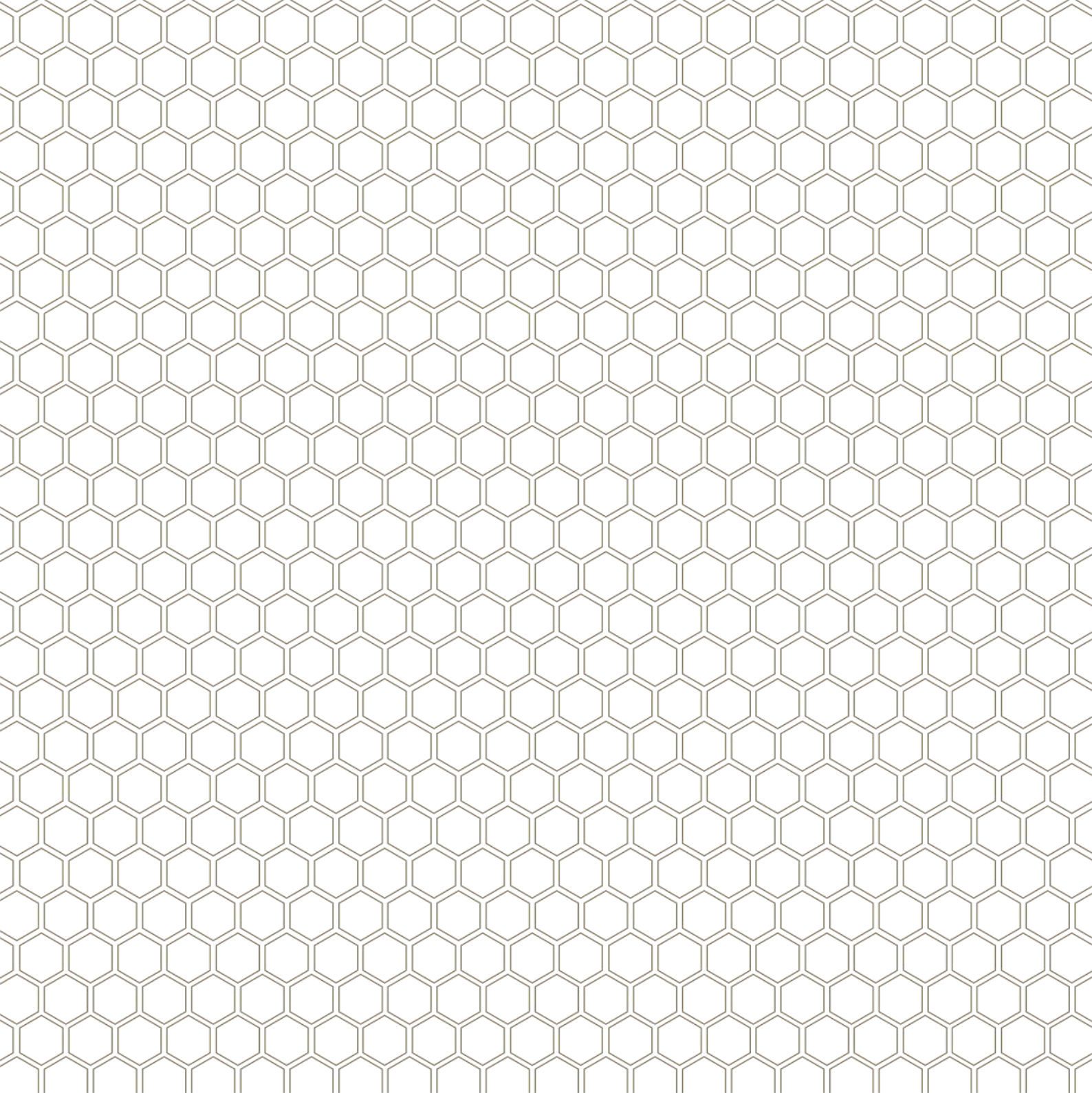




VORA RIU



Luxe au pied des pistes
au coeur de Grandvalira.

