

# NYON



Außergewöhnliche Gelegenheit ! Im Herzen  
der Altstadt von Nyon

---

**CHF 6'750'000.-**



9.5



5



430 m<sup>2</sup>

n° ref. **040758**



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

**François Sanchez**

+41 79 533 92 29

[francois.sanchez@swsir.ch](mailto:francois.sanchez@swsir.ch)

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



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Im historischen Zentrum von Nyon gelegen, verkörpert dieses außergewöhnliche Herrenhaus, das vollständig mit Materialien von makeloser Qualität restauriert wurde, die perfekte Verbindung von zeitlosem Charme, zeitgenössischem Komfort und absoluter Raffinesse.

Mit einer Nutzfläche von rund 480 m<sup>2</sup> besticht dieses sehr seltene Anwesen sowohl durch seinen einzigartigen Charakter als auch durch seine gemischte Nutzung, die eine bemerkenswerte Nutzungsflexibilität bietet - ideal, um Privatleben und berufliche Tätigkeit in einem außergewöhnlichen Rahmen zu vereinen.

Das von Eleganz und Gelassenheit geprägte Interieur setzt sich wie folgt zusammen:

Ab dem Erdgeschoss enthüllt das Anwesen eine

zugleich intime und anspruchsvolle Atmosphäre.

Der für Momente der Entspannung und des Genusses gedachte private Vorführraum - ein echtes Heimkino - wurde mit besonderer Sorgfalt gestaltet: vollständige Schalldämmung, maßgefertigte Akustikwände, gedämpfte Atmosphäre. Ein exklusiver Raum, in dem Musik- und Filmliebhaber idealen Hörgenuss finden.

Dieser Raum öffnet sich auf eine diskrete Terrasse, die ideal ist, um die Abende im Freien zu verlängern. Diese Ebene umfasst auch eine perfekt ausgestattete Waschküche sowie eine Gästegarderobe mit Toilette, die Funktionalität und Ästhetik vereint.

**Im ersten Stock**, setzt sich der Empfangsbereich durch seine großzügigen Volumen und seine zeitlose Eleganz durch. Der lichtdurchflutete Salon zeichnet sich durch sein edles Holzparkett und seinen

vollständig restaurierten Kamin aus der Epoche aus, der dem Raum eine warme und zugleich raffinierte Atmosphäre verleiht.

Gegenüber diesem Raum befindet sich die zeitgenössische Küche, die mit hochwertigen Ausstattungen und makeloser Verarbeitung ausgestattet ist und sowohl Gastronomieliebhaber als auch Profis begeistern wird. Ihre Konfiguration wurde so konzipiert, dass sie problemlos einen Heimkoch beherbergen kann und somit die Möglichkeit außergewöhnlicher kulinarischer Erfahrungen bietet.

Von der Küche aus führt ein direkter Zugang zu einem ca. 200 m<sup>2</sup> großen Außenbereich, der aus einer eleganten Terrasse und einem Landschaftsgarten besteht und ein wahres grünes Schmuckkästchen im Herzen der Stadt darstellt. Dieser privilegierte Bereich lädt zum Entspannen und zu Sommerempfängen in einem friedlichen und vertraulichen Rahmen ein.

**Die zweite Etage** beherbergt die Hauptsuiten. Ein erstes Schlafzimmer en suite profitiert von einem privaten Ankleidezimmer und einem raffinierten Badezimmer mit Dusche und Toilette.

Die geräumige und helle Master-Suite besticht durch ihre integrierten, maßgefertigten Einbauschränke und ihr angrenzendes Badezimmer, das durch einen privaten Balkon ergänzt wird, der eine echte, von Ruhe durchflutete Außenverlängerung darstellt.

**Auf der dritten Etage** befinden sich zwei einladende Schlafzimmer, die sich durch praktische und spielerische Mezzanine auszeichnen, die den Raum optimieren und gleichzeitig eine intime und entspannende Atmosphäre bewahren.

Auf der gleichen dritten Ebene krönt schließlich ein wunderschönes Duplex-Studio das Anwesen. Mit Holzbalken verziert, versprüht es einen authentischen Charme und bietet eine perfekt ausgestattete Küche sowie ein privates Duschbad mit Toilette.

Dieser unabhängige Raum eignet sich ideal für einen Gast, einen Teenager oder für eine berufliche Nutzung.

**Im Untergeschoß befindet sich** ein prächtiger Weinkeller, der für Liebhaber guter Weine konzipiert

wurde und Sie aufgrund seines Designs und Stils bei weitem nicht unberührt lassen wird.

Natürlich vervollständigt eine Garagenbox dieses Ensemble, die Komfort und Sicherheit garantiert.

Dieses Anwesen, das von einer ruhigen Umgebung profitiert und gleichzeitig in unmittelbarer Nähe von Geschäften, Restaurants, Schulen und Verkehrsmitteln liegt, bietet eine seltene Lebenskunst, hochwertige Leistungen und verbindet die Gelassenheit eines privilegierten Ortes mit der Vitalität des Stadtzentrums.

Eine außergewöhnliche Immobilie, in der sich Eleganz, Harmonie und Modernität vereinen, um eine absolut einzigartige Adresse in Nyon zu schaffen.

Dieses Anwesen bietet eine seltene Lebenskunst, hochwertige Leistungen und vereint die Gelassenheit eines privilegierten Ortes mit der Vitalität des Stadtzentrums.

Eine außergewöhnliche Immobilie, in der sich Eleganz, Harmonie und Modernität vereinen, um eine absolut einzigartige Adresse in Nyon zu schaffen.

## FLÄCHEN

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Wohnfläche                       | 430 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche                | 367 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche Garten              | 175 m <sup>2</sup>  |
| Terrassenfläche                  | 42 m <sup>2</sup>   |
| Geschossfläche [m <sup>2</sup> ] | 190 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche                       | 480 m <sup>2</sup>  |
| Gebäudevolumen                   | 2261 m <sup>3</sup> |

## EIGENSCHAFTEN

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Anzahl Zimmer          | 9.5               |
| Anzahl Schlafzimmer    | 5                 |
| Anzahl Sanitäranlagen  | 4                 |
| Anzahl WC              | 6                 |
| Anzahl Terrassen       | 2                 |
| Baujahr                | 1930              |
| Renovierungsjahr       | 2024              |
| Heizungssystem         | Gasheizung        |
| Warmwasseraufbereitung | Gasheizung        |
| Wärmeverteilung        | Radiator          |
| Nebenkosten            | CHF 20'000.-/Jahr |
| Zweitwohnung           | Nicht erlaubt     |
| Anzahl der Doppelboxen | 1 inklusive       |
| Bauzone                | Zone centrale     |
| Parkplätze             | Ja, obligatorisch |

## DISTANZEN

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Bahnhof                    | 311 m |
| Öffentliche Verkehrsmittel | 96 m  |
| Primarschule               | 219 m |
| Sekundarschule             | 573 m |
| Geschäfte                  | 254 m |
| Post                       | 355 m |
| Bank                       | 79 m  |
| Krankenhaus                | 895 m |
| Restaurants                | 56 m  |
| Park / Grünfläche          | 192 m |



## LAGE

Im Herzen des historischen Stadtkerns von Nyon gelegen, profitiert die Adresse dieser seltenen Immobilie von einer außergewöhnlichen Lage, einer belebten und emblematischen gepflasterten Arterie.

Nur wenige Schritte vom Genfer See, feinen Restaurants, hochwertigen Geschäften und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt, genießen Sie ein privilegiertes städtisches Lebensumfeld, das Zugänglichkeit und patrimonialen Charme vereint.

Diese Adresse bietet Ihnen somit den doppelten Vorteil eines dynamischen Stadtzentrums, während Sie gleichzeitig eine gewisse Ruhe bewahren, die typisch für alte Viertel ist, mit dem Komfort der Annehmlichkeiten in unmittelbarer Reichweite.

Diese Adresse bietet Ihnen somit den doppelten Vorteil eines dynamischen Stadtzentrums, während Sie gleichzeitig eine gewisse Ruhe bewahren, die typisch für alte Viertel ist, mit dem Komfort der Annehmlichkeiten in unmittelbarer Reichweite.

## GEMEINDE

Nyon - Zwischen See und Bergen, eine außergewöhnliche Lebensart

Die Gemeinde Nyon liegt ideal am Ufer des Genfer Sees zwischen Genf und Lausanne und besticht durch ihren harmonischen Lebensraum, der historisches Erbe, wirtschaftliche Dynamik und sanfte Lebensart miteinander verbindet.

Die ehemalige römische Stadt Nyon mit ihrem erhaltenen Charme ist heute eine kulturelle und kosmopolitische Stadt, die für ihre malerische Altstadt, ihr Schloss, das den See überragt, sowie für die Qualität ihrer Infrastruktur, Schulen und Geschäfte bekannt ist.

Dank seiner Nähe zu Genf (20 Minuten mit dem Zug) und seiner hervorragenden Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zieht Nyon sowohl Familien als auch Berufstätige an, die ein Gleichgewicht zwischen Stadtleben und Natur suchen.

Grenzt von den Weinbergen der La Côte und mit einem spektakulären Panorama auf den Genfersee und die Alpen verkörpert Nyon eine seltene Lebensqualität, in der Tradition und Moderne in perfekter Harmonie zusammenleben.

## UMGEBUNG

- Stadtzentrum
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Busbahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Kantonsschule/Gymnasium
- Internationale Schulen
- Sportzentrum
- Freibad
- Golfplatz
- Tennis Zentrum
- Kino
- Krankenhaus / Klinik
- Arzt

## AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Gedeckter Parkplatz
- Parkplatz
- Box

## INNENBEREICH

- Ohne Lift
- Einstellhallenplatz
- Box
- Wohnküche
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Separate WC's
- Ankleideraum
- Weinkeller
- Heimkino
- Unmöbliert
- Einbauschrank
- Doppelverglasung
- Hell
- Dachfenster
- Mit Charme
- Traditionelle Massivbauweise

## AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Glasfaser
- Alarmvorrichtung
- Elektronisches Türschloss

## BODEN

- Fliesen
- Parkett
- Antikes Parkett

## ZUSTAND

- Neu

## VERKAUFSANGABEN

### Preis

**CHF 6'750'000.-**

### 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.

**AUSSICHT**

- See

**STIL**

- Modern
- Atypisches Haus
- Charakteristisches Haus

**VERSCHIEDENE**

- Nicht als Altlast eingeschrieben







