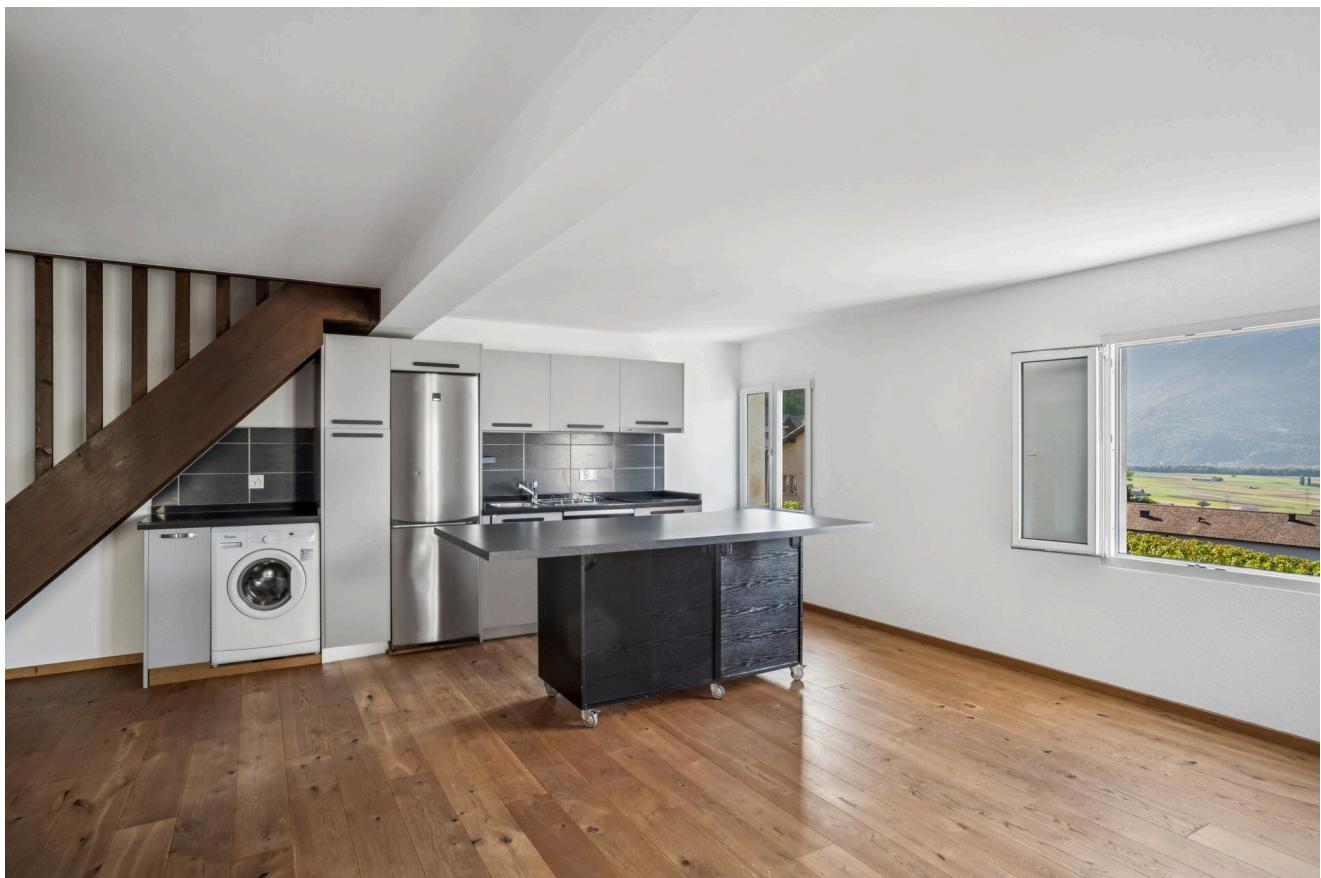


# OLLON VD



Bezaubernde 3.5-Zimmer-Wohnung Büro

---

**CHF 585'000.-**

Parkplätze nicht im Preis inbegriffen



3.5



2



~132.3 m<sup>2</sup>

n° ref.