Emplacement privilégié

El Tarter, Andorre

Vora Riu est bien plus qu'un complexe résidentiel, c'est l'épicentre des passionnés de neige et d'aventure de par sa situation au coeur de la plus grande station de ski des Pyrénées.



AND



El Tarter

P R O J E T

“Vora Riu”



Emplacement

El Tarter,
Parrisse de Canillo



Bâtiment

plurifamilier



Architecte

Menéndez y Gamonal



Commercialisateur

Immobiliària Galí



Entreprise de construction



Structure en bois



Designers d'intérieur

Découvrez Vora Riu,

une promotion exclusive qui allie l'architecture traditionnelle alpine et le design contemporain.

Tout cela, au sein de Grandvalira.

01

DONNÉES DE LA PROMOTION

- Développement.
- Équipement.
- Méthode de paiement.

02

LOGEMENTS

- Typologie des différents appartements.

03

RÉSUMÉ DES QUALITÉS

04

ENVIRONNEMENT

- Infrastructures à proximité.
- Avantages fiscaux de résider en Andorre.





Données de la promotion

01

Développement

Élégance alpine

Vues spectaculaires, finitions de haute qualité et emplacement magnifique au pied des pistes. Bienvenue à Vora Riu, un nouveau complexe résidentiel composé de 66 appartements qui ne vous laisseront pas indifférent.

Tradition, design et confort, protagonistes du projet.

Extérieurs avec de grandes baies vitrées et façades traditionnelles en bois et en pierre naturelle pour des logements chaleureux et lumineux.

Intérieurs qui combinent les caractéristiques du luxe contemporain avec le style traditionnel de la montagne : grands salons dotés d'une cheminée pour créer une ambiance chaleureuse, et cuisines élégantes et sophistiquées pour les amateurs de cuisine.



Tous les logements sont équipés de...

- **Chauffage par le sol.**
- **Système de ventilation double flux** pour purifier l'air intérieur et profiter d'espaces sains favorisant la détente.
- **Triple vitrage** pour une isolation thermo-acoustique élevée.
- **Domotique intégrée.**

Équipements

- **Ski-room privé** à chaque entrée, avec casiers individualisés pour chaque logement.
- **Spacieuses terrasses** avec vues dégagées sur la vallée, les pistes ou le village.
- **Places de parking.**
- **Caves** avec accès direct depuis le parking.







Confort Supérieur:

- **Cheminées encastrées à cassette**, apportant chaleur et caractère alpin.
- **Cuisines ouvertes équipées d'appareils électroménagers haut de gamme** (Miele ou similaires).
- **Saunas privées** dans les appartements de 3 chambres, symbole d'exclusivité et de confort.
- **Matériaux nobles** : bois naturel, pierre et grès cérame grand format.
- **Éclairage LED** dans toutes les pièces, avec un design par zones.





Mode de paiement

- **30 000€** à la signature du **contrat de réservation**.
- **25%** après un mois, à la **signature du contrat de vente**.
- **25%** après 6 mois, suite à la **signature du contrat de vente**.
- **50%** à la signature de **l'acte authentique devant notaire**.
- **Date de livraison** : Premier semestre 2027.





Logements

02

Types de logements

- 9 logements T1
- 27 logements T2
- 30 logements T3







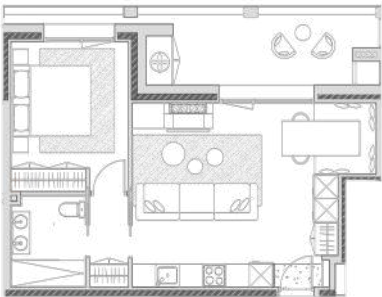




Logement T1

Surfaces Construites

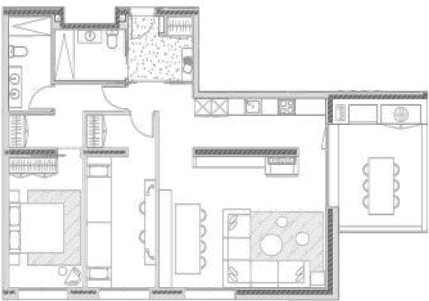
Logement	57,20 m ²
Terrasse	10,30 m ²
Surface totale construite	67,50 m²



