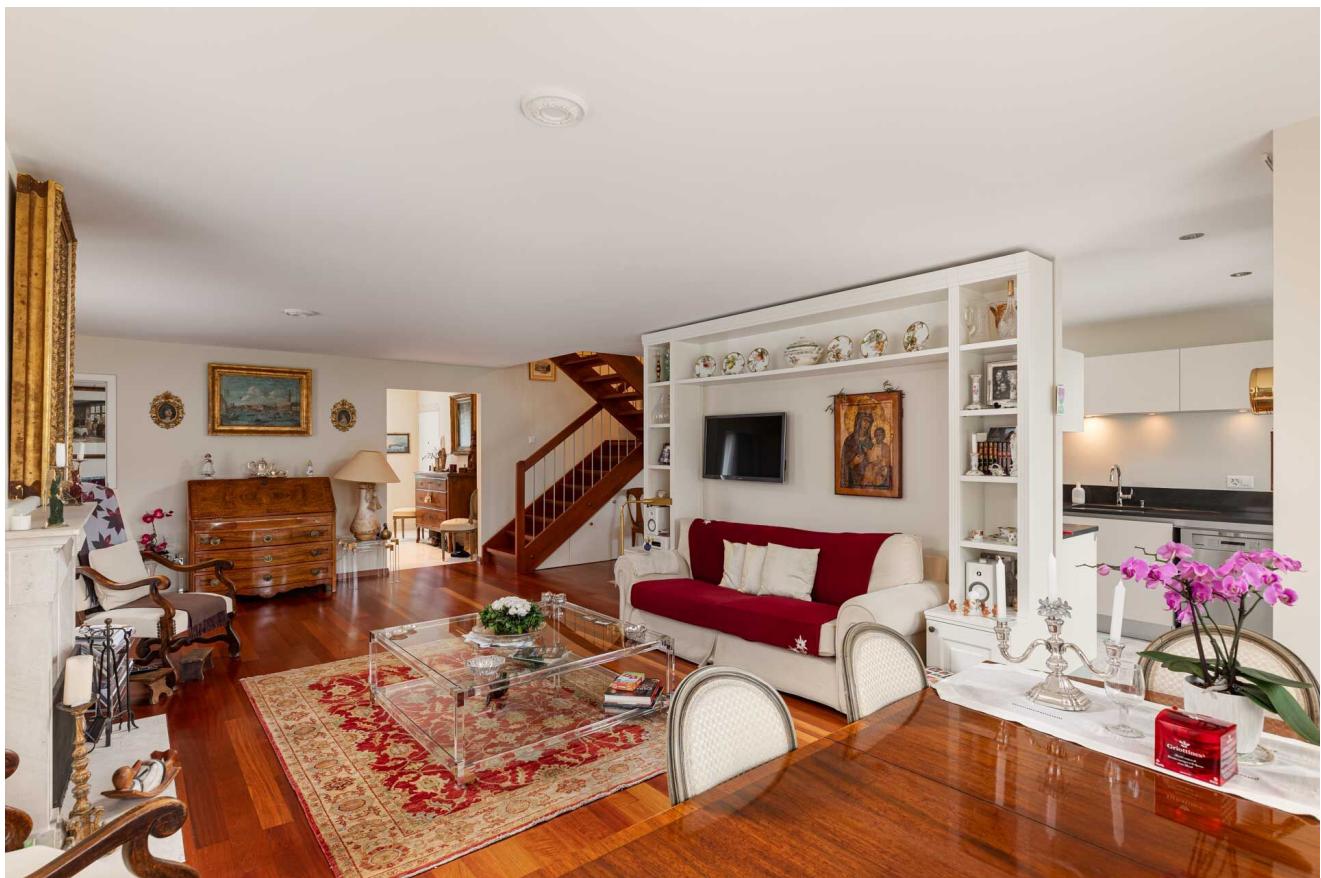


NYON



Luxuriöse Wohnung im Zentrum von Nyon

CHF 2'500'000.-

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



5.5



3



~195 m²

n° ref. **038098**



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

François Sanchez

+41 79 533 92 29

francois.sanchez@swsir.ch

www.switzerland-sothebysrealty.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

Im Herzen von Nyon gelegen, in einem Privatweg, bietet dieses Luxusapartment einen außergewöhnlichen Lebensrahmen. Aufgeteilt in zwei Teile, ein Duplex-Attika und ein unabhängiges Studio im Erdgeschoss, kombiniert dieses auf dem Markt seltene Objekt Raum und Komfort auf 195m² Wohnfläche.

