnliche Lebensqualität im Herzen einer der beliebtesten Gemeinden des Genferseebeckens vereint.

Das Penthouse ist ein idealer Ort, um eine Wohnung zu kaufen, die sich in einer der beliebtesten Gemeinden des Genferseebeckens befindet

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	225 m <sup>2</sup>
Gewichtete Fläche	291 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	201.5 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	19.7 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	425 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	425 m <sup>2</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	4
Anzahl WC	4
Anzahl Etagen des Objekts	2
Anzahl Terrassen	1
Stockwerk	3. Stock
Nebenkosten	CHF 1'100.-/Monat

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	116 m
Primarschule	198 m
Geschäfte	465 m
Restaurants	82 m



Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE

Diese Wohnung profitiert von einer privilegierten Lage in **Nyon**, im Herzen eines ruhigen und sonnigen Wohnviertels.

Nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt, bietet sie einen einfachen Zugang zu Geschäften, Restaurants, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln, wobei die Ruhe einer gefragten Wohnumgebung erhalten bleibt.

Die unmittelbare Nähe zum See und zu den Hauptachsen ermöglicht es, schnell Genf, Lausanne oder die umliegenden Berge zu erreichen, und verbindet so urbanen Komfort mit außergewöhnlicher Lebensqualität.

Seine malerische Altstadt, **seine [b]raffinierten Restaurants**, seine **eleganten Boutiquen** und seine **Sport- und Kulturinfrastrukturen** bieten einen lebendigen und zugleich raffinierten Lebensrahmen.

**Dank einer [b]idealen Erreichbarkeit** - Züge, Busse, Straßen und Autobahnen - ist die Stadt leicht mit Genf, Lausanne und den umliegenden Regionen verbunden, wobei die Gelassenheit eines gefragten Wohnumfelds erhalten bleibt.

**Nyon verkörpert somit das perfekte Gleichgewicht zwischen [b]Natur, Kultur und modernem Komfort** und macht jeden Tag zu einem Vergnügen und jeden Augenblick zu einem täglichen Luxus.

## GEMEINDE

Nyon liegt an den Ufern des Genfersees und verbindet historischen Charme mit unvergleichlicher Lebensqualität.

[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

**INFORMATIONEN**

Anzahl Stockwerke	4
Baujahr	2015
Anzahl Wohnungen	7
Untergeschosse	1
Renovierungsjahr	2025
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Solarheizung
Heizungssystem	Wärmepumpe

**UMGEBUNG**

- Stadtzentrum
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Kantonsschule/Gymnasium
- Internationale Schulen
- Krankenhaus / Klinik
- Arzt

**AUSSENBEREICH**

- Terrasse(n)

- Abstellraum
- Parkplatz
- Besucherparkplätze

**INNENBEREICH**

- Lift
- Tiefgarage
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Keller
- Einbauschränk
- Dreifachverglasung
- Hell
- Mit Charme

**AUSSTATTUNG**

- Moderne Küche
- Induktionsherd
- Backofen
- Steamer
- Wärmeschublade
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Private Waschküche
- Anschlüsse für Wasch-Trocken-Säule
- Badewanne
- Dusche
- Videotelefon

**VERKAUFSANGABEN**

Preis	CHF 3'620'000.-
Preis Innenparkplatz/-plätze ②	CHF 80'000.-
Gesamtpreis	<b>CHF 3'700'000.-</b>
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung

Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.

- Lüftung

## **BODEN**

- Parkett

## **ZUSTAND**

- Neu

## **BESONNUNG**

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

## **BAUSTANDARD**

- Minergie® zertifiziert































