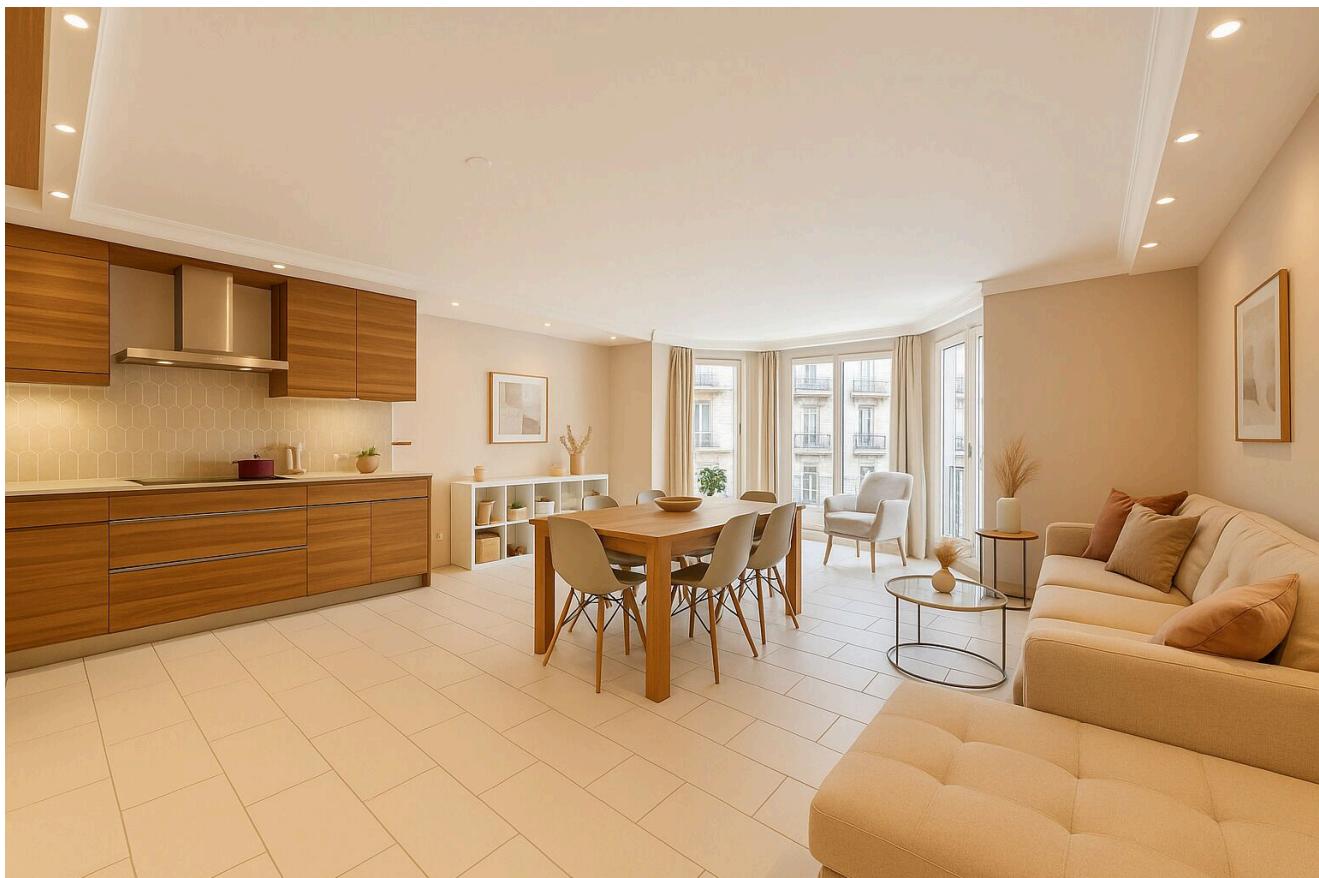


MONTREUX



Au coeur de Montreux appartement avec vue lac

CHF 1'640'000.-

Place(s) de parc en sus



4.5



3



~142 m²

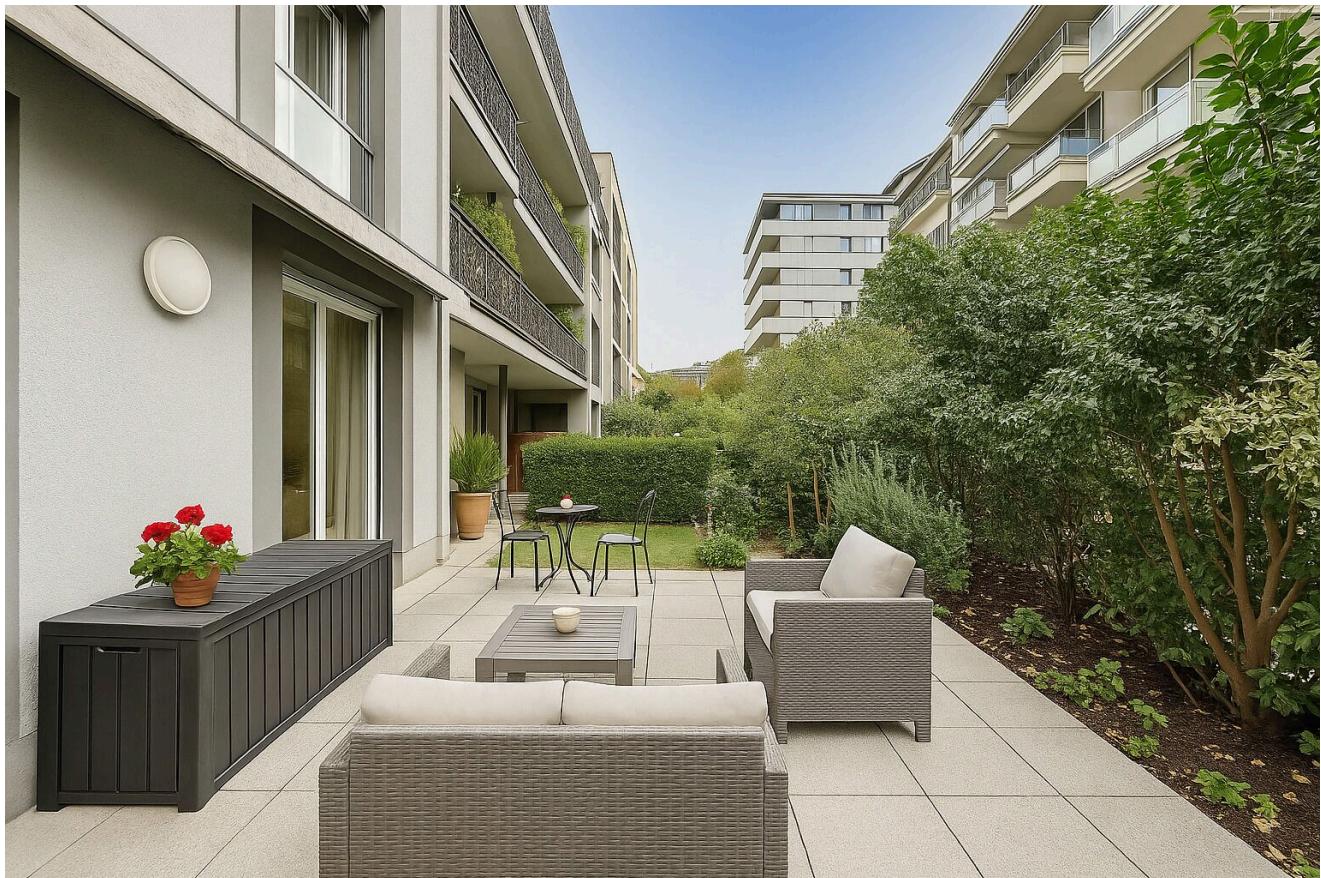
n° réf. **043450**



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



SITUATION ET DESCRIPTIF

Ce bel appartement traversant de 4,5 pièces actuellement loué est situé au 3 étage d'un immeuble idéalement placé au cœur de Montreux. Sa distribution bien pensée sépare intelligemment les espaces de vie et de nuit, offrant ainsi confort et fonctionnalité.

L'entrée dessert une cuisine ouverte sur le spacieux séjour, formant un espace de vie convivial et lumineux. Depuis cet espace, on profite d'une agréable vue sur le lac Léman via ses baies vitrées, ainsi que sur la célèbre place du marché de Montreux.

L'espace nuit comprend 4 chambres confortables, dont 2 avec accès direct à une grande terrasse orientée sud-est, idéale pour les repas extérieurs ou les moments de détente. Deux salles d'eau – l'une avec douche, l'autre avec baignoire et douche – toutes deux accueillant un wc.