Das Duplex-Attika umfasst 5.5 Zimmer mit 2 Schlafzimmern und einem Badezimmer. Auf der ersten Etage bieten ein 42m² großer Wohn-/Eßbereich mit Kamin, eine 13m² große halboffene Küche, eine 7m² große Bibliothek, eine geräumige Eingangshalle mit Gäste-WC und ein 28m² großer Balkon einen komfortablen und gemütlichen Lebensraum. Die zweite Ebene beherbergt ein Master Bedroom mit Ankleideraum von 25m², ein großes Schlafzimmer von 22m² mit Zugang zum Aufzug, ein Duschbad mit Sauna und WC, eine Waschküche und ein kleines separates WC.

Das Erdgeschoss bietet zum Preis von CHF 100'000.-- zusätzlich zum Verkaufspreis ein Lokal, das als unabhängiges Studio mit einem großen Raum von über 40m², der als Wohnzimmer / Fitnessraum eingerichtet ist, einem zusätzlichen Raum von 15m², einem Duschbad mit WC und einem angrenzenden Keller von 7m² eingerichtet ist. Es ist auch möglich, eine Küche einzurichten, was zusätzliche Flexibilität bietet. Zwei Parkplätze im Untergeschoss runden diese außergewöhnliche Immobilie ab.

Mit ihrer idealen Lage in der Nähe aller Annehmlichkeiten, Verkehrsmittel und Autobahnanschlüsse profitiert diese Wohnung von einem optimalen Standort.

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 195 m ²
Balkonfläche	~ 30 m ²
Kellerfläche	~ 7 m ²
Nutzfläche	~ 230 m ²

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl WC	4
Anzahl Etagen des Objekts	3
Anzahl Balkone	1
Stockwerk	1. Stock

ANBAU

- 2 Parkplätze unterirdisch

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	69 m
Primarschule	187 m
Geschäfte	269 m
Restaurants	48 m

AUFTeilung

Unteres Erdgeschoss

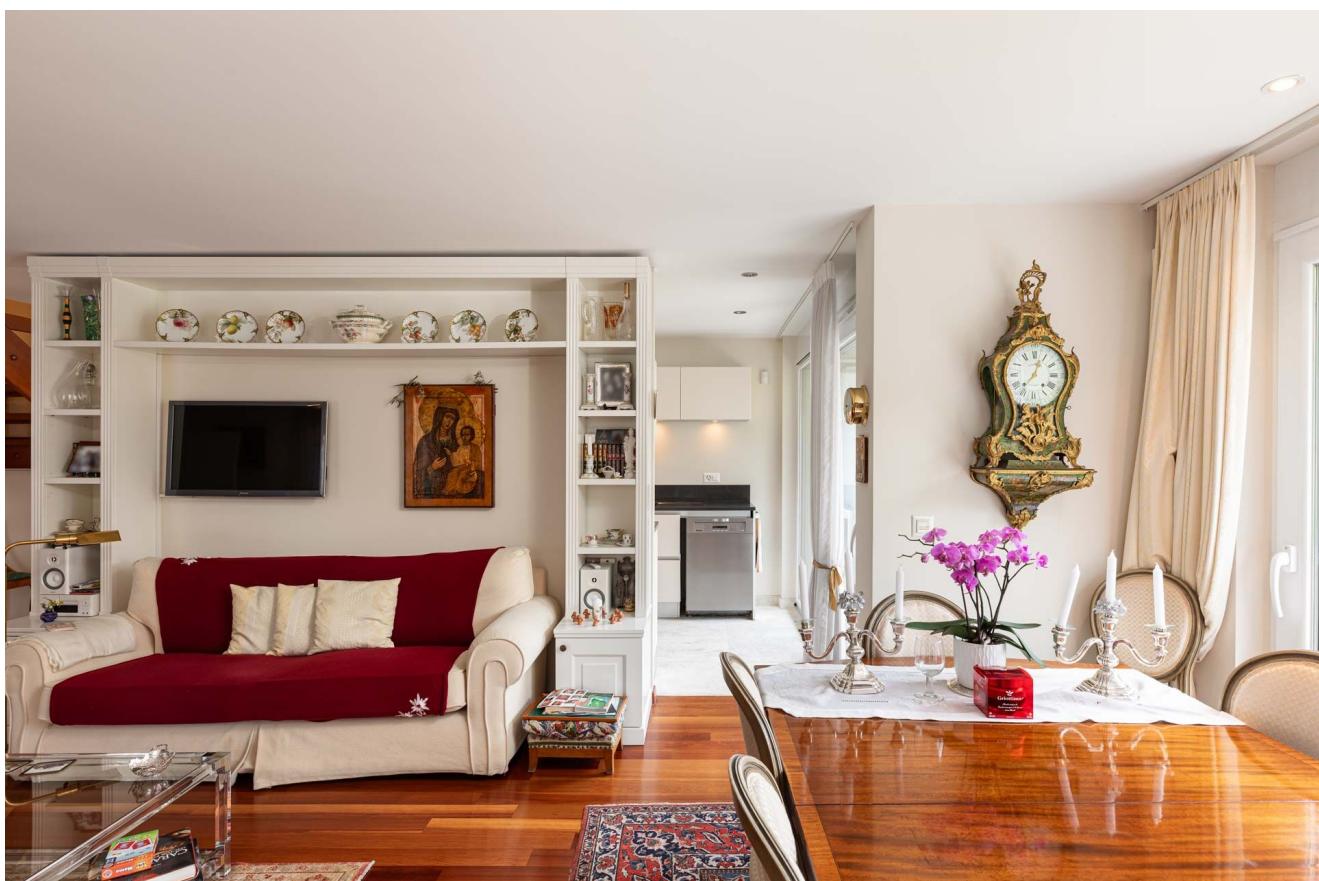
- Ein großer Raum von über 15m².
- Ein schöner Raum von über 40m², der als Wohnzimmer / Sportraum eingerichtet ist. Es besteht die Möglichkeit, dort eine Küche einzurichten.
- Ein Duschraum mit WC.
- Ein angrenzender Keller von 7m²

