

MONTREUX



Im Herzen von Montreux Wohnung mit
Seeblick

CHF 1'640'000.-

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



4.5



3



~142 m²

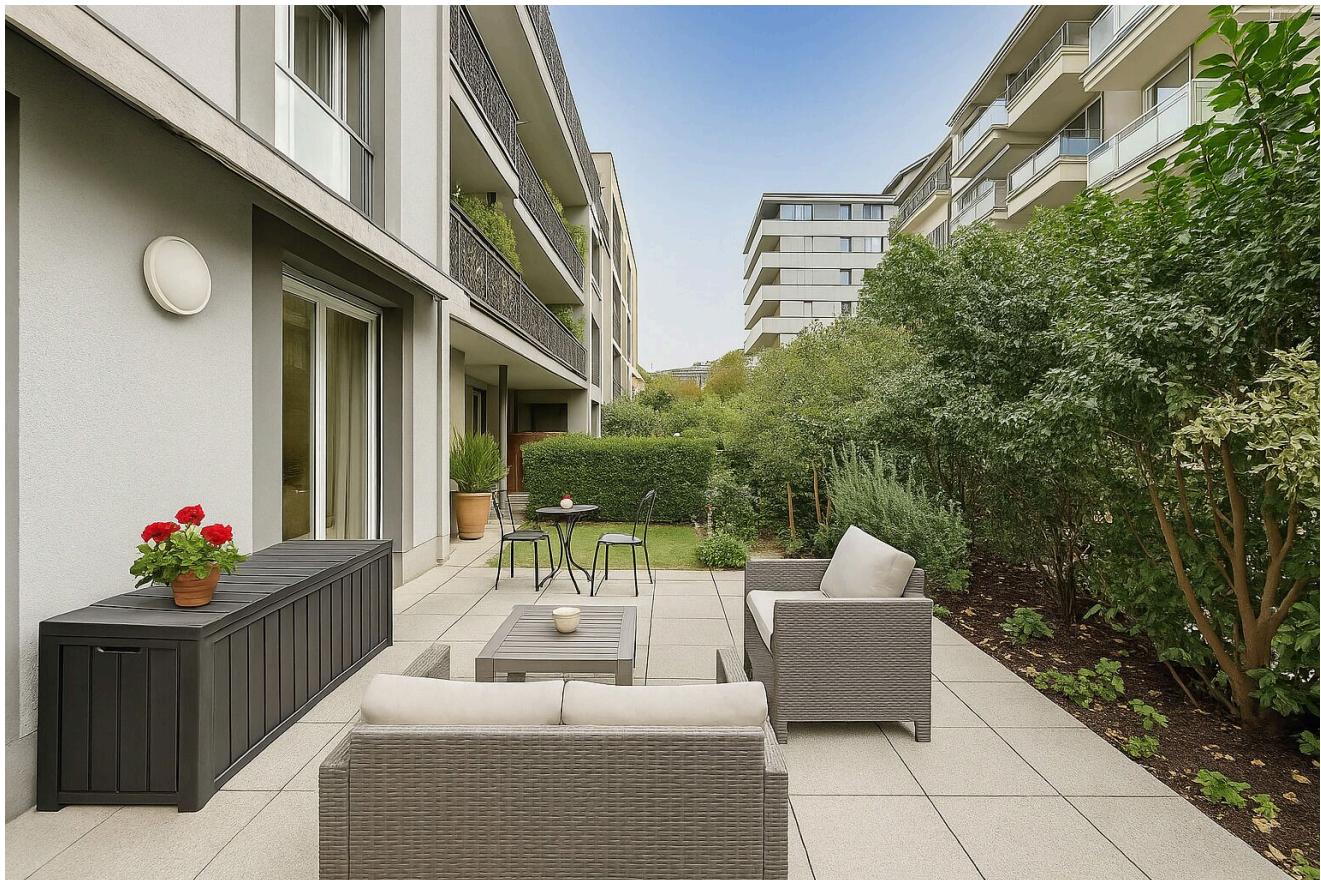
n° ref. **043450**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Rue du Théâtre 7 bis, 1820 Montreux

Charlie Gardien
+41 79 854 95 32
charlie.gardien@swsir.ch

www.switzerland-sothebysrealty.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

Diese schöne, durchgehende 4,5-Zimmer-Wohnung, die derzeit vermietet ist, befindet sich im 3 Stock eines Gebäudes in idealer Lage im Herzen von Montreux. Ihre gut durchdachte Aufteilung trennt intelligent die Wohn- und Schlafbereiche und bietet so Komfort und Funktionalität.

Der Eingangsbereich führt zu einer Küche, die sich zum geräumigen Wohnzimmer hin öffnet und einen freundlichen und hellen Wohnbereich bildet. Von diesem Bereich aus genießt man über die Panoramafenster einen angenehmen Blick auf den Genfer See sowie auf den berühmten Marktplatz von Montreux.

Der Schlafbereich umfasst vier komfortable Schlafzimmer, zwei davon mit direktem Zugang zu einer großen, nach Südosten ausgerichteten Terrasse, die sich ideal für Mahlzeiten im Freien oder zum Entspannen eignet.

Zwei Badezimmer - eines mit Dusche, das andere mit Badewanne und Dusche - beide beherbergen eine Toilette.

In unmittelbarer Nähe zu den Geschäften, den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Seeufer vereint diese Wohnung eine privilegierte Lage, schöne Volumen und Lebensqualität. Ein Keller vervollständigt diese auf dem Markt von Montreux seltene Immobilie.

Die Wohnung wird für CHF 4'000.- 300.- Nebenkosten vermietet

Nettorendite auf Eigenkapital (25%) = 10,8%

Zusätzlich zum Verkaufspreis vervollständigt ein Innenparkplatz diese Immobilie.

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 142 m ²
Nutzfläche	~ 154 m ²

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl WC	3
Anzahl Terrassen	1
Stockwerk	3. Stock
Nebenkosten	CHF 5'461.-/Jahr
Gemeindesteuern	65 %

ANBAU

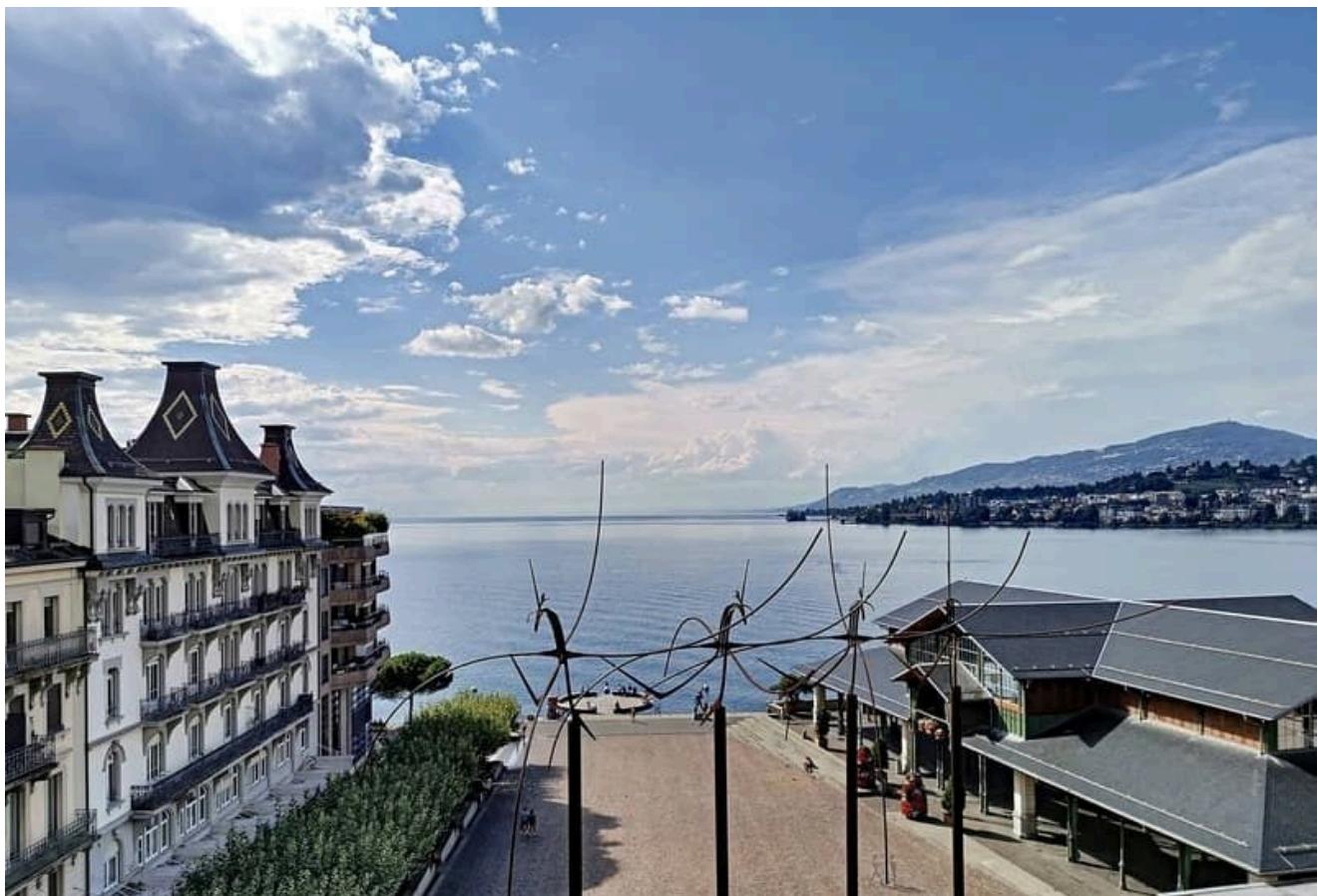
- **Eigener Kellerraum.**
- **Ein Innenparkplatz** zusätzlich.

