

# NYON



Die perfekte Harmonie zwischen Komfort und  
Grün im Herzen von Nyon

**CHF 2'490'000.-**

Parkplätze im Preis inbegriffen



5.5



4



136.7 m<sup>2</sup>

n° ref. **044659D**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Rue de Rive 26, 1260 Nyon

**Silvia Mueller**  
+41 79 962 98 40  
silvia.mueller@swsir.ch

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## LAGE UND BESCHREIBUNG

Dieses Apartment-Haus zeichnet sich durch seine privilegierte Lage in Nyon aus, einer der begehrtesten Gemeinden der Côte, die sowohl eine grüne Umgebung als auch einen ausgezeichneten Komfort des Stadtlebens bietet.

Nur wenige Schritte entfernt erleichtern Geschäfte, Schulen, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufszentren das tägliche Leben. Sportbegeisterte werden die nahe gelegene Infrastruktur, die zu Fuß erreichbaren Promenaden sowie die nur wenige Minuten entfernten Strände und Wassersportmöglichkeiten des Genfer Sees zu schätzen wissen.

Auf der Mobilitätsseite bietet der Bahnhof die Möglichkeit, Genf und seinen Flughafen in 22 Minuten und Lausanne in 25 Minuten zu erreichen.

Oberes Erdgeschoss:

- Eingangshalle mit Alarmanlage
- Mehrzweckraum (Büro oder Gästezimmer) mit Schiebetür und direktem Zugang zum Garten
- Moderne, voll ausgestattete Küche mit zentraler Kochinsel, offen zum Wohnzimmer
- Wohnzimmer mit Einbauschränk und Zugang zum Garten
- Duschraum mit WC und Waschbecken
- Verteilerhalle
- Elternschlafzimmer en suite mit Einbauschränken (Ankleidezimmer) und Duschraum mit WC und Waschbecken
- 2. Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- 3. Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Waschküche, WC und Waschbecken

Außenanlagen :

- Überdachte Terrasse
- Vollständig eingezäunter Privatgarten

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

Automatisches Bewässerungssystem  
- Potenzial zur Schaffung einer Veranda

Anlagen:

- Ein Keller von ca. 10m<sup>2</sup>
- Zwei Innenparkplätze Nr. 8 und 9
- Fahrradraum
- Ein zweiter Fahrradraum mit Abstellraum

Erdgeschoss - Gemeinschaftsbereich :

- Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und Zugang zum Garten
  - Garderobe mit WC
  - Wellnessbereich: Sauna, Dampfbad und Zugang zum Garten
  - Fitnessraum mit Dusche, Doppelwaschbecken und Schließfächern
  - Spielzimmer
- >



**FLÄCHEN**

Wohnfläche	136.7 m <sup>2</sup>
Gewichtete Fläche	207 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	30.2 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Garten	290 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	80.2 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	10 m <sup>2</sup>

**EIGENSCHAFTEN**

Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Sanitäranlagen	3
Anzahl WC	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Stockwerk	Oberes Erdgeschoss

**ANBAU**

- Ein Keller von ca. 10m<sup>2</sup>
- Zwei Innenparkplätze Nr. 8 und 9
- Fahrradraum
- Ein zweiter Fahrradraum mit Abstellraum

**DISTANZEN**

Öffentliche Verkehrsmittel	197 m
Primarschule	219 m
Geschäfte	190 m
Restaurants	191 m

**AUFTEILUNG****Unteres Erdgeschoss**

Untergeschoss - Gemeinschaftsbereich:

- Versammlungsraum mit Küchenzeile und Zugang zum Garten
- Garderobe mit WC
- Wellnessbereich: Sauna, Dampfbad und Zugang zum Garten
- Fitnessraum mit Dusche, Doppelwaschbecken und Schließfächern
- Spielzimmer

**Hochparterre**

- Eingangshalle mit Alarmanlage
- Mehrzweckraum (Büro oder Gästezimmer) mit Schiebetür und direktem Zugang zum Garten
- Moderne, voll ausgestattete Küche mit zentraler Kochinsel, offen zum Wohnzimmer
- Wohnzimmer mit Einbauschränk und Zugang zum Garten
- Duschraum mit WC und Waschbecken
- Verteilerhalle
- Elternschlafzimmer en suite mit Einbauschränken (Ankleidezimmer) und Duschraum mit WC und Waschbecken
- zweites Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- drittes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Waschküche, WC und Waschbecken



## AUSSENBEREICH

- Überdachte Terrasse
- Vollständig eingezäunter Privatgarten
- Automatisches Bewässerungssystem
- Potenzial zur Schaffung einer Veranda

**INFORMATIONEN**

Anzahl Stockwerke	3
Baujahr	2016
Anzahl Wohnungen	33
Untergeschosse	1
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Gasheizung
Heizungssystem	Gasheizung

**UMGEBUNG**

- Stadtzentrum
- Ländlich
- Park
- Wohnquartier
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Apotheke
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Freibad
- Sportzentrum
- Tennis Zentrum
- Wanderwege
- Radweg
- Fussballplatz
- Eislaufbahn
- Museum
- Kino
- Krankenhaus / Klinik
- Arzt
- Nahe einer Zollgrenze

**AUSSENBEREICH**

- Balkon(e)
- Terrasse(n)
- Garten
- Exklusive Gartennutzung
- Garten im Stockwerkeigentum
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Zaun
- Besucherparkplätze

**INNENBEREICH**

- Behindertengerecht
- Lift
- Tiefgarage
- Wohnküche
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Keller
- Fahrradraum
- Abstellraum
- Sauna
- Dampfbad
- Fitnessraum
- Hobbyraum
- Unmöbliert
- Einbauschränk
- Doppelverglasung
- Hell

**AUSSTATTUNG**

- Möblierte Küche

**VERKAUFSANGABEN****Preis****CHF 2'490'000.-****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.

- Moderne Küche
- Kochinsel
- Induktionsherd
- Backofen
- Mikrowelle
- Geschirrspüler
- Private Waschküche
- Dusche
- Badewanne
- Photovoltaik-Paneele
- Alarmvorrichtung
- Gegensprechanlage

## **BODEN**

- Fliesen
- Parkett

## **ZUSTAND**

- Sehr gut

## **AUSRICHTUNG**

- Norden
- Westen

## **BESONNUNG**

- Günstig

## **AUSSICHT**

- Ohne Visavis
- Garten
- Wald

## **STIL**

- Modern

## **BAUSTANDARD**

- Minergie®



