**5668398\_042984**



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



## LAGE UND BESCHREIBUNG

In einer ruhigen Wohngegend im Herzen von Ollon gelegen, besticht dieses elegante Duplex-Appartement, das selten zum Verkauf angeboten wird, durch seine warme Atmosphäre, seine außergewöhnliche Helligkeit und seine großzügigen Volumen. Sie bietet eine schöne Harmonie in einem kleinen, gepflegten Miteigentum mit überschaubarer Größe und genießt einen freien Blick auf die umliegenden Berge und die majestätischen Dents-du-Midi.

Die geografische Lage bietet eine unmittelbare Nähe zu Schulen, Geschäften und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Dank ihrer privilegierten Lage in unmittelbarer Nähe der Annehmlichkeiten des Dorfes ist diese Wohnung ideal für Familien, Paare oder Personen im Homeoffice, die ein ruhiges und funktionales Lebensumfeld suchen.

Der Eingang öffnet sich zu einem großen Wohnraum von ca. 35 m<sup>2</sup>, der ein helles Wohnzimmer und einen freundlichen Essbereich mit offener, voll ausgestatteter Küche vereint. Die zahlreichen Öffnungen sorgen den ganzen Tag über für eine schöne natürliche Helligkeit. Ein unabhängiges Büro von ca. 8,35 m<sup>2</sup> vervollständigt diese Etage und bietet einen idealen Raum für Telearbeit oder kann als zusätzliches Zimmer eingerichtet werden. Ein modernes Duschbad mit WC rundet die Funktionalität dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss besteht der Schlafbereich aus zwei großen Schlafzimmern von ca. 22 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup>, die jeweils eine ruhige und intime Atmosphäre bieten. Ein Badezimmer mit WC, das mit einem Fenster ausgestattet ist, vervollständigt diese Etage und bietet Komfort und Praktikabilität. Das Ganze strahlt eine sanfte und warme Atmosphäre aus, die durch die Volumen unter dem Dach und das allgegenwärtige

natürliche Licht betont wird.

Eine private Terrasse mit freiem Blick ermöglicht es, die schönen Tage in vollen Zügen zu genießen und dabei die Schönheit der umliegenden Landschaft zu bewundern.

Ein privater Keller und ein gemeinsamer Abstellraum vervollständigen diese Immobilie auf vorteilhafte Weise. Ein Aussenparkplatz ist zusätzlich zum Preis von CHF 25'000.- verfügbar.

## FLÄCHEN

Wohnfläche ~ 132.3 m<sup>2</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Zimmer	3.5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl WC	2
Stockwerk	1. Stock
Nebenkosten	CHF 541.-/Monat
Gemeindesteuern	68 %

## ANBAU

- Außenparkplatz
- Privatkeller
- Terrasse
- Gemeinsamer Lagerraum

## DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	77 m
Primarschule	2240 m
Geschäfte	3286 m
Restaurants	229 m

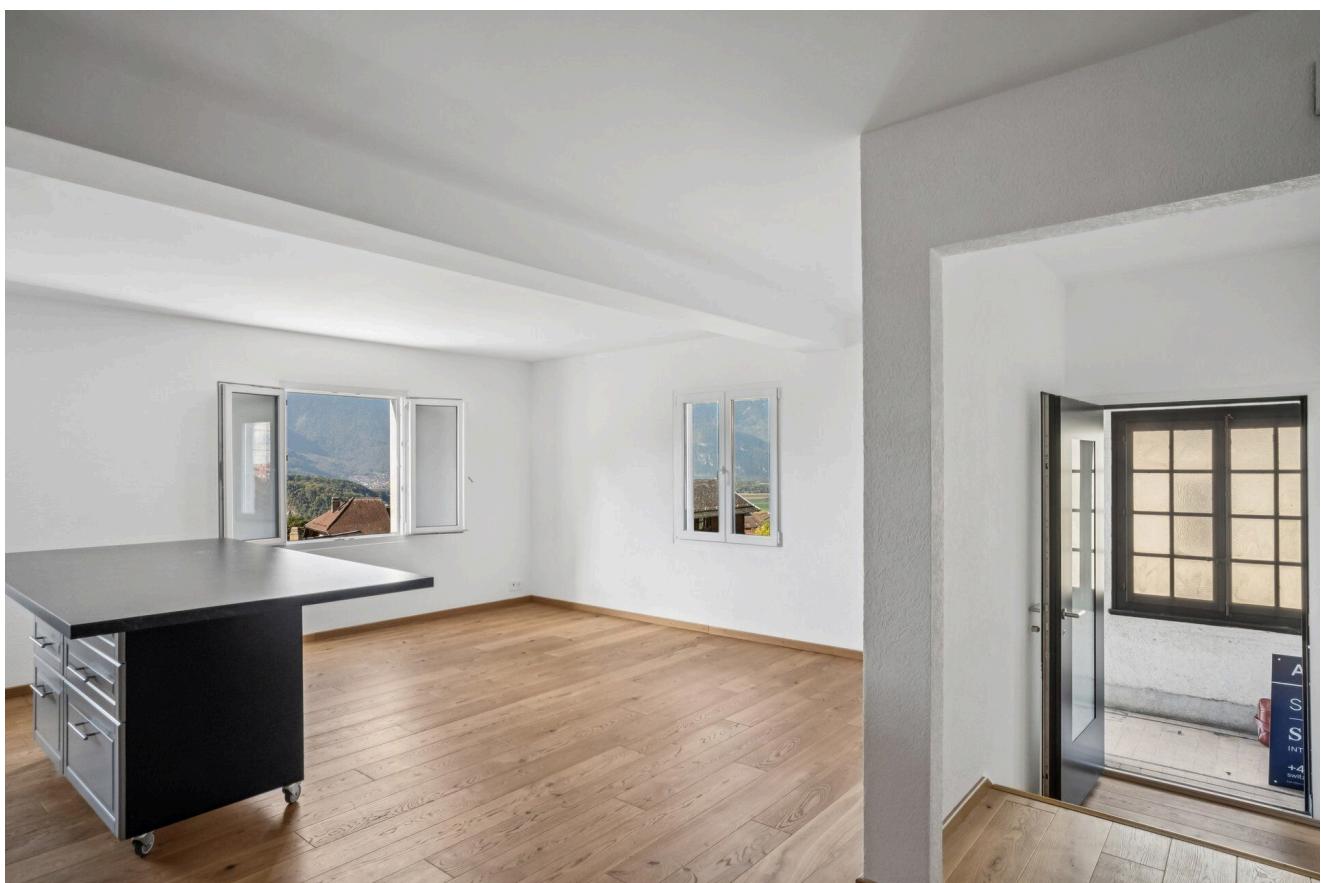
## AUFTeilung

### Erdgeschoss

- **Eingang** mit Durchgang zu den Wohnräumen
- **Großes, offenes Wohnzimmer mit Esszimmer und integrierter Küche**
- **Büro mit 8,35 m<sup>2</sup>**, perfekt für Telearbeit oder einen Mehrzweckraum
- **Modernes Duschbad mit WC**, funktional und gut eingerichtet

### 1. Stock

- **Geräumiges erstes Schlafzimmer mit 22,12 m<sup>2</sup>**, ideal als Elternsuite
- **Zweites Schlafzimmer mit 18,01 m<sup>2</sup>**, perfekt für Kinder, Gäste oder Multifunktionsraum
- Ruhige und intime Atmosphäre mit freiem Blick
- Angenehm eingerichtetes Badezimmer mit WC



## LAGE

Das Dorf Ollon bezaubert durch seine Authentizität, seine freundliche Atmosphäre und seine strategische Lage, nur wenige Minuten vom Skiorientierungsgebiet Villars-sur-Ollon entfernt. Eingebettet in eine außergewöhnliche natürliche Umgebung bietet es eine bemerkenswerte Lebensqualität zwischen Bergen, Grün und Ruhe.