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	36 m
Primarschule	243 m
Geschäfte	50 m
Restaurants	32 m

AUFTHEILUNG

- **Große, einladende Eingangshalle** mit Stauraum.
- **Geräumiges Wohn- Esszimmer**, offen und gesellig.
- **Offene Küche**, ideal, um gemeinsame Momente in vollen Zügen zu genießen.
- **Elegante Elternsuite**: Schlafzimmer, **integriertes Ankleidezimmer** und Badezimmer mit **Jacuzzi**.
- **Zwei weitere große Schlafzimmer**, jeweils mit direktem Zugang zur Terrasse.
- **Funktionales Duschbad/WC Besucher-WC**.



LAGE

Im Herzen des Stadtzentrums von Montreux gelegen, profitiert diese Adresse von einer privilegierten Lage, die urbane Dynamik und täglichen Komfort vereint. Geschäfte, Schulen und Dienstleistungen sind nur wenige Schritte entfernt, und der **Bahnhof Montreux** ermöglicht eine schnelle Anbindung an Lausanne, Vevey und Aigle. Die direkten Zugverbindungen gewährleisten auch einen bequemen Zugang zu **Genf und seinem Flughafen**, was regionale und internationale Reisen erleichtert.

Die Lage besticht auch durch die Nähe zu **Wanderwegen und dem Genfer See**, die zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wassersportaktivitäten und Freizeitaktivitäten im Freien bieten. Diese Umgebung vereint somit **städtischen Komfort, effiziente Mobilität und außergewöhnliche Lebensqualität am See**.

GEMEINDE

Am Ostufer des **Genfersees** im Kanton Waadt gelegen, ist **Montreux** eine Gemeinde, die für ihr mildes Klima, ihre großzügigen Sonnenstunden und die Schönheit ihrer Landschaft, in der sich See und Berge vermischen, bekannt ist. Sie erstreckt sich von der Ebene am Seeufer bis zu den Ausläufern der **Alpes vaudoises** und bietet eine Vielfalt an Panoramen und Wohnvierteln. Die Stadt profitiert von einer **hervorragenden Erreichbarkeit** dank ihres Bahn- und Straßennetzes. Der Bahnhof von Montreux wird von regionalen und nationalen Zügen bedient, so dass Sie schnell **Lausanne, Vevey, Aigle** sowie **Genf und seinen internationalen Flughafen** erreichen können. Die nahe gelegene Autobahn A9 verbindet die Waadtländer Riviera mit Martigny, Sion und dem Rhonetal, was das Reisen mit dem Auto erleichtert.

Montreux bietet ein breites Spektrum an **Dienstleistungen und Infrastrukturen**: Primar- und Sekundarschulen, private Einrichtungen, Kindertagesstätten, Sport- und Kulturzentren. Die Gemeinde verfügt außerdem über Gesundheitseinrichtungen, Geschäfte und Einkaufszentren, die leicht erreichbar sind.

Diese wunderschöne Stadt ist weltberühmt für ihr **Jazzfestival**, aber sie bietet auch eine vielfältige Kulturszene mit symbolträchtigen Orten wie dem **Montreux Comedy Club**, der **MIGS - Montreux International Guitar Show**, und die **Veranstaltung zu Ehren von Freddie Mercury**, die jedes Jahr zahlreiche Besucher anlocken. Darüber hinaus gibt es in der Stadt Museen, Theater und Veranstaltungsräume, die das ganze Jahr über das kulturelle Leben bereichern.

Die Nähe zum **See Genfersee** ermöglicht es, Segeln zu praktizieren, Kajakfahren oder Spaziergänge am Wasser, während die umliegenden Berge zahlreiche **Möglichkeiten zum Wandern, Mountainbiken und Skifahren** bieten. Die Weinterrassen und die umliegenden Dörfer vervollständigen die Attraktivität der Region für Natur- und Kulturliebhaber.

