

Promoción de 7 viviendas con terraza y opción de aparcamiento

Estudios y viviendas de 2 dormitorios
Áticos y bajo con Jardín

Guayaba
CARABANCHEL



**La oportunidad para vivir
en el barrio más cool de Madrid**

Comercializa:

Boss Inmobiliaria
Paseo de La Habana, 184, Madrid.
+34 917 45 33 00

www.guayaba12.com

Guayabá
CARABANCHEL

Listo para vivir en uno de los mejores barrios del mundo...





Ubicación Estratégica

En pleno corazón de Carabanchel

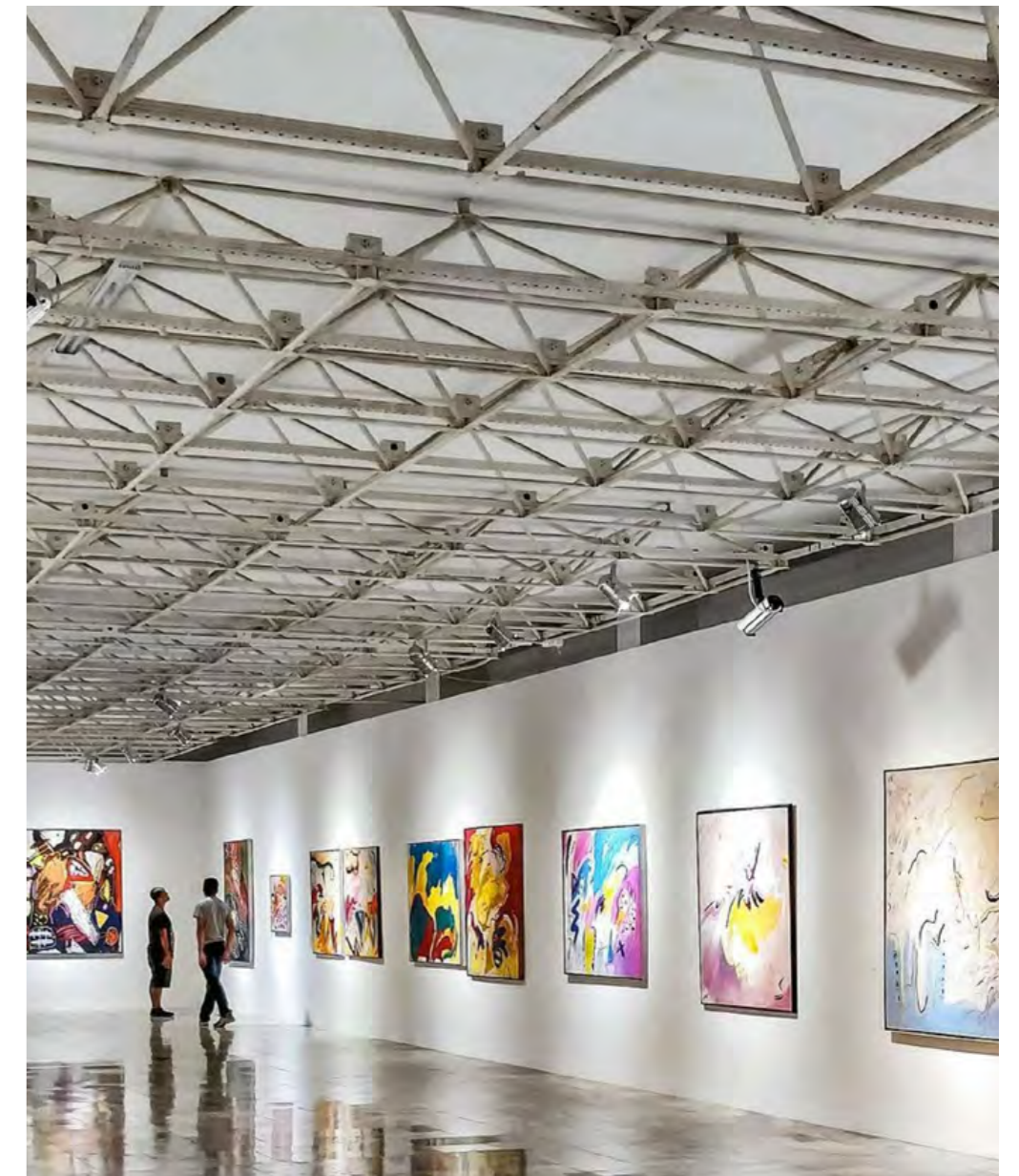
Situado en el vibrante Barrio Buena Vista, el proyecto **Guayaba 12** se ubica en la calle de nombre homónimo, en unos de los barrios más emblemáticos y artísticos de Madrid.

A tan solo 5 minutos a pie de la estación de metro Carabanchel Alto, con diversos servicios de autobuses y acceso a la M-40 para conectarte fácilmente con el pulso de Madrid, **Guayaba 12** se posiciona como una opción ideal para aquellos que buscan la comodidad de la ciudad en un barrio consolidado y de gran personalidad que cuenta incluso con espacios naturales, como el Parque de Las Tres Cruces.

Un barrio con mucho arte

El Barrio de Carabanchel en Madrid ha sido testigo de una rica tradición cultural a lo largo de los años, desempeñando un papel crucial durante la movida madrileña en las décadas de 1970 y 1980. Este barrio, con su identidad única y arraigada en la historia, ha albergado a numerosos artistas, músicos y creativos que han contribuido significativamente a la efervescencia cultural de la ciudad. Aunque la escena artística puede haber evolucionado desde entonces, la esencia de Carabanchel como un semillero de expresión artística perdura, atrayendo a talentos emergentes y sirviendo como un refugio para la diversidad y la innovación en el mundo del arte en Madrid.

En la última década, Carabanchel ha experimentado una transformación notable, emergiendo como el barrio de los artistas en Madrid. Antiguas naves industriales han sido reimaginadas y convertidas en vibrantes espacios culturales, sirviendo como lienzo para la expresión artística y atrayendo a artistas de renombre. Galerías importantes han encontrado su hogar en este rincón creativo, contribuyendo al renacimiento cultural de Carabanchel.





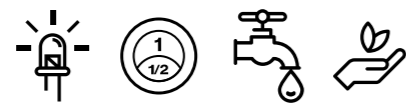
El Proyecto

Ambiente confortable y buena iluminación

Guayaba 12 consta de 7 viviendas con tipologías de 1 y 2 dormitorios, áticos con amplias terrazas y bajo con jardín privado, todos con opción a aparcamiento y preinstalación de recarga eléctrica de vehículos. Además, dispone de urbanización privada con zona ajardinada, ideal para el disfrute comunitario, y estacionamiento para bicicletas.



Contribuyendo a un futuro más verde el edificio dispone un aislamiento, carpintería exterior y acristalamiento que minimizaran el consumo energético de tu hogar. El proyecto incorpora en cada vivienda sistema de aerotermia individual para la producción de agua caliente sanitaria, griferías con control de caudal y apertura en frío, y cisternas de doble descarga; todo ello pensado para maximizar el ahorro de agua y energía. Además, la doble orientación de las viviendas y el uso de luminarias led en zonas comunes aseguran una eficiencia energética óptima y, sin lugar a dudas, un ambiente lleno de luz natural y confort.





Guayabo

CARABANCHEL

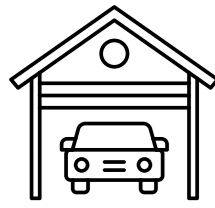
Es más que un lugar para vivir, para invertir en tu futuro y crear tu nuevo hogar, es una oportunidad única para ser parte de una comunidad vibrante y disfrutar de un estilo de vida moderno en el corazón de una de las ciudades más dinámicas de Europa.



A man with a beard and short brown hair is sitting on a bed, holding a baby up to his face. The baby is wearing a grey long-sleeved shirt and pants. The man is wearing a blue t-shirt. They are in a bright, modern room with a window in the background. The overall mood is warm and affectionate.

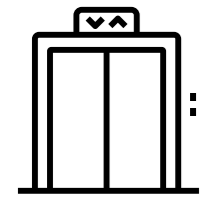
Guayaba
CARABANCHEL

—
Memoria
de calidades



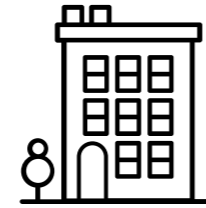
EL ESPACIO EXTERIOR

- **Urbanización privada** con zona ajardinada para uso y disfrute de los vecinos.
- **Garaje** exterior que tendrá acceso a través de puerta automática con mando a distancia y estará acabado con solado de pavimento continuo.
- **Preinstalación de recarga eléctrica** de vehículos.
- **Estacionamiento de bicicletas** en un espacio habilitado para ello



LAS ZONAS COMUNES

- **Portal** acabado con pavimento de piedra natural o gres y pintura plástica en paredes.
- **Ascensores de última tecnología** con iluminación tipo led, puertas telescópicas y reducida sonoridad.
- **Detectores de presencia** para la iluminación interior de zonas comunes con luminarias empotradas tipo LED lo que redundará en un mayor ahorro del consumo eléctrico de la comunidad.
- **Portero automático** para el acceso desde el exterior a las viviendas.



LA CONSTRUCCIÓN

- **Fachada** realizada mediante acabado monocapa, medio pie de ladrillo, doble aislamiento térmico y trasdosado interior mediante tabique cerámico.
- **Cubierta** inclinada con acabado en teja con impermeabilización y aislamiento térmico.
- **Carpinterías exteriores.** Las ventanas de aluminio lacado con rotura de puente térmico o de PVC con apertura según la estancia. Persianas del mismo color que la carpintería exterior.
- **Acristalamiento.** Las carpinterías cuentan con acristalamiento doble con cámara de aire deshidratada tipo Climalit o similar.
- **Estructura.** Los forjados serán unidireccionales y los pilares de hormigón armado. En los forjados se dispondrá de lámina anti-impacto entre plantas para minimizar ruidos. Cumplirá la normativa vigente y será verificada por Organismo de Control Técnico y laboratorio homologado externo.
- **Cimentación.** Se realizará con hormigón armado y siguiendo las recomendaciones del Estudio Geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos. Cumplirá la normativa vigente y será verificada por Organismo de Control Técnico y laboratorio homologado externo.

- **Tabiquería y falsos techos.** Las distribuciones interiores de las viviendas se realizarán con tabiquería de material cerámico, los falsos techos serán de escayola y se colocarán donde sea necesario para ocultar instalaciones.

La separación entre viviendas se realizará con sistema de fábrica de ladrillo con aislamiento acústico.

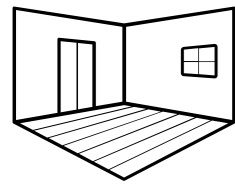


EL CONFORT Y LA EFICIENCIA

Las soluciones adoptadas en el residencial buscan conseguir unos niveles óptimos en cuanto a eficiencia energética y de confort, lo que redundará en un menor consumo y por tanto menor gasto económico, un comportamiento del edificio más respetuoso con el medio ambiente, así como una mejora de la habitabilidad de las viviendas.

- **Iluminación.** Priorización en el diseño de la doble orientación, lo que permite potenciar la iluminación natural de la vivienda además de reducir las necesidades de refrigeración de la misma mediante el uso de la ventilación cruzada. Las luminarias instaladas en zonas comunes serán de bajo consumo tipo LED.
- **Aeroterminia.** Para la producción de agua caliente sanitaria que se instalará de forma individual por vivienda.

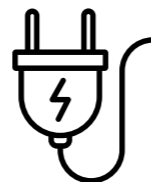
- **Climatización y Calefacción.** Sistema de bomba de calor de alto rendimiento para producción de frío-calor. Los baños contarán con radiadores-toalleros eléctricos.
- **Ventilación interior** para asegurar la renovación constante de aire sin necesidad de apertura de ventanas.
- **Griferías** con control de caudal y apertura en frío lo que posibilita el ahorro de agua y de energía. La instalación de cisternas de doble descarga también favorecerá un uso más racional del agua.
- **Plantación de especies de bajo consumo hídrico** en zonas comunes.



LAS VIVIENDAS

- **Carpintería interior.** La puerta de acceso a la vivienda será blindada con cierre de seguridad. Acabado interior lacado en blanco acorde con las puertas interiores y hacia el exterior según diseño de zonas comunes. Las puertas interiores serán lacadas lisas en blanco con bisagras y tiradores en acero cromo mate.
- Los armarios serán empotrados modulares con interiores forrados en melamina con balda y barra de colgar. Puertas abatibles o correderas según situación lacadas en color blanco.
- **Acabados.** Las paredes de toda la vivienda excepto cuartos húmedos irán acabadas con pintura plástica lisa.

- Se dará a elegir entre dos opciones. Los techos en pintura plástica lisa de color blanco.
- Las paredes de los baños irán revestidas con una combinación de piezas cerámicas (se elegirá entre dos modelos) en zonas húmedas y en el resto, pintura acrílica del color del resto de la vivienda.
- El suelo de la vivienda en salones, dormitorios y distribuidores será de tarima laminada y el de los baños será de gres. En ambos casos también se podrá optar entre dos modelos para personalizar cada vivienda.
- El solado exterior de terrazas será de gres antideslizante.
- **Baños.** Dispondrán de platos de duchas de resina y de perfil plano. Los lavabos serán murales y los inodoros de porcelana vitrificada de color blanco con cisternas doble descarga.
- Las griferías serán cromadas monomando con sistema de ahorro de agua (apertura en frío y aireador).
- **Cocinas.** Se entregarán amuebladas e incluirán placa de cocción, horno, campana extractora y fregadero con grifería cromada.



LAS INSTALACIONES

- Electricidad. Toda la instalación eléctrica cumplirá lo dispuesto en Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión

- y demás normativa vigente. Los mecanismos eléctricos interiores de vivienda serán de primera calidad. Las terrazas de bajo y áticos estarán dotadas de toma de corriente estanca.
- Telecomunicaciones. El edificio estará dotado de todas las infraestructuras comunes de telecomunicaciones necesarias (ICT), en cumplimiento de la normativa vigente. Dispondrá de tomas de antena de TV en salón, dormitorios y cocina.
- Fontanería. Las bajantes y desagües serán de PVC. Toda la red de desagües se ejecutará de manera independiente a la estructura, disminuyendo la transición de ruidos a las viviendas.
- Se dispondrá de llaves de corte general en cada vivienda, así como en cocinas y baños.

A romantic couple is shown in a close embrace on a brown sofa. The man, with dark hair and a beard, is wearing a blue and white striped shirt and is kissing the woman on the cheek. The woman has long blonde hair and is wearing a grey knit sweater and a black watch. She is smiling warmly. The background is bright and out of focus, suggesting a window with white curtains.

Guayabó
CARABANCHEL

Tú oportunidad para vivir en uno de los mejores barrios del mundo.



Comercializa:

Boss Inmobiliaria

Paseo de La Habana, 184, Madrid.

+34 917 45 33 00

comercial@boss-inmobiliaria.com

www.guayaba12.com