Logement T2

Surfaces Construites

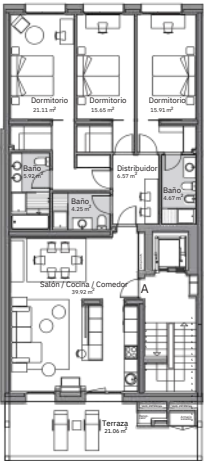
Logement	108,81 m ²
Terrasse	14,79 m ²
Surface totale construite	123,60 m²



Logement T3

Surfaces Construites

Logement	140,79 m ²
Terrasse	21,06 m ²
Surface totale construite	161,85 m²







Mémoire de
qualités

03

BÂTIMENT



| Fondation et structure

- Fondation du bâtiment par une dalle de béton armé.
- Piliers et murs en béton armé aux étages souterrains et au rez-de-chaussée.
- Micropieux et murs écrans périphériques de retenue de terre aux étages souterrains.
- Planchers en panneaux précontraints en béton aux étages souterrains et au rez-de-chaussée.
- Structure en panneaux de bois massif lamellé croisé (CLT) pour les murs et les planchers du premier étage et des étages supérieurs.



| Façades

- Façade composée de panneaux autoporteurs en CLT de bois associés à un système d'isolation extérieure, avec un doublage intérieur.
- Finition extérieure en pierre naturelle ou bois traité pour l'extérieur.



| Toits

- Toit inclinée formée de fermes en bois avec revêtement de panneaux structuraux en CLT et système d'isolation extérieure pour les zones d'habitation avec une finition en ardoise.



| Menuiserie extérieure

- Fenêtres de balcon à charnières avec cadres en pvc avec rupture de pont thermique.
- Verre triple vitrage à haute efficacité énergétique et contrôle solaire (Composition estimée 5+5/16/6/16/4+4).



| Murs de séparation

- Murs mitoyens entre logements en plaque de plâtre laminé avec isolation thermique et acoustique.



| Escaliers

- Revêtement et contremarche en grès cérame de haute qualité avec angle antidérapant.
- Garde-corps métallique avec finition noire mat ou similaire.



| Accès au parking et au garage

- Revêtement en béton avec finition peinture époxy antidérapante.
- Signalisation des places de parking et des itinéraires de circulation par peinture époxy.
- Système d'éclairage avec luminaires LED à faible consommation.
- Portails de fermeture automatique avec ouverture à distance et capteur de sécurité anti-fermeture.
- Rampe extérieure d'accès au garage en béton armé antidérapant.
- Pré-installation pour la charge des voitures électriques.
- Sol en peinture époxy avec marquage des places.
- Ventilation de l'air par insufflation depuis le système général de ventilation du garage.
- Places de parking ouvertes.



| Ascenseurs

- Ascenseurs électriques haut de gamme de 8 personnes par cabine ou similaire.
- Finitions en aluminium et verre.
- Éclairage à haute performance et faible consommation de type LED.



| Hall d'entrée

- Double porte d'entrée en verre à double battant.
- Revêtement de sol en tapis en caoutchouc de haute durabilité.
- Murs avec finition en porcelaine.
- Faux plafond en plâtre laminé, enduit et fini avec de la peinture plastique.



| Autres services

- Assainissement avec descentes et collecteurs en PVC insonorisé.
- Boîtes aux lettres centralisées dans le hall d'entrée avec corps et porte en aluminium noir mat ou similaire.
- Salles techniques avec sol en béton fini avec peinture époxy, murs en briques enduits de plâtre et faux plafonds en plâtre laminé.
- Incorporation de isolant acoustique dans les cas nécessaires.

