

NYON



NEUF - Attique en duplex contemporain,
terrasse panoramique

CHF 3'620'000.-

Place(s) de parc en sus



5.5



4



225 m²

n° réf. **045244**



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

François Sanchez

+41 79 533 92 29

francois.sanchez@swsir.ch



SITUATION ET DESCRIPTIF

Niché au sommet d'un immeuble résidentiel contemporain édifié en 2015 et certifié du label Minergie*, ce remarquable attique en duplex de 5.5 pièces déploie 225 m² habitables pour une surface totale d'environ 425 m² utiles, offrant un cadre de vie exceptionnel, alliant intimité, élégance et modernité.

Entièrement rénové en 2025 avec un soin minutieux apporté aux choix des matériaux, aux volumes et aux finitions, il se distingue par son caractère exclusif et sa rareté sur le marché Nyonnais.

L'accès privatif par ascenseur mène directement au cœur d'un espace de réception généreux, baigné de lumière grâce à de vastes baies vitrées et ouvert sur une terrasse d'environ 200 m², véritable prolongement extérieur de l'espace de vie.

Ce lieu de détente unique offre une atmosphère rare,

idéale pour savourer les longues soirées d'été, recevoir en toute élégance ou simplement contempler l'horizon.

La cuisine contemporaine, entièrement équipée, se veut à la fois sobre, fonctionnelle et luxueuse, parfaitement intégrée au séjour aux lignes pures. Ce même niveau distribue un WC visiteurs, une salle de douche WC, une buanderie privative et deux confortables chambres à coucher dont une "Owner's suite" avec dressing et salle de bains privative.

L'étage inférieur accueille deux chambres apaisantes ainsi qu'une salle de bains, offrant à chacun confort et intimité.

Chaque détail a été pensé afin d'assurer une expérience résidentielle haut de gamme, dans un raffinement discret et intemporel.

L'appartement bénéficie de deux places de stationnement, dans un parking souterrain à CHF 40'000.-- l'unité vendu en sus du prix de vente et d'un local privé de 20 m2.

Ce lieu répond aux normes d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

Idéalement situé à deux pas du centre-ville, dans un environnement résidentiel recherché, cet attique séduira une clientèle exigeante à la recherche d'un bien rare, conjuguant sérénité, design contemporain et qualité de vie exceptionnelle au cœur de l'une des communes les plus prisées du bassin lémanique.

SURFACES

Surface habitable	225 m ²
Surface pondérée	291 m ²
Surface terrasse	201.5 m ²
Surface cave	19.7 m ²
Surface utile	425 m ²
Surface totale	425 m ²

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	5.5
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de sanitaires	4
Nombre de wc	4
Nombre de niveau(x) du bien	2
Nombre de terrasse(s)	1
Situé au	3ème étage
Charges PPE	CHF 1'100.-/mois

DISTANCES

Transports publics	116 m
Ecole primaire	198 m
Commerces	465 m
Restaurants	82 m



SITUATION

Cet appartement bénéficie d'un emplacement privilégié à **Nyon**, au cœur d'un quartier résidentiel calme et ensoleillé.

À quelques minutes seulement du centre-ville, il offre un accès facile aux commerces, restaurants, écoles et transports publics, tout en préservant la quiétude d'un cadre résidentiel recherché.

La proximité immédiate du lac et des axes principaux permet de rejoindre rapidement Genève, Lausanne ou les montagnes environnantes, combinant ainsi confort urbain et qualité de vie exceptionnelle.

COMMUNE

Située sur les rives du lac Léman, Nyon conjugue charme historique et qualité de vie incomparable. Son vieux bourg **pittoresque**, ses **restaurants raffinés**, ses **boutiques élégantes** et ses **infrastructures sportives et culturelles** offrent un cadre de vie à la

fois vivant et raffiné.

Grâce à une **accessibilité idéale** — trains, bus, routes et autoroutes — la ville se connecte facilement à Genève, Lausanne et aux régions environnantes, tout en préservant la sérénité d'un environnement résidentiel recherché.

Nyon incarne ainsi l'équilibre parfait entre **nature, culture et confort moderne**, faisant de chaque journée un plaisir et chaque instant un luxe au quotidien.