Günstig gelegen in dieser charmanten Gemeinde, in der Nähe von Villars-sur-Ollon, profitiert dieses Objekt von einer guten Sonneneinstrahlung und einem einfachen Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln (Zug Bex-Villars) und der Autobahn A9. Geschäfte, Schulen und Annehmlichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Wohnung stellt eine seltene Gelegenheit dar, sei es für einen Erstkauf, einen Hauptwohnsitz oder eine attraktive Mietinvestition in einer gefragten Region des waadtländischen Chablais.

## VERKEHRSANBINDUNG

- Bus
- Zug
- Autobahnanschluss

## BEMERKUNGEN

Ideal als Erstkauf oder für eine Mietimmobilie

## INFORMATIONEN

Baujahr	1957
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Ölheizung
Heizungssystem	Ölheizung

## UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Dorf
- Berge
- Geschäfte
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Kinderfreundlich
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Freibad
- Sportzentrum
- Golfplatz
- Tennis Zentrum
- Skigebiet
- Hallenbad
- Seilbahnen
- Wanderwege
- Fussballplatz
- Arzt

## AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)

- Besucherparkplätze
- Von der Straße

## INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Offene Küche
- Keller
- Unmöbliert
- Zugang zur Heizung
- Dreifachverglasung
- Sichtbalken

## AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Glaskeramik
- Backofen
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche
- Aussenbeleuchtung

## BODEN

- Fliesen
- Parkett
- Laminat

## ZUSTAND

- Neuwertig

## VERKAUFSANGABEN

<b>Preis</b>	CHF 585'000.-
<b>Preis Aussenparkplatz/-plätze ①</b>	CHF 15'000.-
<b>Gesamtpreis</b>	<b>CHF 600'000.-</b>
<b>Verfügbarkeit</b>	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.