1. Stock

- Ein schöner Wohn- und Essbereich von 42m² mit Kamin.
- Eine halboffene Küche von 13m².
- Ein Bibliotheksraum von 7m².
- Eine geräumige Eingangshalle mit Zugang zu einem Gäste-WC.
- Zugang zum großen Balkon von 28m², der an die Wohnung grenzt

2. Stock

- Ein Master Bedroom mit Ankleidezimmer von über 25m².
- Ein großes Schlafzimmer von 22m² mit Zugang zum Aufzug.
- Ein geräumiges Duschbad mit Sauna und WC.
- Ein Waschraum.
- Ein kleines separates WC



LAGE

Die von den Ufern des Genfersees gesäumte Gemeinde Nyon bietet einen außergewöhnlichen Lebensraum, der historischen Charme, urbane Dynamik und natürliche Schönheit miteinander verbindet. Diese Stadt bietet ihren Einwohnern einen privilegierten Zugang zu den kulturellen, wirtschaftlichen und bildungspolitischen Infrastrukturen der Region. Diese dynamische Gemeinde bietet mit ihren Geschäften, Restaurants und Kulturfestivals eine unvergleichliche Lebensqualität, während sie gleichzeitig moderne Infrastrukturen, renommierte Schulen und eine freundliche Atmosphäre bietet. Nyon ist dank seiner hervorragenden Straßen-, Schienen- und Seeverbindungen leicht erreichbar und liegt strategisch günstig auf halbem Weg zwischen Genf und Lausanne

KONSTRUKTION

Die Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien gebaut. Die Böden in den Wohnräumen sind aus omanischem Marmor und die Böden in den Schlafzimmern aus Yotoba-Holz, das aus Südamerika stammt

INFORMATIONEN

Anzahl Stockwerke	2
Baujahr	2010
Untergeschosse	1
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Gasheizung
Heizungssystem	Gasheizung

UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich
- Kinderkrippe
- Primarschule
- Sekundarschule
- Hochschule
- Krankenhaus / Klinik

AUSSENBEREICH

- Balkon(e)

INNENBEREICH

- Behindertengerecht
- Lift

- Tiefgarage
- Offene Küche
- Separate WC's
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Keller
- Sauna
- Teilweise möbliert
- Cheminée
- Dreifachverglasung
- Hell
- Mit Charme

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Glaskeramik
- Backofen
- Steamer
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Private Waschküche
- Dusche
- Elektrische Rollläden
- Alarmvorrichtung
- Gegensprechanlage
- Elektrisches Garagentor

BODEN

- Parkett

VERKAUFSANGABEN

Preis	CHF 2'500'000.-
Preis Innenparkplatz/-plätze ②	CHF 100'000.-
Gesamtpreis	CHF 2'600'000.-
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.

- Marmor

ZUSTAND

- Neuwertig