INFORMATIONS

Nombre de niveaux hors-sols	4
Année de construction	2015
Nombre de logement(s)	7
Sous-sol	1
Année de rénovation	2025
Installation chauffage	Sol
Eau chaude sanitaire	Solaire
Type de chauffage	Pompe à chaleur

ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Ecole secondaire II
- Ecoles internationales
- Hôpital / Clinique
- Médecin

EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)

- Réduit
- Parking
- Place(s) de parc visiteur(s)

INTÉRIEUR

- Ascenseur
- Parking souterrain
- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Dressing
- Cave
- Armoires encastrées
- Triple vitrage
- Lumineux
- Avec cachet

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Plaques à induction
- Four
- Four à vapeur
- Tiroir chauffe-plat
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Buanderie privée
- Branchements pour colonne de lavage
- Baignoire
- Douche
- Vidéophone

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix	CHF 3'620'000.-
Prix place(s) de parc int. ②	CHF 80'000.-
Prix total	CHF 3'700'000.-
Disponibilité	A convenir

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.

- Ventilation

SOL

- Parquet

ETAT

- Neuf

ENSOLEILLEMENT

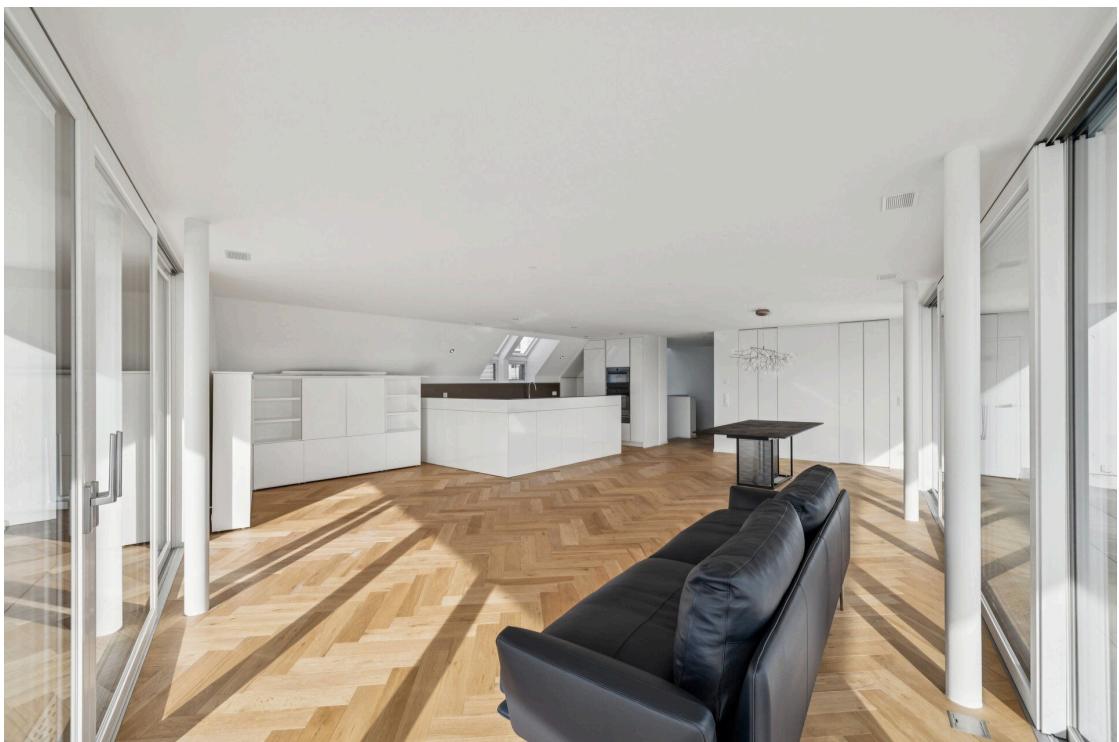
- Optimal
- Toute la journée

STANDARD DE CONSTRUCTION

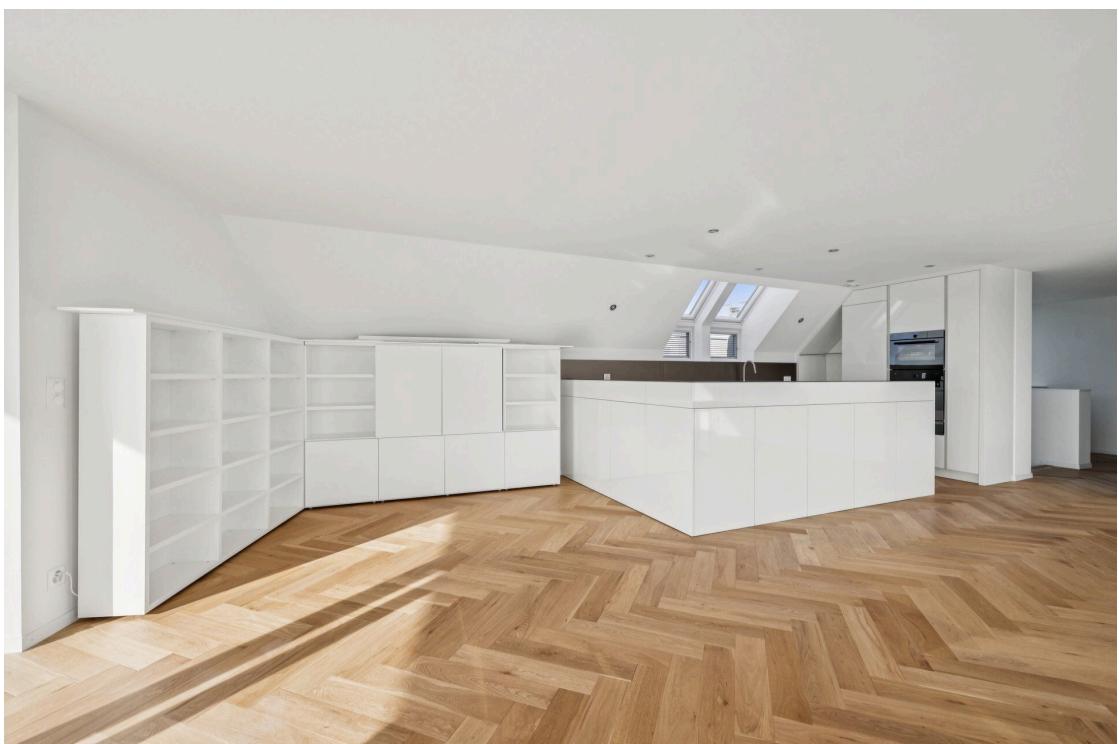
- Certifié Minergie®

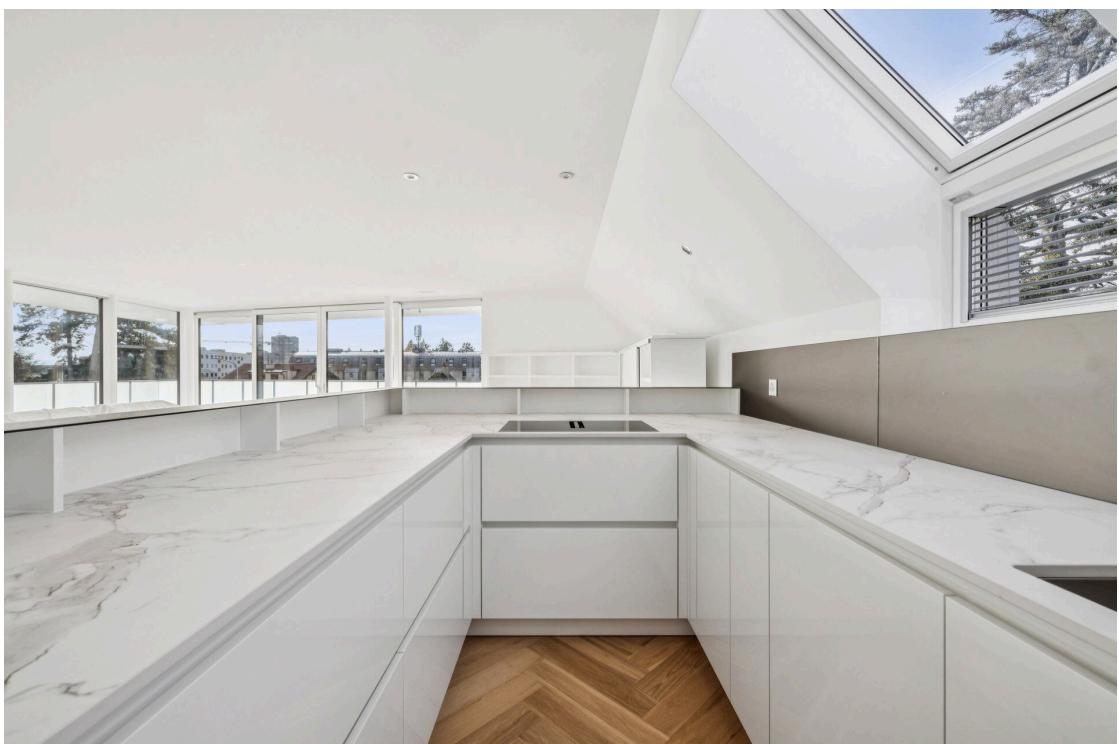


Switzerland | **Sotheby's**
INTERNATIONAL REALTY



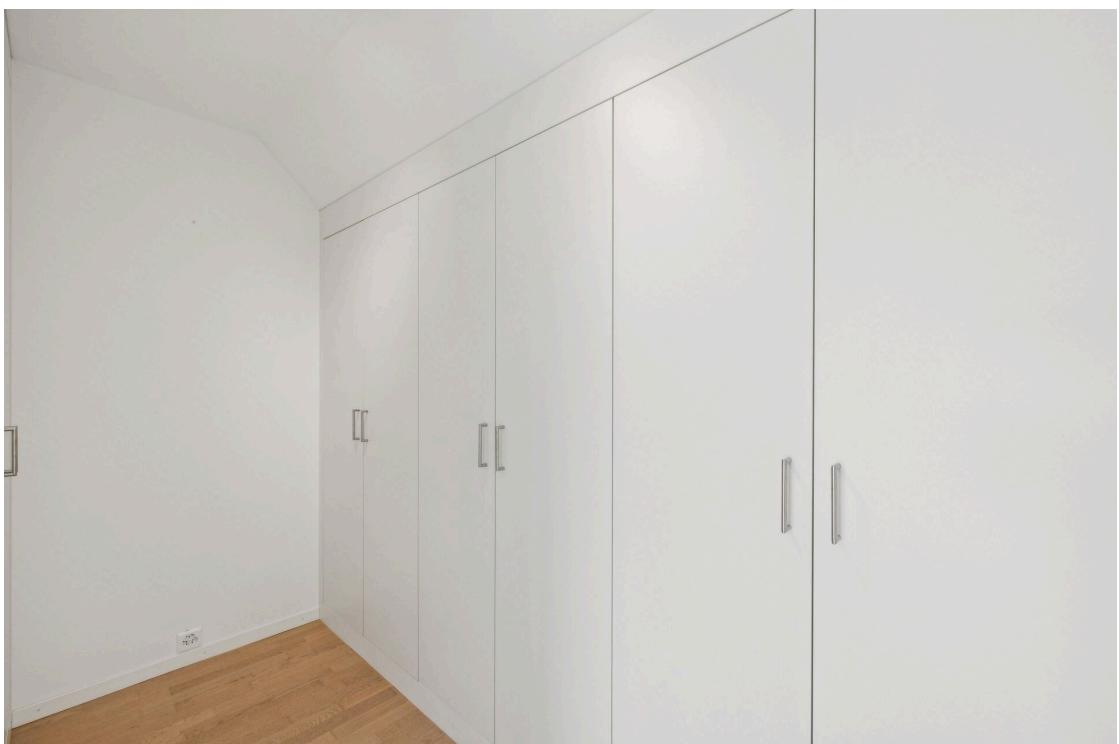
www.switzerland-sothebysrealty.ch



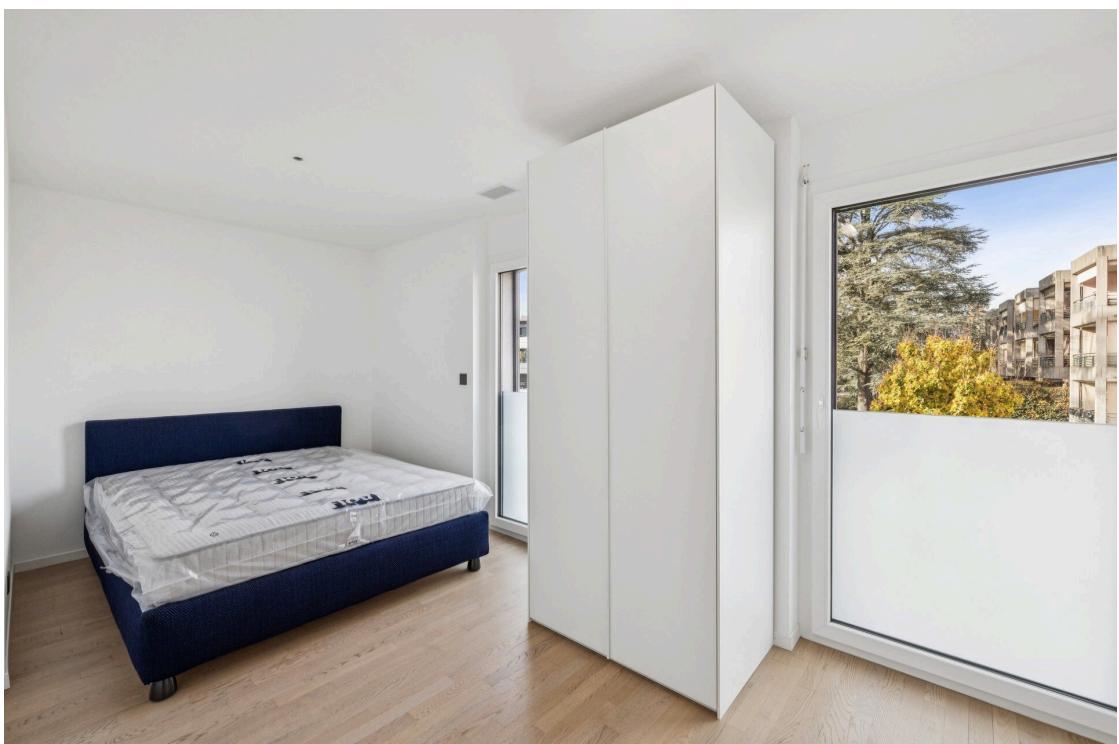


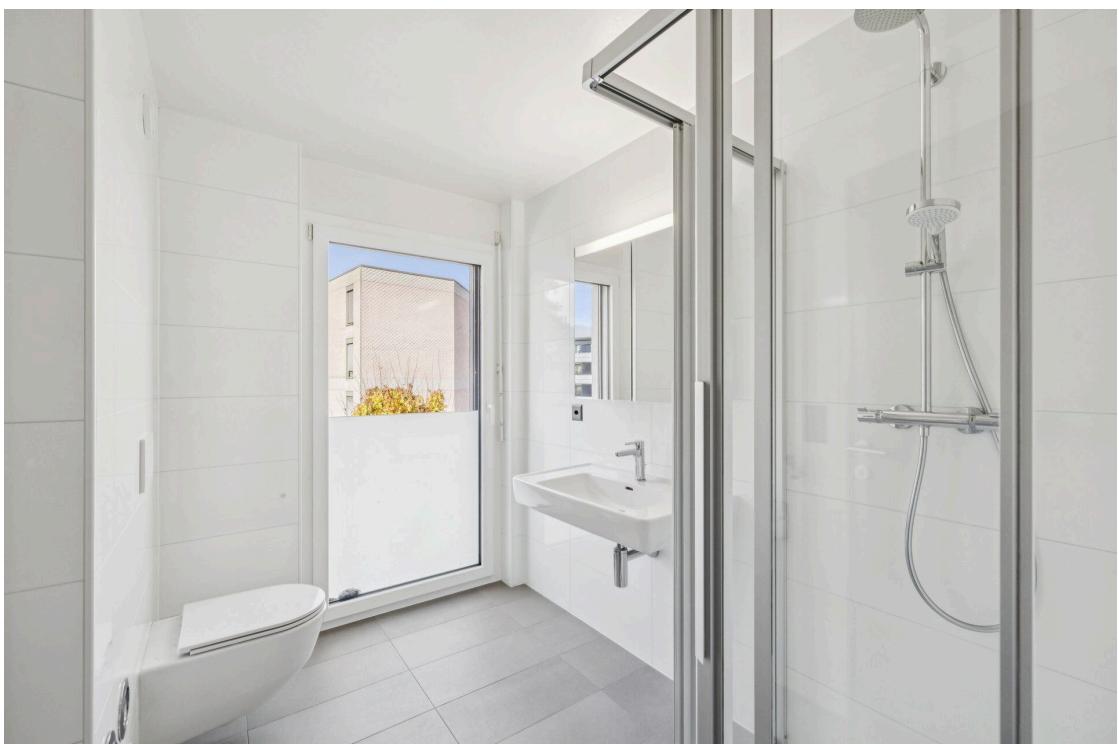
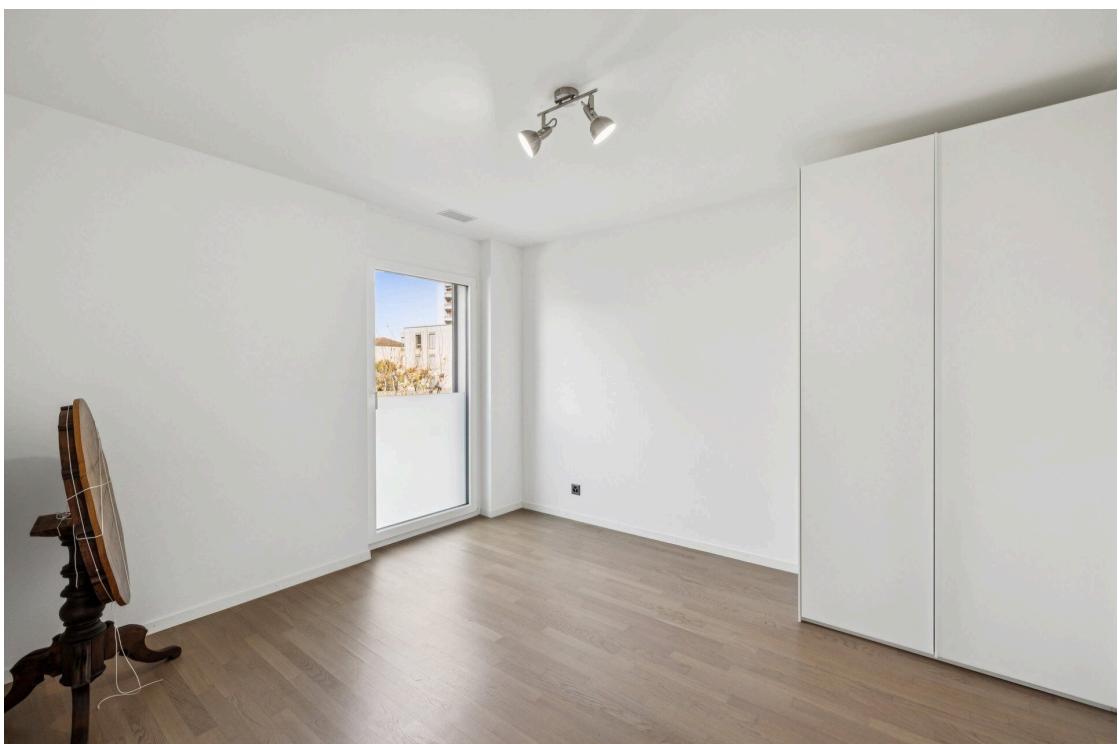












Switzerland | **Sotheby's**
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch