



ENGEL & VÖLKERS

Exclusivas viviendas de diseño de vanguardia en Salamanca - Guindalera

UN PROYECTO DE DISEÑO EXCLUSIVO

- I. UBICACIÓN DE LA PROMOCIÓN
- II. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO
- III. MEMORIA DE CALIDADES
- IV. PLANOS
- V. CUADRO DE SUPERFICIES Y PRECIOS



I. UBICACIÓN DE LA PROMOCIÓN

El edificio está situado en el centro – este de la ciudad, en el barrio de Guindalera, perteneciente al distrito de Salamanca; muy próximo a Diego de León, a un paso de unos de los núcleos comerciales más exclusivos de la de la capital, la denominada Milla de Oro.

Está delimitado por la Avenida de América, calle de Francisco Silvela, calle de Alcalá y por la M-30. Barrio de intensa actividad durante el día, los días de diario, se convierte en un remanso de paz los fines de semana.

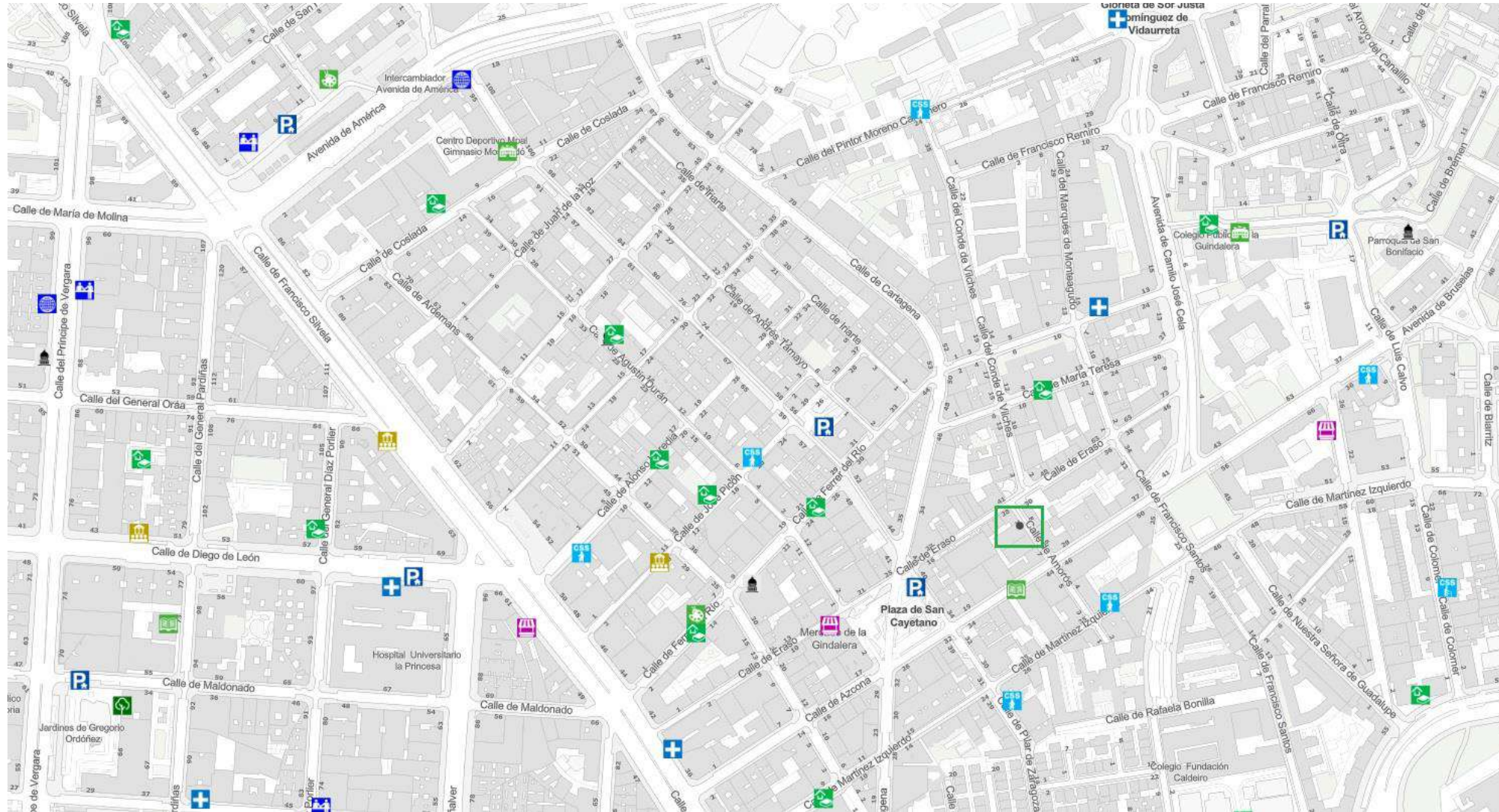
Empezó a poblarse a mediados del siglo XIX como barrio satélite del ensanche del «Plan Castro». El barrio dispone en la actualidad de dos grandes zonas verdes: el parque Breogán en la parte oriental y el parque de Eva Duarte de Perón, zona eminentemente residencial con numerosos edificios de reciente construcción. Cuenta con varios polideportivos, escuela infantil, colegio e instituto público, colegios concertados, zona comercial y hospitales públicos y privados.

