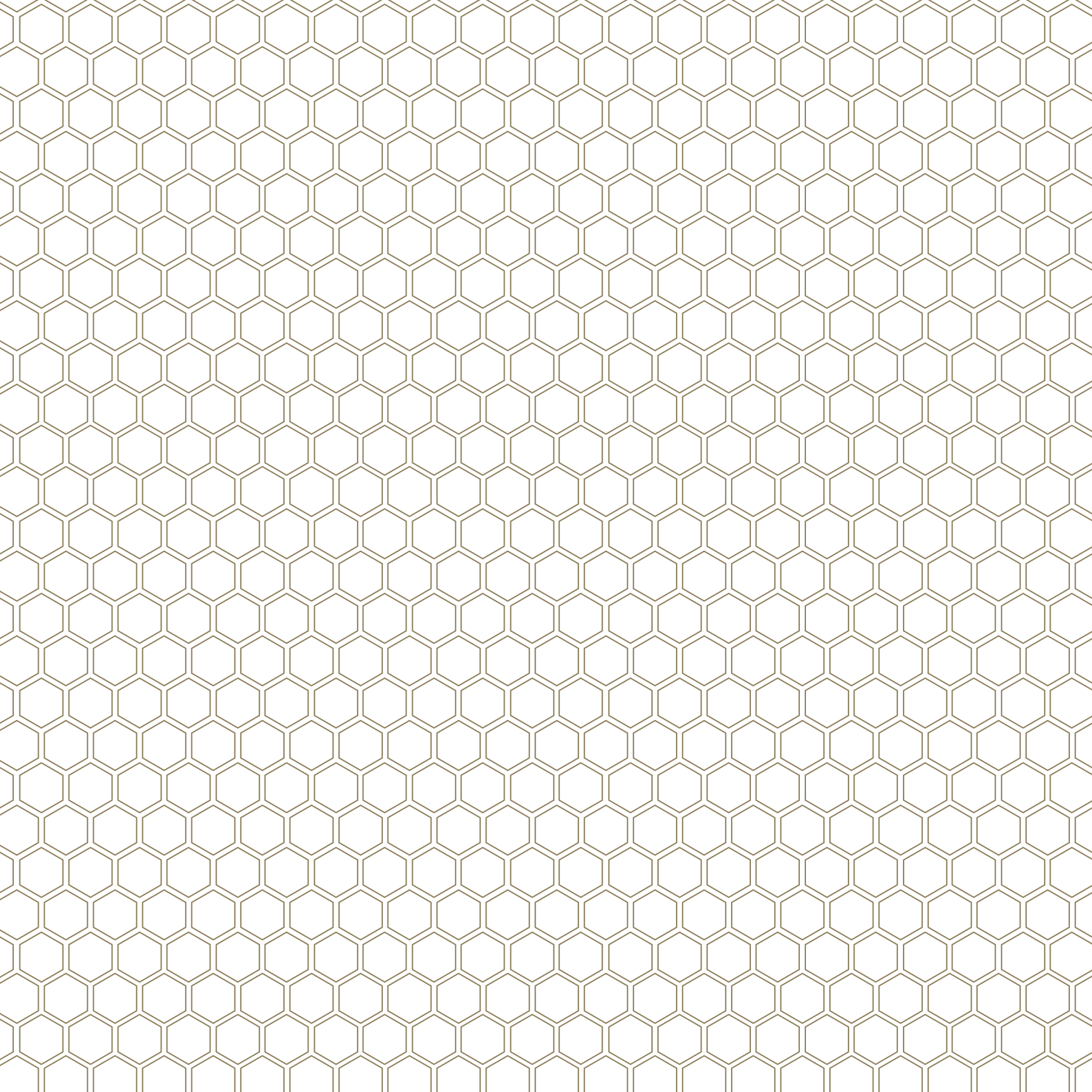






Luxe a peu de pistes al
cor de Grandvalira

Ubicació privilegiada

El Tarter, Andorra

Vora Riu és molt més que un conjunt residencial; és el punt de trobada per als amants de la neu i l'aventura, gràcies a la seva ubicació al cor de l'estació d'esquí més gran del Pirineu.



AND



El Tarter

PROJECTE

“Vora Riu”



Localització
El Tarter,
Parròquia de Canillo



Edifici
plurifamiliar



Arquitecte
Menéndez y Gamonal



Comercialitzadora
Immobiliària Galf



Empresa constructora



Estructura de fusta

Descobreix Vora Riu,

una promoció exclusiva que fusiona la arquitectura tradicional alpina i el diseny contemporani.

Tot aixó, al cor de Grandvalira.

01

DADES DE LA PROMOCIÓ

- Desenvolupament.
- Equipament.
- Mètode de pagament.

02

HABITATGES

- Tipologies dels diferents habitatges.

03

MEMÒRIA DE QUALITATS

04

ENTORN

- Infraestructures properes.
- Avantatges fiscals de residir a Andorra.





**Dades de la
promoció**

01

Desenvolupament

Elegància alpina

Espectaculars vistes, acabats d'alta qualitat i una ubicació magnífica a peu de pistes. Benvingut a Vora Riu, un nou complex residencial compost per 66 apartaments que no et deixaran indiferent.

Tradició, disseny i confort són els protagonistes del projecte.

Exteriors amb grans finestrals i façanes tradicionals de fusta i pedra natural per a habitatges càlids i lluminosos.

Interiors que combinen les comoditats del luxe contemporani amb el disseny tradicional de muntanya: salons amplis amb llar de foc per crear un ambient acollidor i cuines elegants i sofisticades per als més gourmets.



Tots els habitatges compten amb:

- Calefacció per **terra radiant**.
- Sistema de renovació d'aire de doble flux per purificar l'aire interior i gaudir d'espais saludables que afavoreixen el descans.
- **Terrasses equipades** amb armari assecador tèxtil amb emissió d'aire calent.
- **Places d'aparcament privades amb trasters i ski-room** amb taquilles a cadascun dels portals del complex.

Equipaments

- **Ski-room privat** amb taquilla individual per a cada habitatge.
- **Terrasses àmplies.**
- **Places d'aparcament** amb paviment de formigó armat.
- **Trasters** amb porta metàl·lica, reixeta de ventilació i tancament de seguretat.
- **Cabines d'assecat de roba** en tots els habitatges.









Mètode de pagament

- 30.000 € en signar el **contracte de reserva**.
- 25% al cap d'un mes, en signar **el contracte de compravenda**.
- 50% en signar **l'escriptura pública** davant notari.
- **Data de lliurament:** Primer semestre de 2027.





Habitatges

02

Tipologies d'habitatges

- 9 habitatges d' 1 habitació
- 27 habitatges de 2 habitacions
- 30 habitatges de 3 habitacions







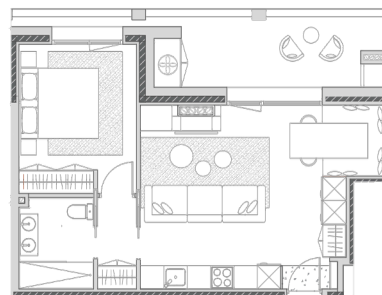




Habitatges d'1 dormitori

Superfície construïda

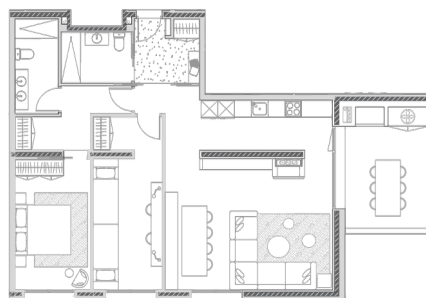
Vivenda	57,20 m ²
Terrassa	10,30 m ²
Superfície total construïda	67,50 m²



Habitatges de 2 dormitoris

Superfície construïda

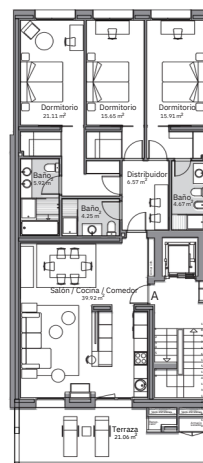
Vivenda	108,81 m ²
Terrassa	14,79 m ²
Superfície total construïda	123,60 m²



Habitatges de 3 dormitoris

Superfície construïda

Vivenda	140,79 m ²
Terrassa	21,06 m ²
Superfície total construïda	161,85 m²







Memòria de qualitats

03

EDIFICI



| Cimentació i estructura

- Cimentació de l'edifici mitjançant llosa de formigó armat.
- Pilares i murs de formigó armat en plantes subterrànies i planta baixa.
- Micropilots i murs pantalla perimetral de contenció de terra en plantes subterrànies.
- Forjats de panell pretensat de formigó en plantes subterrànies i planta baixa.
- Estructura de panells de CLT de fusta massissa contralaminada.



| Façanes

- Façana composta per panell autoportant de CLT de fusta junt al sistema d'aïllaments exteriors, extradossat interiorment.
- Acabat exterior amb pedra natural o fusta tractada per a exteriors.



| Cobertes

- Coberta inclinada formada per cintres de fusta amb recobriment de panell estructural de CLT i sistema d'aïllaments exteriors per a les zones d'habitatge amb acabat en pissarra.



| Fusteria exterior

- Finestres balconeres batents amb fusteria de PVC d'alta gamma amb trencament de pont tèrmic.
- Vidre de triple fulla d'alta eficiència energètica i control solar (Composició estimativa 5+5/16/6/16/4+4).



| Murs divisoris

- Parets mitgeres entre habitatges de placa de guix laminat amb aïllament tèrmic i acústic.



| Escales

- Paviment i contrapetja de gres porcellànic en massa de gamma alta amb cantonada antilliscament.
- Barana metàl·lica amb acabat negre mat o similar.



| Accés a l'estacionament i garatge

- Paviment de formigó amb acabat de pintura de resina epoxi antilliscant.
- Senyalització de les places de garatge i itineraris de circulació mitjançant pintura epoxi.
- Sistema d'il·luminació amb lluminàries led de baix consum.
- Portes grans de tancament automàtic amb obertura a distància i sensor de seguretat antitancament.
- Rampa exterior d'accés al garatge de formigó armat antilliscant.
- Preinstal·lació de càrrega de cotxes elèctrics.
- Sòl de pintura epoxi amb marcatge de places.
- Ventilació d'aire mitjançant impulsó des del sistema general de ventilació del garatge.
- Places de pàrquing obertes.



| Ascensors

- Ascensors elèctrics d'alta gamma de 8 persones per cabina o similar.
- Acabats en alumini i vidre.
- Il·luminació d'alt rendiment i baix consum tipus LED.



| Vestíbul d'accés

- Doble porta de seguretat d'entrada de vidre de doble fulla.
- Paviment de catifa d'hule d'alta durabilitat.
- Parets amb acabat porcellànic.
- Fals sostre de guix laminat, masillado i acabat amb pintura plàstica.



| Altres serveis

- Sanejament amb baixants i col·lectors de PVC insonoritzat.
- Bústies centralitzades en vestíbul d'entrada amb cos i porta d'alumini negre mat o similar.
- Sales tècniques amb sòl de formigó acabat amb pintura epoxi, parets de maó lluides de guix i falsos sostres de guix laminat.
- Incorporació d'aïllament acústic en els casos necessaris.

HABITATGES



| Sostres

- Sostres de fusta natural combinant jàsseres i bigues de fusta dissenyats per estada.
- Falsos sostres de guix laminat pintat en banys i zones de pas.



| Fusteries interiors

- Porta d'entrada blindada amb tancament de seguretat i acabat en fusta.
- Pom exterior de color negre mat amb acabats d'alta gamma.
- Portes de pas interiors llises de fusta laminar amb frontisses ocultes i manilles negres setinades de disseny.
- Armaris dissenyats a mesura amb portes corredisses o batents, mateix acabat exterior que portes de pas i acabat interior de melamina texturada d'alta qualitat amb tiradors negres setinats.



| Paviments interiors

- Paviment de fusta natural de roure en acabat vernís mat de selecció rústica d'alta gamma.



| Dormitoris

- Paviment de fusta natural de roure en acabat vernís mat de selecció rústica d'alta gamma.
- Revestiment de fusta natural de roure rústic en parets seleccionades.
- Parets amb pintura plàstica llisa de color.



| Cuina

- Cuines en saló integrades amb mobiliari de disseny actual de primeres marques dotades de mobles alts i baixos segons disseny.
- Electrodomèstics de primera qualitat, de la marca Miele o similar i d'alta eficiència energètica i integrats en cuina: Placa d'inducció, frigorífic, forn, microones, rentavaixelles i campana extractora d'alta gamma.
- Placa de coccio de Neolith de disseny actual o similar.



| Baños

- Paviment i revestiment de gran format en tota l'altura amb gres porcellànic de gamma alta.
- Aixeteria en dutxes i lavabos d'alta gamma acabat en negre mat. Aixeteria de dutxes termostàtica.
- Plat de dutxa de resina i mampara de vidre.
- Vàter suspès amb tapa esmorteïda amb cisterna encastada oculta amb dutxa higiènica o bidet.
- Lavabo integrat amb mobles d'acabat de fusta natural, incloent-hi mirall antibaf amb led integrat i placa de coccio de resina, o similar.



| Terrasses

- Paviment gres porcellànic en massa de gamma alta antilliscant.
- Barana de fusta natural amb tractament per a exteriors segons disseny de projecte.
- Armari assecador de tèxtil amb emissió d'aire calent.



| Il·luminació

- Il·luminació d'alt rendiment i baix consum tipus LED, directa o indirecta segons projecte d'il·luminació.



| Mecanismes d'electricitat

- Mecanismes, pulsadors i embellidors de color negre setinat de disseny contemporani d'alta gamma.



| Climatització i renovació d'aire

- Sistema de renovació d'aire de doble flux aportant gran qualitat de l'aire interior a l'habitatge.
- Calefacció mitjançant sòl radiant per xarxa de calor externa a l'edifici (XC Soldeu *FEDA) amb regulació termostàtica.
- Xemeneia cassette de combustió en saló, amb moble integrat ceràmic negre o similar, i disseny contemporani a mesura.



| Domòtica i seguretat

- Instal·lació domòtica per a control de calefacció, il·luminació i ventilació.



| Ski-room

- Taquilles individualitzades per habitatge en cada portal, equipades amb sistema d'assecat per a botes i esquís.

PLACES DE PÀRQUING



| Paviment

- Paviment de formigó armat amb acabat de pintura epoxi.



| Ventilació d'aire

- Ventilació d'aire mitjançant impulsó des del sistema general de ventilació del garatge.

TRASTERS



| Trasters

- Porta metàl·lica amb reixeta de ventilació amb tancament de seguretat.
- Murs de fàbrica de bloc amb acabat de pintura plàstica.
- Il·luminació individualitzada en cada box amb interruptor propi.
- Ventilació d'aire mitjançant impulsó des del sistema general de ventilació del garatge.



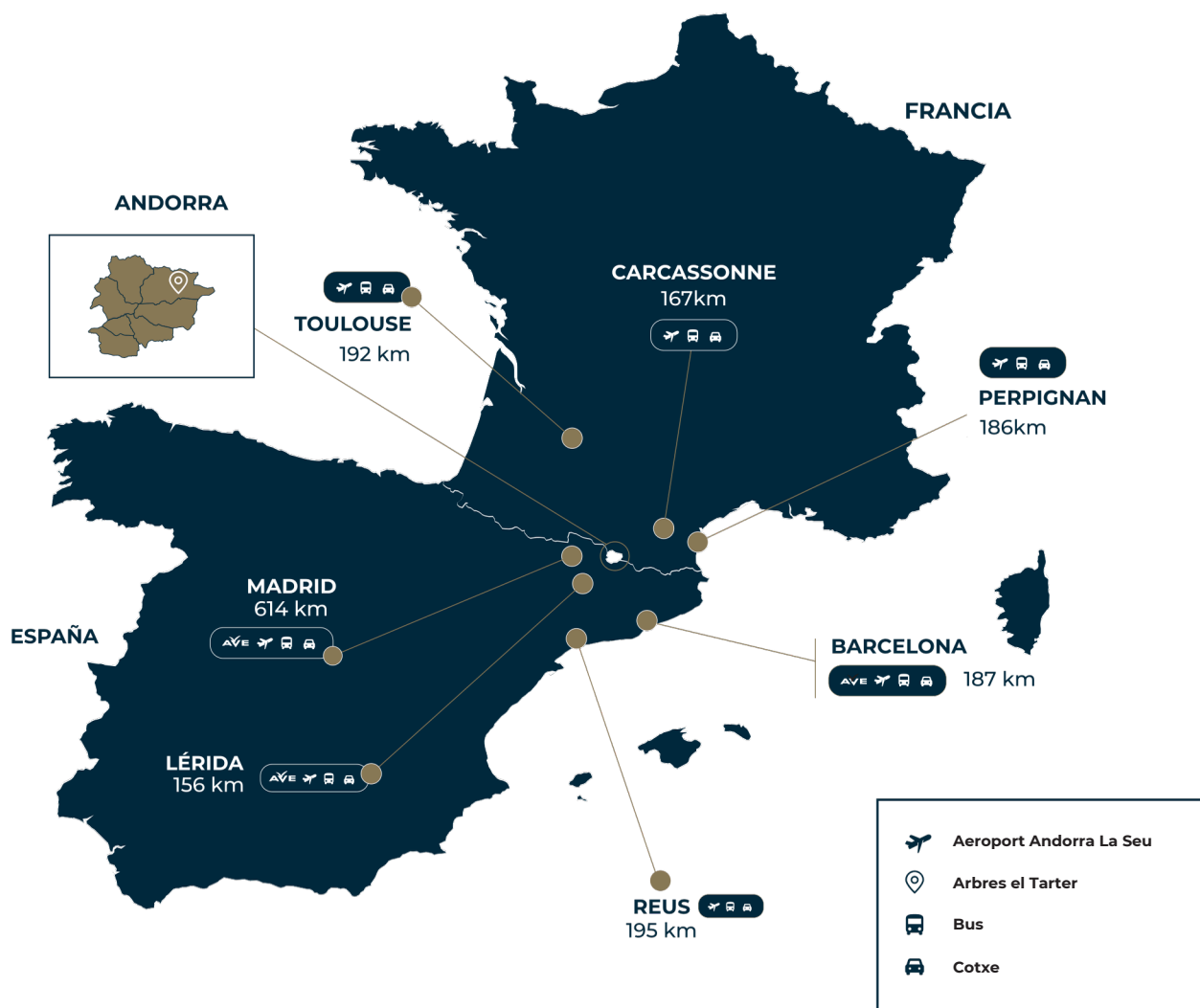


Avantatges de residir a Andorra

04

Infraestructures de proximitat

	Transport públic	2min
	Taxi	1min
	Aeroport la Seu d'Urgell	50min
	Bars i restaurants	4min
	Comerços	2min
	Hospital	20min
	Escoles	7min
	Guarderies	2min



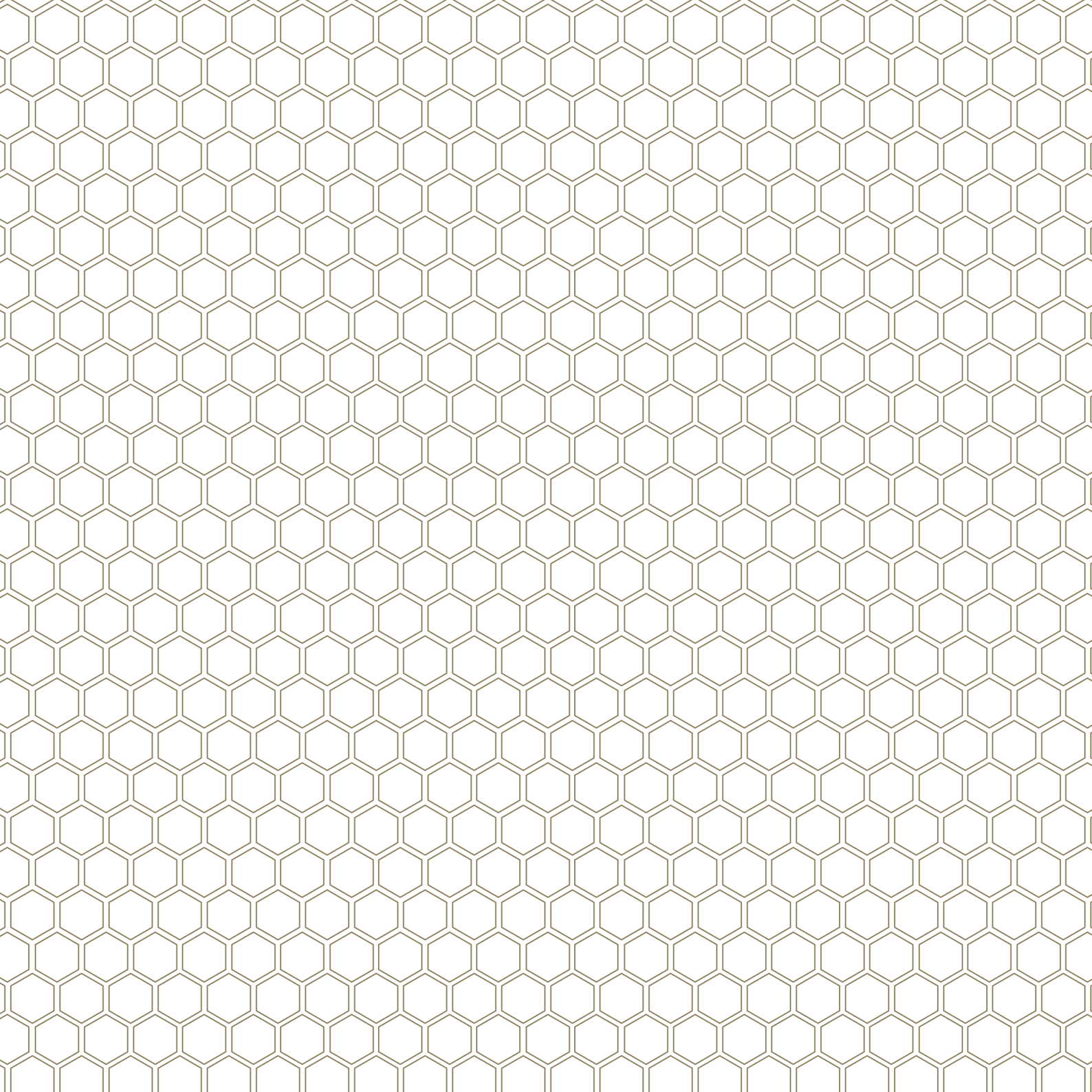


Avantatges fiscals

*Comparativa d'impostos fiscals 2024.

	Andorra		Espanya		França	
IVA	4,5%		21% General		20% General	
IRPF	Fins a 24.000€	0%	Fins a 12.450€	19%	Fins a 5.875€	0%
			De 12.450€ a 20.200€	24%	De 5.875€ a 11.720€	5,5%
	De 24.000€ a 40.000€	5%	De 20.200€ a 35.200€	30%	De 11.720€ a 26.030€	14%
			De 35.200€ a 60.000€	37%	De 35.200€ a 60.000€	30%
	A partir de 40.000€	10%	A partir de 60.000€	45%	A partir de 60.000€	40%
Impost de societats	10%		23% - 25%		20%	
Cotització social de la empresa	15,5%		30,49%		21,2% - 33%	
Salàri mínim	1.376€		1.134€		1.766€	
IRNR	10%					
Impost de transmissions patrimonials	4%		6,11%		10% - 12%	
	Aquest impost és entre persones físiques, no obstant això, si es tracta de transmissions en les quals el venedor és persona jurídica, en comptes de pagar un 4% de ITP es paga un 4,5% de IGI.					







Contacte

www.residencialvorariu.com

info@immobiliariagali.com