## AUSRICHTUNG

- Süden
- Westen

## BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

## AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Talsicht
- Wald
- Berge

## STIL

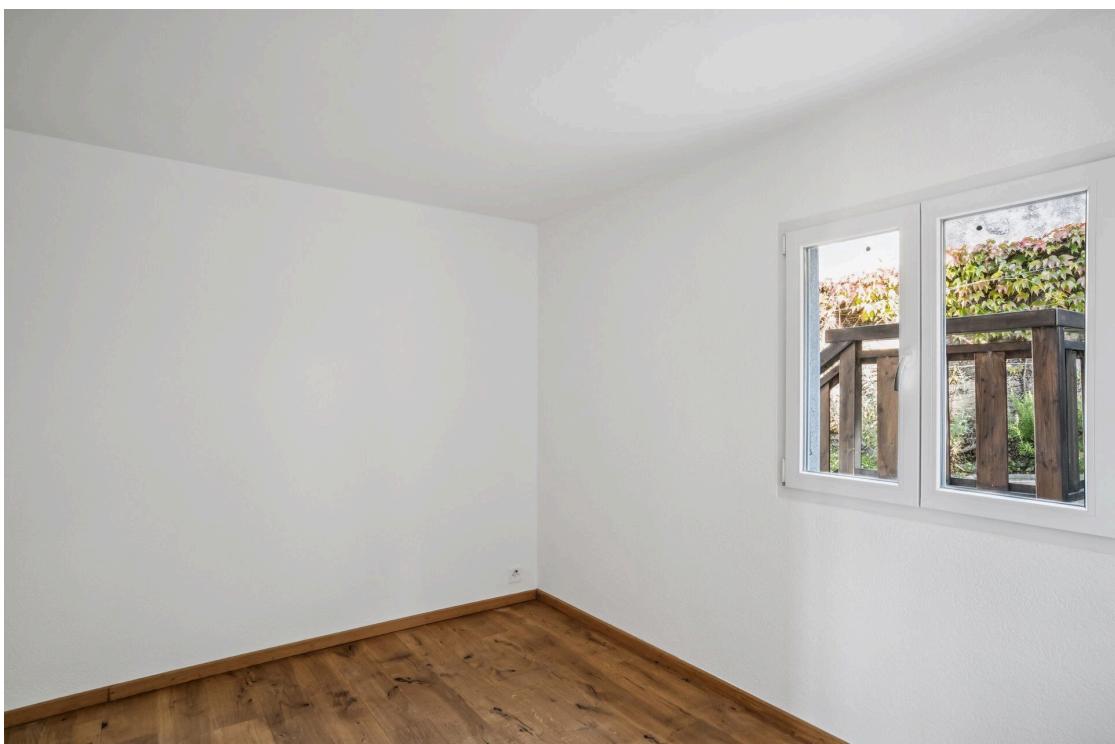
- Klassisch

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



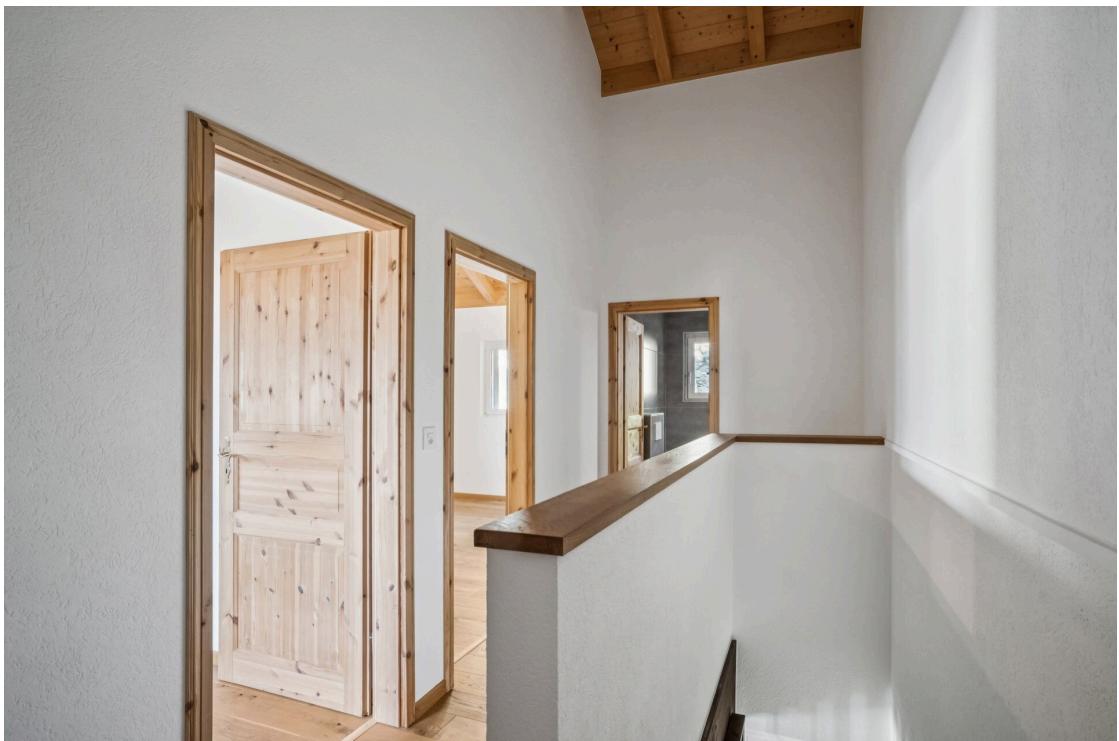
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