Excelentemente comunicado con el resto de la ciudad, tanto por la red de Metro, (líneas 2, 4, 5, 6, 7 y 9), como por un amplio abanico de líneas de autobús de la EMT. Es importante destacar la proximidad del Intercambiador de Avenida de América que une con el resto de la ciudad y el exterior de la capital. Asimismo, su emplazamiento le ofrece un fácil acceso en coche, con rápida comunicación con el Aeropuerto Adolfo Suárez y la estación del AVE de Atocha





I. UBICACIÓN DE LA PROMOCIÓN



- Asociaciones y fundaciones culturales y deportivas
- Asociaciones y fundaciones de carácter social
- Asociaciones y fundaciones de carácter educativo
- Asociaciones de comercio y consumo
- Cultura, ocio y deporte
 - Instalaciones deportivas (todas)
 - Instalaciones culturales
 - Bibliotecas, centros culturales y salas de estudio
 - Museos, galerías de arte, salas de subastas y exposiciones
- Centros educativos
- Comercios singulares, mercados y mercadillos
- Templos religiosos y lugares de culto / Cementerios y tanatorios
 - Cementerios, tanatorios y funerarias
 - Templos y lugares de culto
- Monumentos, parques y jardines
 - Edificios monumentales
 - Parques y jardines
- Centros sanitarios



II. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Engel & Völkers presenta cuatro exclusivas viviendas en el distrito de Salamanca, barrio de Guindalera, en un edificio de obra nueva terminada, de diseño vanguardista, que combina un diseño exclusivo y un elevado nivel de confort térmico y acústico con acabados de alta calidad y respondiendo a los más altos estándares medio ambientales y de ahorro energético.

El acceso al edificio, tanto peatonal como rodado, se realiza a través de un gran vestíbulo de doble altura, con falso techo de vidrio sobre estructura espacial.

Las viviendas, muy amplias y luminosas, con gran superficie construida, han sido diseñadas como un espacio diáfano con comunicación visual entre ambas fachadas, opuestas entre sí, lo que permite además la ventilación cruzada.

Este espacio comprende una amplio salón con chimenea y cocina integrada, totalmente equipada y amueblada desde el cual se accede a las demás dependencias.

II. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

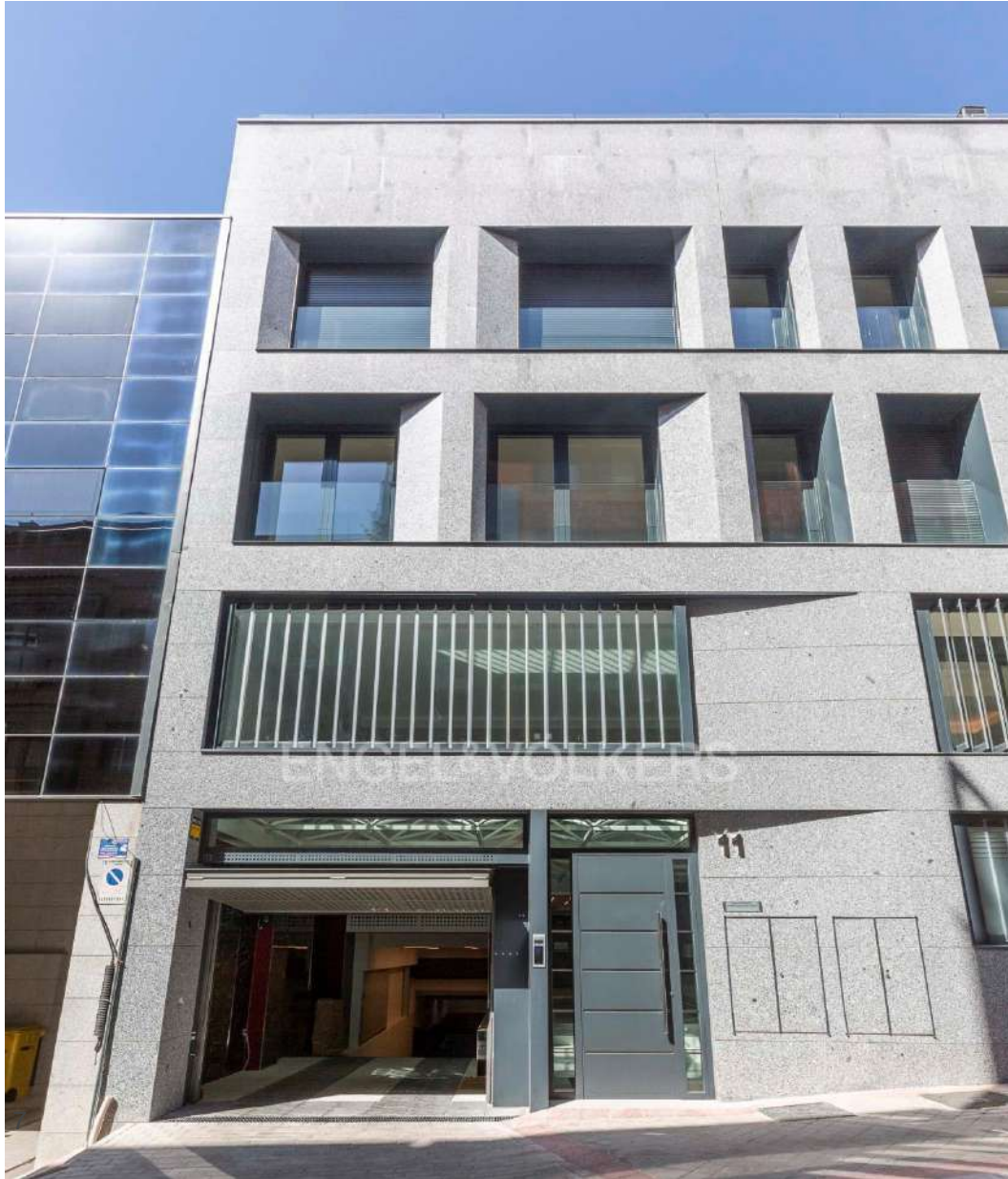
El edificio cuenta con geotermia individualizada para la climatización y producción de agua caliente sanitaria de cada vivienda, dotándolo de una calificación energética doble A. Con este sistema de geotermia se estima un ahorro entre un 70% / 80% en el consumo energético.

En la cubierta del edificio se ha construido un espacio polivalente, de uso comunitario, que cuenta con solárium, piscina - jacuzzi e hidromasaje de alta presión y columna de ducha, con depuración salina y sistema desbordante. Decorado con plantas, canto rodado y fuente de agua es un espacio ideal para relajarse al aire libre.

Sobresaliente es el acondicionamiento y decoración del patio interior con una gran pintura mural, junto con celosías de madera, jardineras y una y una fuente con cascadas de aguas iluminadas para uso exclusivo de la vivienda situada en planta baja

En resumen, cada detalle ha sido cuidadosamente diseñado y seleccionado para crear un ambiente único y elegante que combina perfectamente la más moderna arquitectura con el máximo confort contemporáneo. Todo ello le confiere un valor excepcional, convirtiéndolo en activo excelente tanto para compra como vivienda habitual como para inversión.





ACABADOS EXTERIORES

FACHADA

- La fachada exterior, acabada en granito pulido, cuenta con grandes ventanales de diferentes aperturas.
- Doble acristalamiento en toda la carpintería exterior, Térmico – acústico y barandillas de vidrio de seguridad.
- Las persianas son enrollables de aluminio lacado de alta calidad, con accionamiento eléctrico.

TERRAZAS

- Las terrazas están soladas con piezas porcelánicas de primera calidad y disponen de barandillas y separaciones entre viviendas realizadas con vidrio de seguridad.

CUBIERTA

- La cubierta es transitable formada por suelo técnico elevado con acabado en piezas cerámicas a junta abierta para permitir el paso y recogida del agua en los sumideros ocultos.
- El cerramiento del casetón de acceso a la cubierta es de U-Glass para permitir el paso de luz al vestíbulo de la última planta, a la escalera y vestíbulo del ascensor

Exclusivas viviendas obra nueva de diseño de vanguardia en Salamanca- Guindalera.

III. MEMORIA DE CALIDADES

ACABADOS INTERIORES

- El portal y hall de entrada a las viviendas están empanelados y solados con piezas porcelánicas de Porcelanos o Tau de grandes dimensiones y alta calidad.
- La escalera y descansillos están solados de mármol de grandes piezas suministrado por La Levantina.
- Las puertas de acceso a las viviendas son acorazadas, con diseño personalizado y acabadas por el exterior en madera de raíz de nogal, con tiradores de cobre.
- La carpintería interior tiene dimensiones individualizadas según las distintas alturas, lo que le permite ocupar todo el hueco de suelo a techo. Son de madera lacada al horno con herrajes de acero inoxidable y acabado mate.
- Las puertas de los armarios empotrados son correderas, de madera y vidrio de suelo a techo, dotadas de cierre automático. Están iluminados exterior e interiormente y se entregan totalmente vestidos con cajoneras de madera y zapatero en su interior.
- Los solados de todas las viviendas son de tarima de madera de roble con lámina inferior anti – impactos llevando un tratamiento anti humedad de dos capas en zonas de baños y cocinas, suministrada y montada por Tarimas del Mundo.

Exclusivas viviendas de diseño de vanguardia en Salamanca- Guindalera.









III. MEMORIA DE CALIDADES

ACABADOS INTERIORES

- Los paramentos de los cuartos de baño y cuartos de aseo están revestidos con piezas porcelánicas de gran formato.
- Los cuartos de instalaciones y cuarto de basuras se han alicatado y pavimentado con material cerámico.
- La puerta del garaje se acciona mediante mando eléctrico. Existen detectores de presencia en hall de ascensores, escaleras y pasillos.
- Pintura plástica lisa en los techos y paramentos verticales de salones, dormitorios, hall y pasillos.



III. MEMORIA DE CALIDADES

INSTALACIONES

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- Cada vivienda dispone al menos de un cuarto de baño con ducha integrada y otro con bañera de hidromasaje, con mamparas de vidrio.
- Las cocinas, cuartos de baño y aseos están dotados de tomas de agua fría y caliente y desagüe para lavadora, secadora, lavavajillas, fabricante de cubitos de hielo y toma de agua en terrazas y patio.
- Todas las griferías son monomando, marca GROHE o RAMÓN SOLER y los sanitarios de fabricación italiana de CATALANO.





INSTALACIONES

CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

- La climatización y producción de agua caliente del edificio está realizada con **geotermia individualizada**.
- La calefacción se realiza mediante paneles radiantes verticales de gran superficie junto con toalleros calefactados, y enfría en verano a través de fancoils de aire, alimentados por agua enfriada y colocados sobre el falso techo
- Con este sistema de geotermia se estima un ahorro entre un 70 y un 80% en el consumo energético de la vivienda.

EQUIPAMIENTO DE COCINA

- Cocina amueblada con muebles de la marca DAVINIA , con paramentos de vidrio entre la encimera y los muebles superiores
- Electrodomésticos SIEMENS, Alta gama
 1. Placa de inducción con campana de extracción integrada.
 2. Horno y microondas en columna.
 3. Lavavajillas.
 4. Frigorífico.
 5. Fabricador de cubitos (en algunas viviendas)
 6. Lavadora y secadora.
- Grifería monomando Marca GROHE o RAMÓN SOLER
- Encimera de granito negro
- La extracción de humos y gases se realiza mediante un extractor integrado en la placa de inducción.





III. MEMORIA DE CALIDADES

EQUIPAMIENTO DE CUARTOS DE BAÑO

Cuartos de baño:

- Aparatos sanitarios de fabricación italiana de CATALANO.
- Grifería monomando, marca GROHE o RAMÓN SOLER.
- Muebles auxiliares de madera bajo los lavabos.
- Mampara de vidrio templado de alta gama en duchas y bañeras.
- Espejos con iluminación incorporada.





III. MEMORIA DE CALIDADES

OTRAS INSTALACIONES

- Para la comunicación vertical del edificio se ha instalado un elevador con puertas de acero inoxidable y cabina interior en acero espejo y solado en granito negro Zimbawe, con capacidad para silla de discapacitados de 7 paradas de la marca Orona, con acceso a todas las plantas del edificio.
- Plataforma elevadora para salvar el desnivel entre la acera y el portal de acceso, eliminado las barreras arquitectónicas.
- Chimenea de diseño en cada salón, acristalada, con paneles de vidrio de seguridad, con quemador de bioetanol..
- El edificio y todas las viviendas están dotadas de luminarias retro iluminadas y apliques que garantizan una óptima iluminación de todas las dependencias.
- En la rampa de garaje se han instalado cinco semáforos para mejorar la seguridad, facilitando la circulación y una cortina corta fuegos para independizar los distintos sectores de incendio.
- **Instalación de domótica** en todo el edificio, contemplándose la instalación de video portero en el portal, canalización para teléfono en salones, cocinas y dormitorios, así como preinstalación del servicio de telecomunicaciones, toma de voz y datos e incluyendo el encendido y apagado de la calefacción, A/A, control de agua y cierre y apertura de persianas.



ZONAS COMUNES

- Portal amueblado con un sofá y mesa auxiliar.
- Lámpara de diseño en el hall, iluminado con plafones de diseño en los paramentos verticales y techos y felpudo en la entrada enrasado con el pavimento.
- Para la comunicación vertical del edificio se ha instalado un elevador con puertas de acero inoxidable y cabina interior en acero espejo y solado en granito negro Zimbawe, con capacidad para silla de discapacitados de 7 paradas de la marca Orona, con acceso a todas las plantas del edificio.
- Plataforma elevadora para salvar el desnivel entre la acera y el portal de acceso, eliminado las barreras arquitectónicas.
- La protección del hueco de la escalera se resuelve con una barandilla de vidrio. La iluminación combina luminarias colgadas del techo del casetón con plafones en los descansillos de cada planta junto con apliques circulares y lineales de LED en paredes y techos, suministrados por Luz y Ambiente, con dos jardineras decoradas con plantas y tallos de bambú, situadas en las plantas primera y última del edificio.





AMENITIES.

- Terraza solarium en la cubierta que permite su utilización como piscina-jacuzzi, e hidromasaje y columna de ducha con depuración salina y sistema desbordante.
- Decorada con plantas, canto rodado blanco y fuente de agua.

IV. PLANOS DE LAS VIVIENDAS



Planta baja V- BA

IV. PLANOS DE LAS VIVIENDAS



Planta primera V – 1A

IV. PLANOS DE LAS VIVIENDAS



Planta segunda V – 2B

IV. PLANOS DE LAS VIVIENDAS



Planta tercera V- 3A

V. RELACIÓN DE VIVIENDAS Y PRECIOS

VIVIENDA/ PLANTA	TIPOLOGIA	SUPERFICIE CONSTRUIDA + ZZCC + TRASTERO	PVP
BAJA / V - BA	3D	289,84 + 50,70 (Patio)	1.720.282
PRIMERA / V - 1A	3D	290,23	1.525.387
SEGUNDA / V - 2B	3D	237,52	1.268.966
TERCERA / V - 3A	2D	184,81	998.500
IVA 10% NO INCLUIDO EN EL PRECIO			

FORMA DE PAGO

- CCV: 10% + IVA
 - Aplazado: 10% + IVA, a los sesenta días de haber firmado el correspondiente CCV.
 - Escrituras: 80% + IVA.
- Se pueden adquirir 1, 2 o más plazas de garaje por vivienda, no incluidas en el precio.



Engel & Völkers

Madrid Metropolitan Market Center
C/ Génova, 27- 5ª (Madrid – 28004)

Tfno: +34 91 793 88 69