À proximité immédiate des commerces, des transports publics et du bord du lac, cet appartement allie emplacement privilégié, beaux volumes et qualité de vie. Une cave vient compléter ce bien rare sur le marché montreusien.

L'appartement est loué CHF 4'000.- + 300.- de charges
Rendement net sur fonds propres (25%) = 10,8%

En sus du prix de vente, une place de parc intérieure complète ce bien.

SURFACES

Surface habitable	~ 142 m ²
Surface utile	~ 154 m ²

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	4.5
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de sanitaires	2
Nombre de wc	3
Nombre de terrasse(s)	1
Situé au	3ème étage
Charges PPE	CHF 5'461.-/an
Impôt communal	65 %

ANNEXE(S)

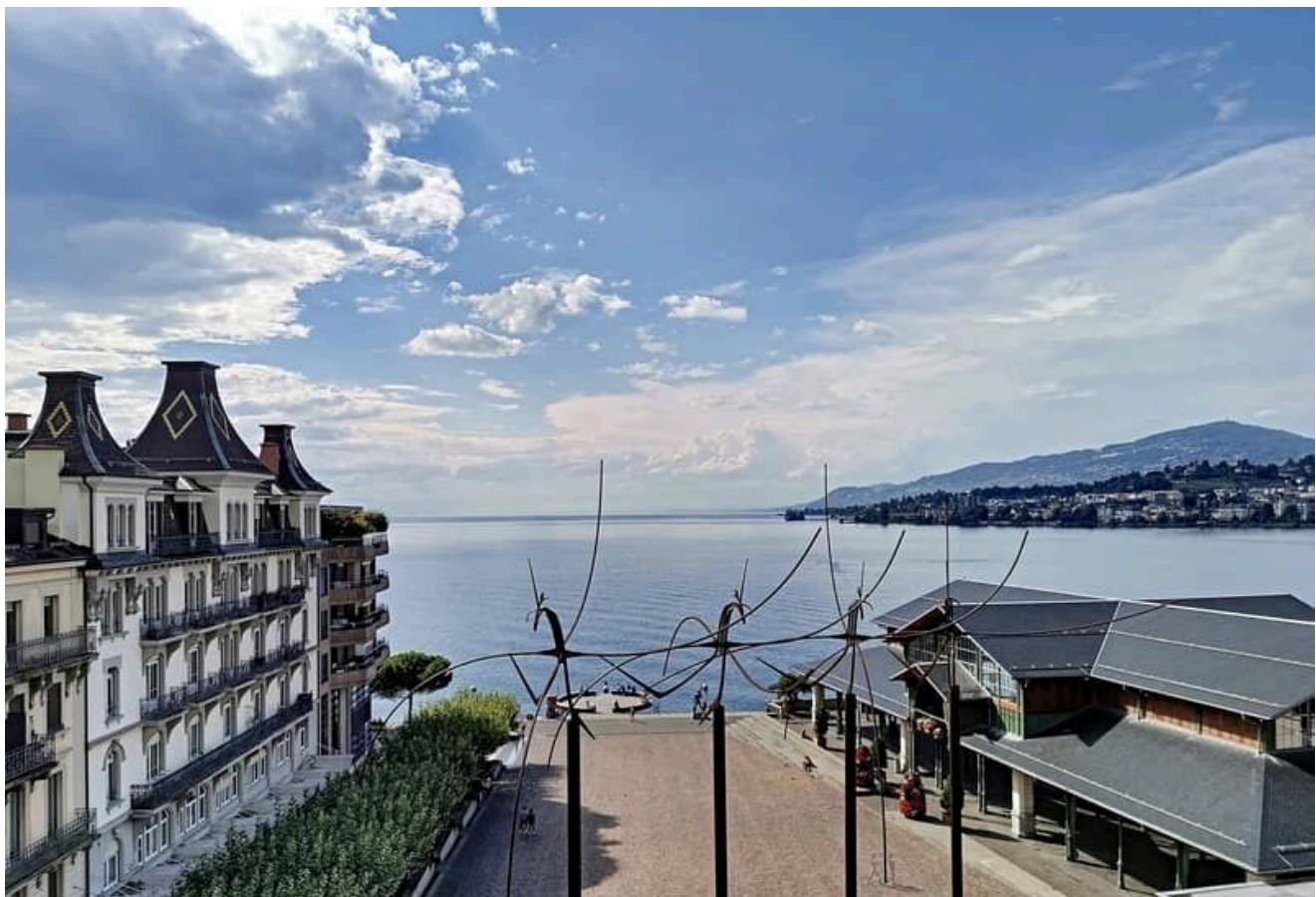
- **Cave privative.**
- **Une place de parc intérieure** en sus.

DISTANCES

Transports publics	36 m
Ecole primaire	243 m
Commerces	50 m
Restaurants	32 m

DISTRIBUTION

- **Vaste hall d'entrée** accueillant avec rangements.
- **Séjour + salle à manger spacieux**, ouverts et conviviaux.
- **Cuisine ouverte**, idéale pour vivre pleinement les moments partagés.
- **Suite parentale élégante** : chambre, **dressing intégré** et salle de bains avec **jacuzzi**.
- **Deux grandes chambres** supplémentaires, chacune avec accès direct à la terrasse.
- **Salle de douche/WC fonctionnelle + WC visiteurs.**



SITUATION

Située au cœur du centre-ville de Montreux, cette adresse bénéficie d'un emplacement privilégié, alliant dynamisme urbain et confort quotidien. Les commerces, écoles et services sont à quelques pas, et la **gare de Montreux** permet de rejoindre rapidement Lausanne, Vevey et Aigle. Les liaisons ferroviaires directes assurent également un accès pratique à **Genève et à son aéroport**, facilitant les déplacements régionaux et internationaux.

La situation séduit aussi par la proximité des **sentiers de randonnée et du lac Léman**, offrant de nombreuses possibilités de promenades, d'activités nautiques et de loisirs en plein air. Ce cadre conjugue ainsi **confort urbain, mobilité efficace et qualité de vie exceptionnelle au bord du lac**.

COMMUNE

Située sur la rive est du **lac Léman**, dans le canton de Vaud, **Montreux** est une commune renommée pour son climat doux, son ensoleillement généreux et la beauté de son paysage mêlant lac et montagnes. Elle s'étend de la plaine du bord du lac jusqu'aux contreforts des **Alpes vaudoises**, offrant une diversité de panoramas et de quartiers résidentiels. La ville bénéficie d'une **accessibilité remarquable** grâce à son réseau ferroviaire et routier. La gare de Montreux est desservie par des trains régionaux et nationaux, permettant de rejoindre rapidement **Lausanne, Vevey, Aigle**, ainsi que **Genève et son aéroport international**. L'autoroute A9, proche, relie la Riviera vaudoise à Martigny, Sion et la Vallée du Rhône, facilitant les déplacements en voiture.

Montreux propose un large éventail de **services et infrastructures** : écoles primaires et secondaires, établissements privés, crèches, centres sportifs et

culturels. La commune dispose également d'équipements de santé, de commerces et de centres commerciaux facilement accessibles.

Cette magnifique ville est mondialement connue pour son **festival de jazz**, mais elle offre aussi une scène culturelle variée avec des lieux emblématiques comme le **Montreux Comedy Club**, le **MIGS - Montreux International Guitar Show**, et l'**événement hommage à Freddie Mercury**, qui attirent chaque année de nombreux visiteurs. La ville possède par ailleurs musées, théâtres et salles de spectacles pour enrichir la vie culturelle tout au long de l'année.

La proximité du **lac Léman** permet de pratiquer la voile, le kayak ou des promenades au bord de l'eau, tandis que les montagnes environnantes offrent de nombreuses **possibilités de randonnée, VTT et ski**. Les vignobles en terrasse et les villages alentours complètent l'attractivité de la région pour les amateurs de nature et de patrimoine.

Montreux combine **un cadre urbain dynamique** avec un **environnement naturel exceptionnel**. La commune attire familles, actifs et retraités pour son confort, sa sécurité et sa qualité de vie. Les quartiers du centre-ville offrent proximité des services, tandis que les zones en hauteur sur les coteaux garantissent tranquillité, vues panoramiques sur le lac et le Mont-Blanc, et accès facile aux espaces verts et aux vignobles.

INFORMATIONS

Année de construction
Installation chauffage
Eau chaude sanitaire
Type de chauffage

2009
Sol
Gaz
Gaz

- Médecin

ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Lac
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Ecole secondaire II
- Haute école
- Ecoles internationales
- Centre sportif
- Centre de tennis
- Hôpital / Clinique
- Home médicalisé

EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Parking
- De la route

INTÉRIEUR

- Ascenseur
- Parking souterrain
- Cuisine ouverte
- WC séparés
- Cave
- Jacuzzi
- Armoires encastrées
- Double vitrage
- Lumineux

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Douche
- Baignoire

SOL

- Carrelage

ETAT

- Comme neuf

EXPOSITION

- Ouest

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix	CHF 1'640'000.-
Prix place(s) de parc int. ①	CHF 50'000.-
Prix total	CHF 1'690'000.-
Disponibilité	A convenir
Forme juridique	En PPE

Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.

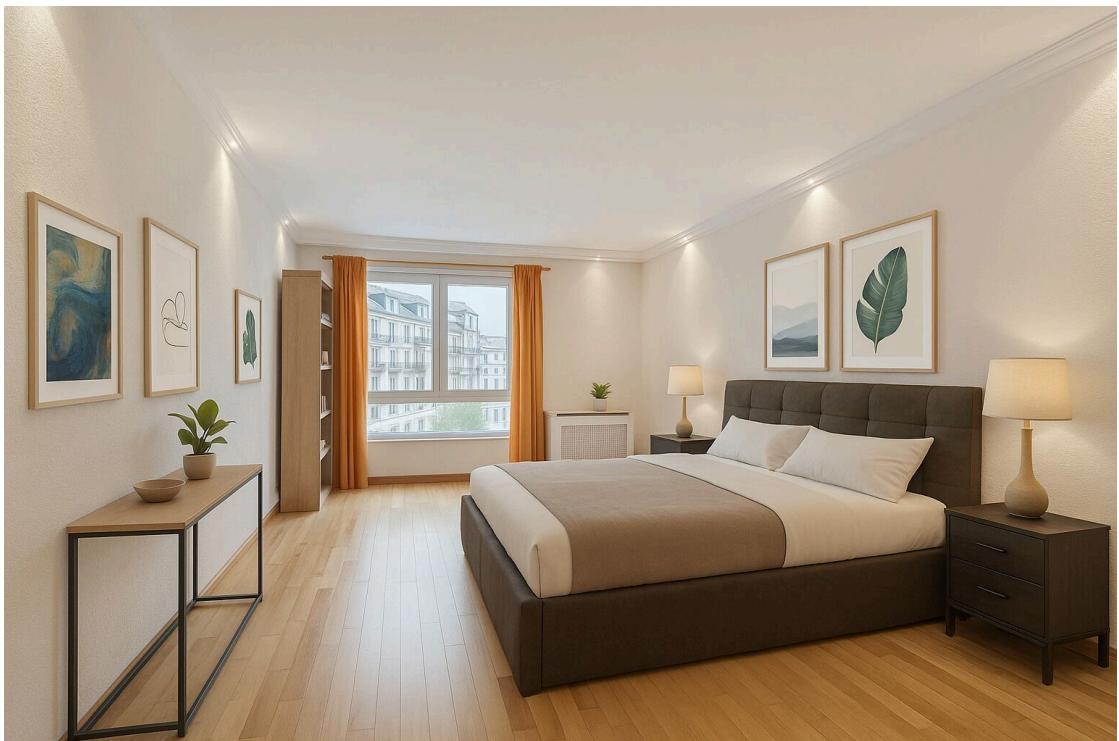
ENSOLEILLEMENT

- Bon
- Toute la journée
- En soirée

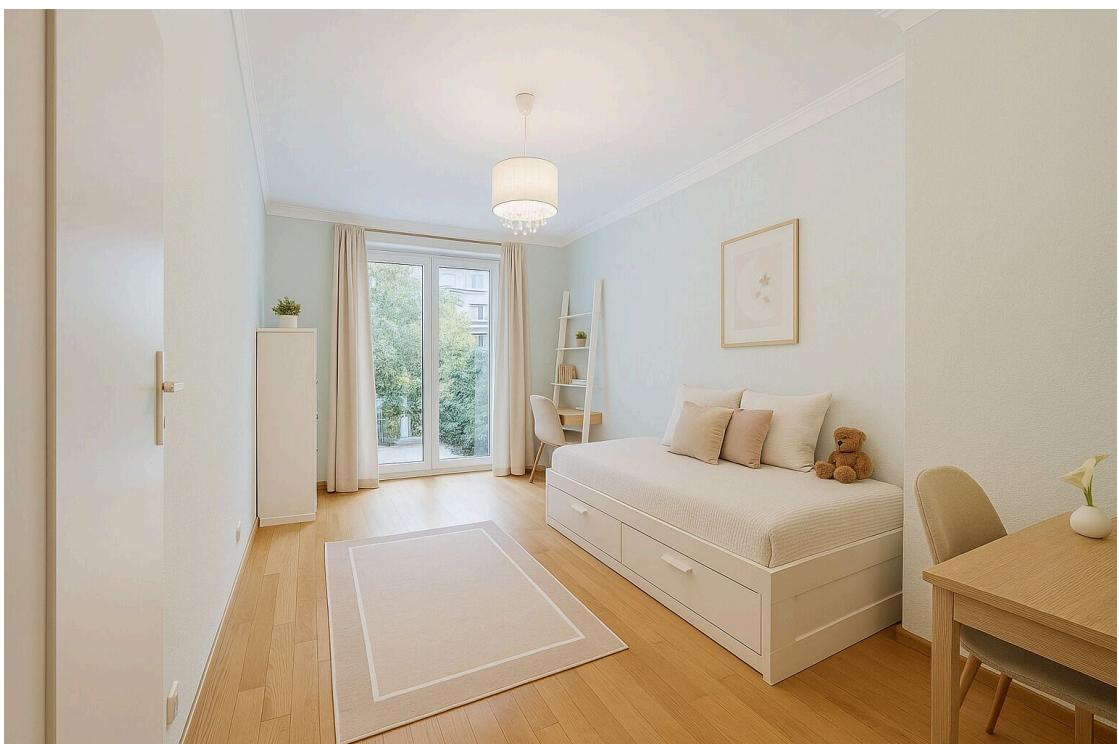
VUE

- Imprenable
- Lac

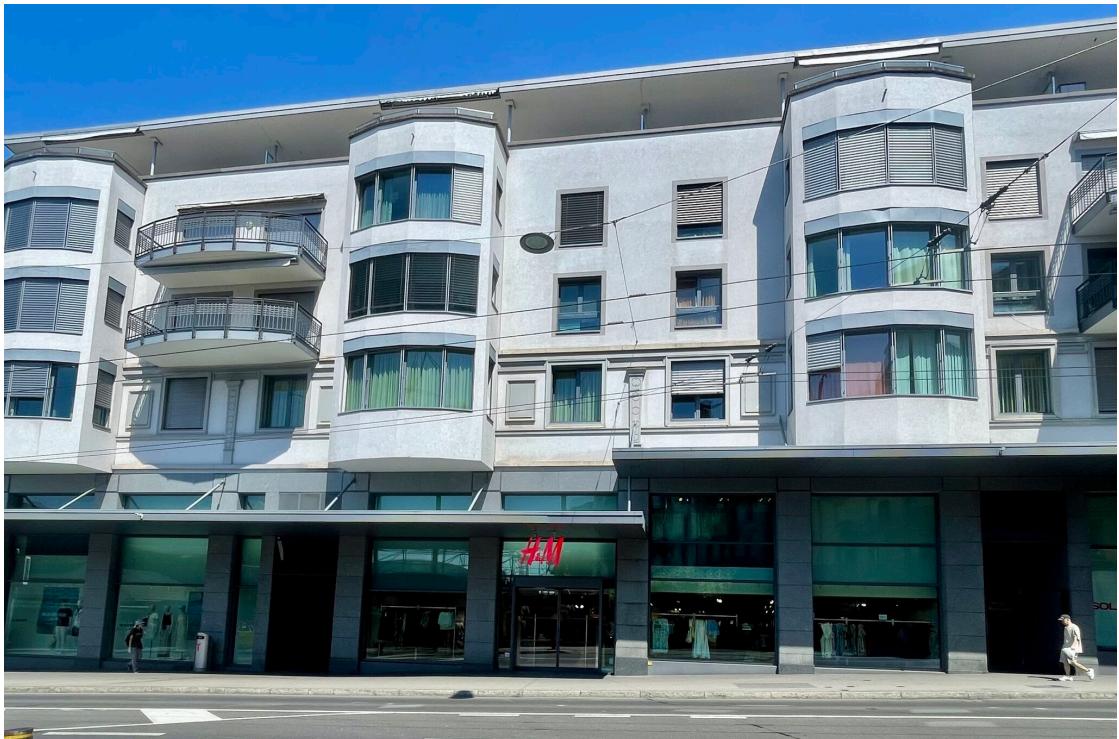
Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch



Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch