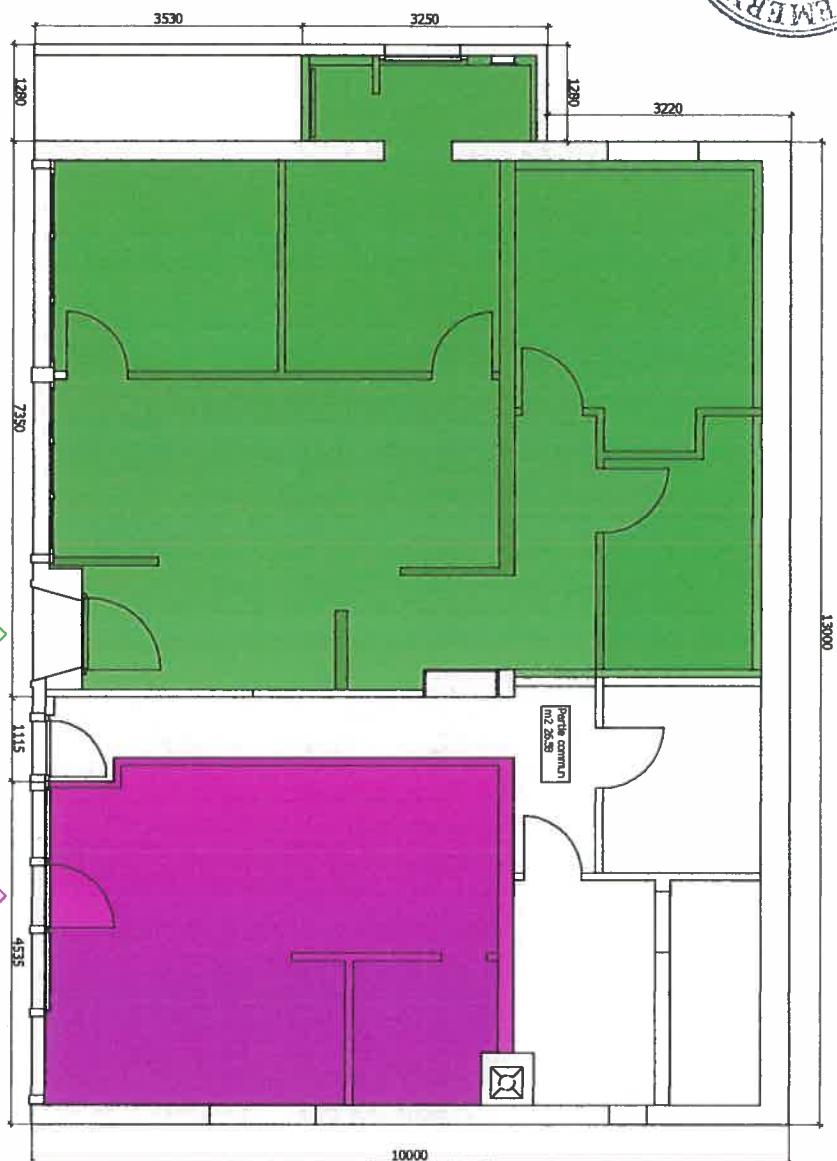
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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

16/03529

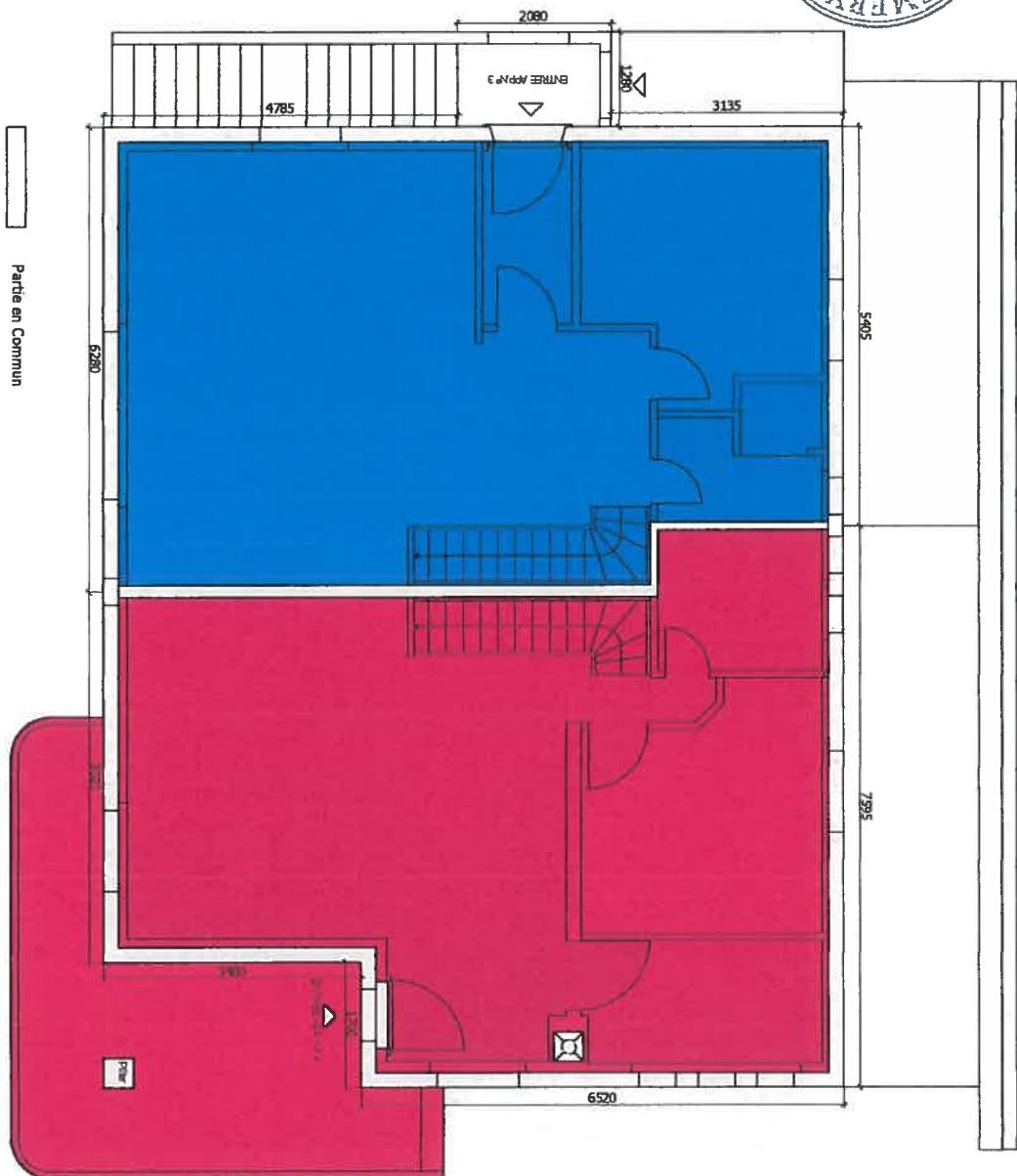


Partie en Commun  
Appartement N° 1 - 77.11m<sup>2</sup>  
Studio N° 2 - m<sup>2</sup> 30

L'Architecte / Le Maître d'œuvre

Jean-Philippe Berra	Echelle: 1/100	Plan PPE Rez inf. App. n° 1	PLAN N°
Dessinateur en Bâtiment	Parcelle: 7984	et App. n° 2	DATE
1833 Les Avants			Mars 2016
Natel 079/623 43 77			Modifié le:
ip.berra@bluewin.ch		Transformation villa à Ollon	

