

# MONTREUX



Komplett renoviertes Wohngebäude mit  
Seeblick

---

**CHF 1'625'000.-**

~220 m<sup>2</sup>

n° ref.  
**5422205\_042096**



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

**Sébastien Herzig**  
+41 79 337 58 57  
sebastien.herzig@swsir.ch



## LAGE UND BESCHREIBUNG

### Charmantes renoviertes Gebäude in Charnex - Seeblick und Vermietungspotenzial

Im Herzen des Dorfes Charnex, nur wenige Minuten von Montreux entfernt, stellt dieses Gebäude mit drei Wohnungen eine seltene Gelegenheit dar, sei es für einen Investor oder einen Eigentümer, der Rendite und ein hochwertiges Lebensumfeld miteinander verbinden möchte. Eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung genießt es einen sehr schönen Blick auf den Genfer See und die Alpen.

Das 1965 erbaute Gebäude wurde zwischen 2023 und 2024 vollständig renoviert: Hanfisolierung, Dach, Heizung, Küchen, Bäder, Bodenbeläge - alles wurde sorgfältig und energieeffizient erneuert. Die Konfiguration ermöglicht auch die Schaffung einer vierten Wohnung, falls gewünscht, insbesondere dank der Verbindung zwischen dem Erdgeschoss und dem ersten Stock über einen behindertengerechten

Lastenaufzug.

Die aktuelle Aufteilung ist wie folgt:

- **Wohnung 1 (Erdgeschoss 1. Stock):** 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss kann auch als Büro oder Gewerbefläche genutzt werden.
- **Wohnung 2 (2. Stock):** 1.5 Zimmer ca. 45 m<sup>2</sup> mit Balkon und schönem Blick auf den See.
- **Wohnung 3 (Dachgeschoss):** 1.5 Zimmer ca. 43 m<sup>2</sup>, mit Platz für ein Zwischengeschoss.

Das Gebäude verfügt über keinen Parkplatz, ist aber perfekt an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden: die Bushaltestelle "Desmarty Antoinette" (Linie 291) ist 100 Meter und der MOB-Bahnhof Charnex 250 Meter entfernt, sodass Montreux in wenigen Minuten erreicht werden kann.

Kurzzeitvermietung ist nicht erlaubt.



Ein seltenes Objekt in einer beliebten Gemeinde, das  
Charme, eine umfassende Renovierung und flexibles  
Nutzungspotenzial vereint.

## FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 61 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	~ 791 m <sup>3</sup>
Nutzfläche	~ 304 m <sup>2</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Balkone	1
----------------	---

## ANBAU

- Gemeinsame Waschküche
- Technikraum

## DISTANZEN

Bahnhof	285 m
Öffentliche Verkehrsmittel	278 m
Kindergarten	246 m
Primarschule	1622 m
Geschäfte	91 m
Post	68 m
Bank	1040 m
Restaurants	62 m

## AUFTeilung

### Unteres Erdgeschoss

- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer mit WC (ebenerdige Dusche)
- ausgestattet für Personen mit eingeschränkter Mobilität)
- Reduit
- Pvertikale Hebebühne "Homelift"

### Erdgeschoss

- Haupteingang des Gebäudes

## 1. Stock

- Wohn-/Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit WC (ebenerdige Dusche)
- Reduit/Büro

## 2. Stock

- Wohn-/Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Küche
- Badezimmer mit WC (ebenerdige Dusche)
- Reduit/Büro

## Dachgeschoß

- Wohn-/Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit WC (begehbarer Dusche)
- Reduit/Büro
- Mezzanine



## KONSTRUKTION

Das 1965 erbaute Gebäude wurde zwischen 2023 und 2024 umfassend renoviert, einschließlich einer Isolierung der Gebäudehülle von innen, einer kompletten Neueindeckung des Daches und dem Einbau von dreifach verglasten Fenstern.

Die Heizung erfolgt über einen Gaskessel aus dem Jahr 2023 mit Wärmeverteilung über den Boden.

## INFORMATIONEN

Baujahr	1965
Anzahl Wohnungen	3
Renovierungsjahr	2024
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Heizungssystem	Gasheizung

## UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Berge
- See
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Post
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich

## AUSSENBEREICH

- Balkon(e)
- Ruhige Lage

## INNENBEREICH

- Behindertengerecht
- Dreifachverglasung
- Hell
- Natürliches Licht
- Sichtbalken
- Mit Charme

## AUSTATTUNG

- Gegensprechanlage

## BODEN

- Fliesen
- Parkett

## ZUSTAND

- Renoviert

## AUSRICHTUNG

- Süden
- Westen

## BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

## AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- See
- Berge
- Alpen

## VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 1'625'000.-

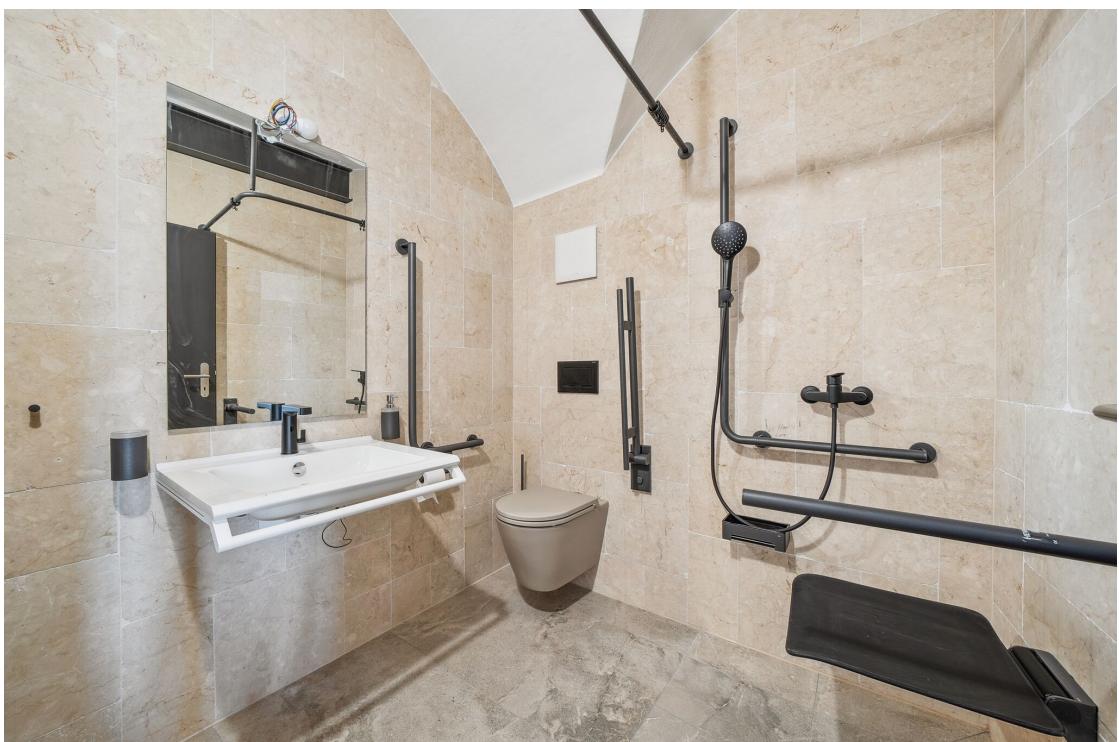
Verfügbarkeit

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.



Erdgeschoss



Erdgeschoss



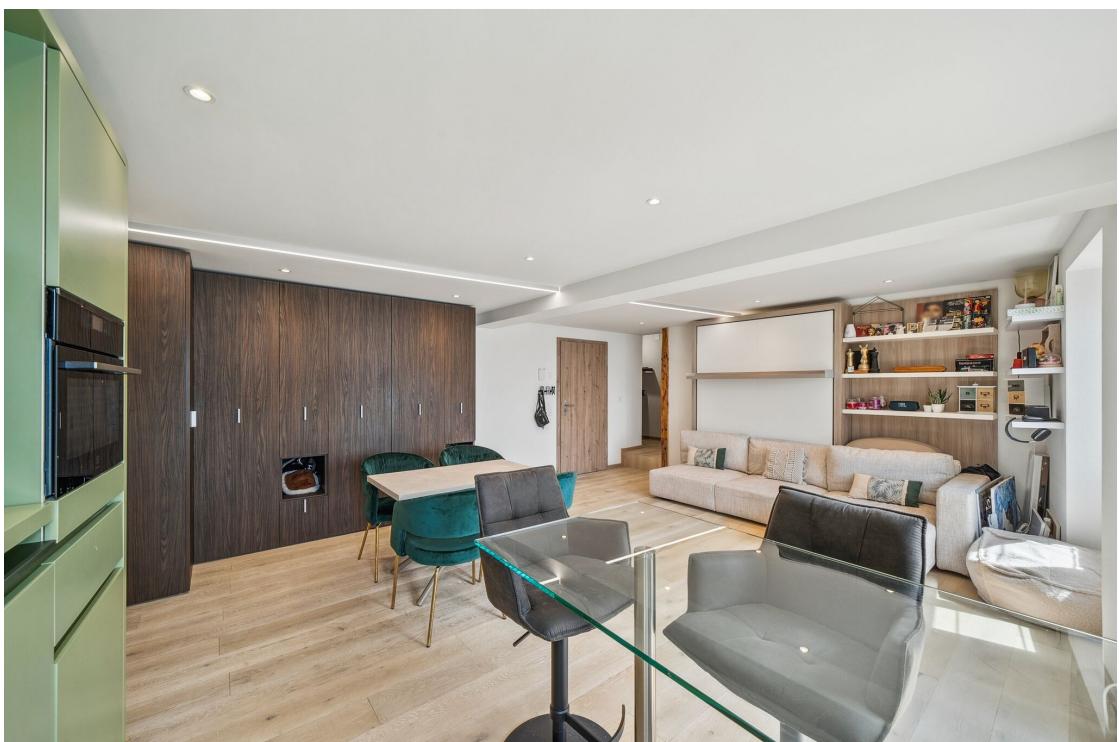
1. Stock



1. Stock



2. Stock



2. Stock



2. Stock





Dachboden





Gemeinsame Teile

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



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