Montreux verbindet **einen dynamischen urbanen Rahmen** mit einer **außergewöhnlichen natürlichen Umgebung**. Die Gemeinde zieht Familien, Berufstätige und Rentner aufgrund ihres Komforts, ihrer Sicherheit und ihrer Lebensqualität an. Die Viertel im Stadtzentrum bieten kurze Wege zu den Dienstleistungen, während die höher gelegenen Gebiete an den Hängen Ruhe, Panoramablick auf den See und den Mont Blanc sowie leichten Zugang zu Grünflächen und Weinbergen garantieren.

INFORMATIONEN

Baujahr	2009
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Gasheizung
Heizungssystem	Gasheizung

UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- See
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Kantonsschule/Gymnasium
- Hochschule
- Internationale Schulen
- Sportzentrum
- Tennis Zentrum
- Krankenhaus / Klinik
- Pflegeheim

- Arzt

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Parkplatz
- Von der Straße

INNENBEREICH

- Lift
- Tiefgarage
- Offene Küche
- Separate WC's
- Keller
- Jacuzzi
- Einbauschrank
- Doppelverglasung
- Hell

AUSSTATTUNG

- Moderne Küche
- Dusche
- Badewanne

BODEN

- Fliesen

ZUSTAND

- Neuwertig

AUSRICHTUNG

- Westen

VERKAUFSANGABEN

Preis	CHF 1'640'000.-
Preis Innenparkplatz/-plätze ①	CHF 50'000.-
Gesamtpreis	CHF 1'690'000.-
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Rechtsform	En PPE

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

BESONNUNG

- Gut
- Ganzer Tag besonnt
- Abendsonne

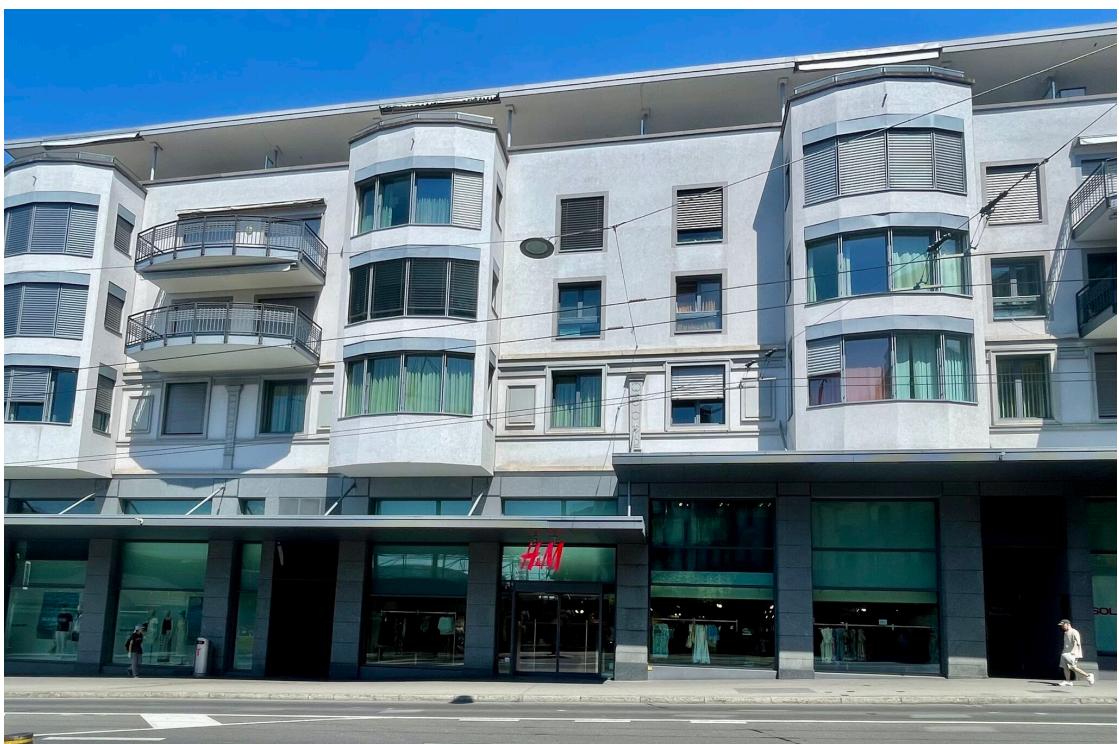
AUSSICHT

- Unverbaubar
- See





Switzerland | **Sotheby's**
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