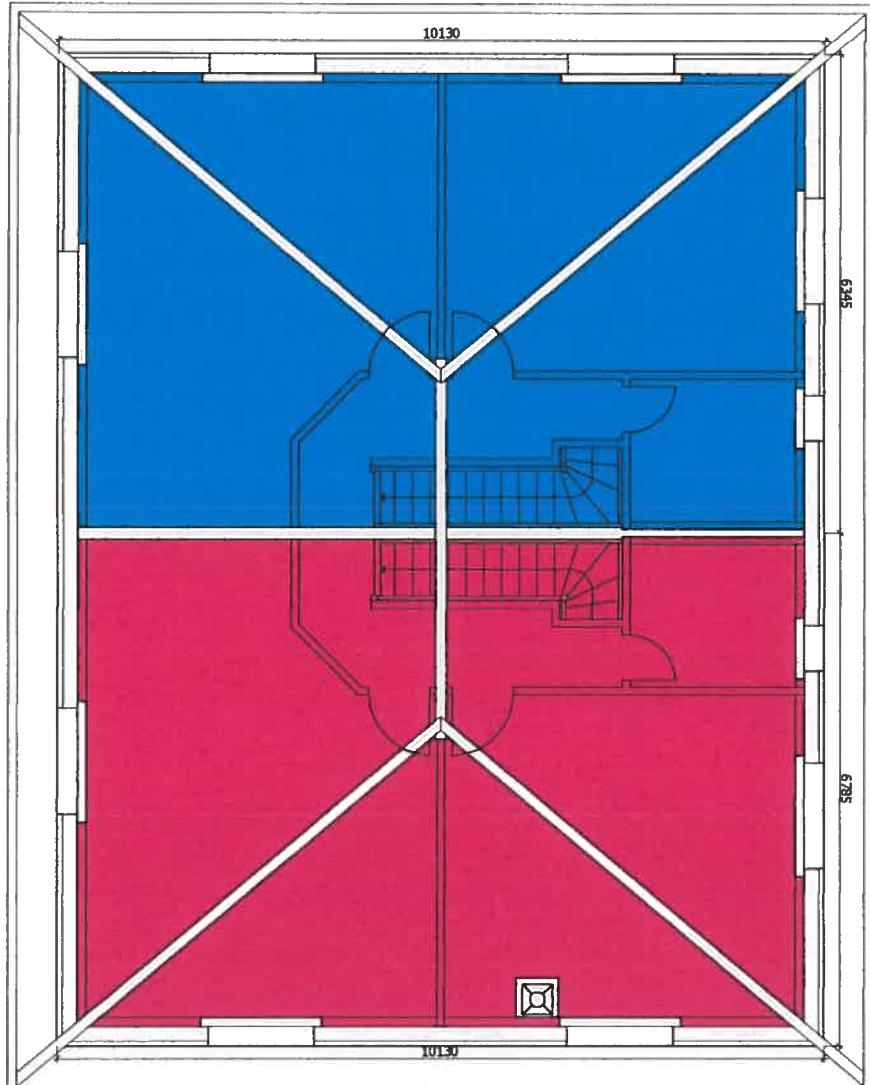
16/03529



L'Architecte / Le Maître d'œuvre

Jean-Philippe Berra Dessinateur en Bâtiment 1833 Les Avants Natel 079/623 43 77 ip.berra@bluewin.ch	Echelle: 1/100 Parcelle: 7984	Plan PPE Rez Sup. App. n°3 et App. n°4 Transformation villa à Ollon
PLAN N° DATE Mars 2016 Modifié le:		

16 / 03529



Appartement N° 3 - 68.73 m<sup>2</sup>  
Appartement N° 4 - 64.27 m<sup>2</sup>

Jean-Philippe Berra Dessinateur en Bâtiment 1833 Les Avants Natel 079/623 43 77 ip.berra@bluewin.ch	Echelle: 1/100 Parcelle: 7984	Plan PPE 1er Etage App. n°3 et App. n°4 Transformation villa à Ollon	PLAN N° DATE Modifié le:
---	----------------------------------	--	--------------------------------



# Guichet cartographique cantonal