LOGEMENTS



| Plafonds

- Plafonds en bois naturel combinant poutres et poutres en bois conçus par pièce.
- Faux plafonds en plâtre laminé peint dans les salles de bains et les zones de passage.



| Menuiseries intérieures

- Porte d'entrée blindée avec fermeture de sécurité et finition en bois.
- Poignée extérieure de couleur noir mat avec finitions haut de gamme.
- Portes intérieures lisses en bois stratifié avec charnières invisibles et poignées noires satinées de design.
- Armoires sur mesure avec portes coulissantes ou battantes, même finition extérieure que les portes intérieures et finition intérieure en mélamine texturée de haute qualité avec poignées noires satinées.



Revêtements de sol intérieurs

- Plancher en bois naturel de chêne avec finition vernis mat de qualité rustique haut de gamme.



Chambres

- Plancher en bois naturel de chêne avec finition vernis mat de qualité rustique haut de gamme.
- Revêtement mural en bois naturel de chêne rustique sur certains murs.
- Murs avec peinture plastique lisse de couleur.



Cuisine

- Cuisines intégrées au salon avec mobilier de design actuel de grandes marques comprenant des meubles hauts et bas selon la conception.
- Appareils électroménagers de haute qualité, de la marque Miele ou similaire et de haute efficacité énergétique et intégrés dans la cuisine : Plaque à induction, réfrigérateur, four, micro-ondes, lave-vaisselle, hotte haut de gamme et lave-linge séchant
- Plan de travail en Neolith de design actuel ou similaire.



Salles de bains

- Revêtement de sol en bois naturel de chêne traité, finition vernis mat, de sélection rustique haut de gamme.
- Robinetterie haut de gamme pour les douches et les lavabos, finition mate noire.
- Robinetterie de douches thermostatique.
- Receveur de douche en résine et paroi en verre.
- Toilettes suspendues avec abattant amorti et réservoir encastré dissimulé avec douche hygiénique ou bidet.
- Lavabo intégré avec meubles en bois naturel, y compris miroir antibuée avec LED intégré et plan de travail en résine, ou similaire.



| Terrasses

- Revêtement en grès cérame de haute qualité et antidérapant.
- Rails en bois naturel avec traitement extérieur selon la conception du projet.



| Éclairage

- Éclairage à haute performance et faible consommation de type LED, direct ou indirect selon le projet d'éclairage.



| Mécanismes électriques

- Mécanismes, boutons-poussoirs et finitions en noir satiné dans un design contemporain haut de gamme.



| Climatisation et renouvellement de l'air

- Système de renouvellement d'air à double flux apportant une grande qualité de l'air intérieur au logement.
- Chauffage par plancher chauffant via un réseau de chaleur externe au bâtiment (XC Soldeu-FEDA) avec régulation thermostatique.
- Cheminée à cassette de combustion dans le salon, avec mobilier intégré en céramique noire ou similaire, et design contemporain sur mesure.



| Domotique et sécurité

- Installation domotique pour le contrôle du chauffage, de l'éclairage et de la ventilation.



| Ski-room

- Casiers individuels pour chaque logement dans chaque hall, équipés d'un système de séchage pour les bottes et les skis.

PLACES DE PARKING



| Revêtement de sol

- Revêtement en béton armé avec finition peinture époxy.



| Ventilation de l'air

- Ventilation de l'air par insufflation depuis le système général de ventilation du garage.

DÉBARRAS



| Débarras

- Porte métallique avec grille de ventilation et verrou de sécurité.
- Murs en maçonnerie de blocs avec finition en peinture plastique.
- Éclairage individuel dans chaque box avec interrupteur individuel.
- Ventilation de l'air par insufflation depuis le système général de ventilation du garage.



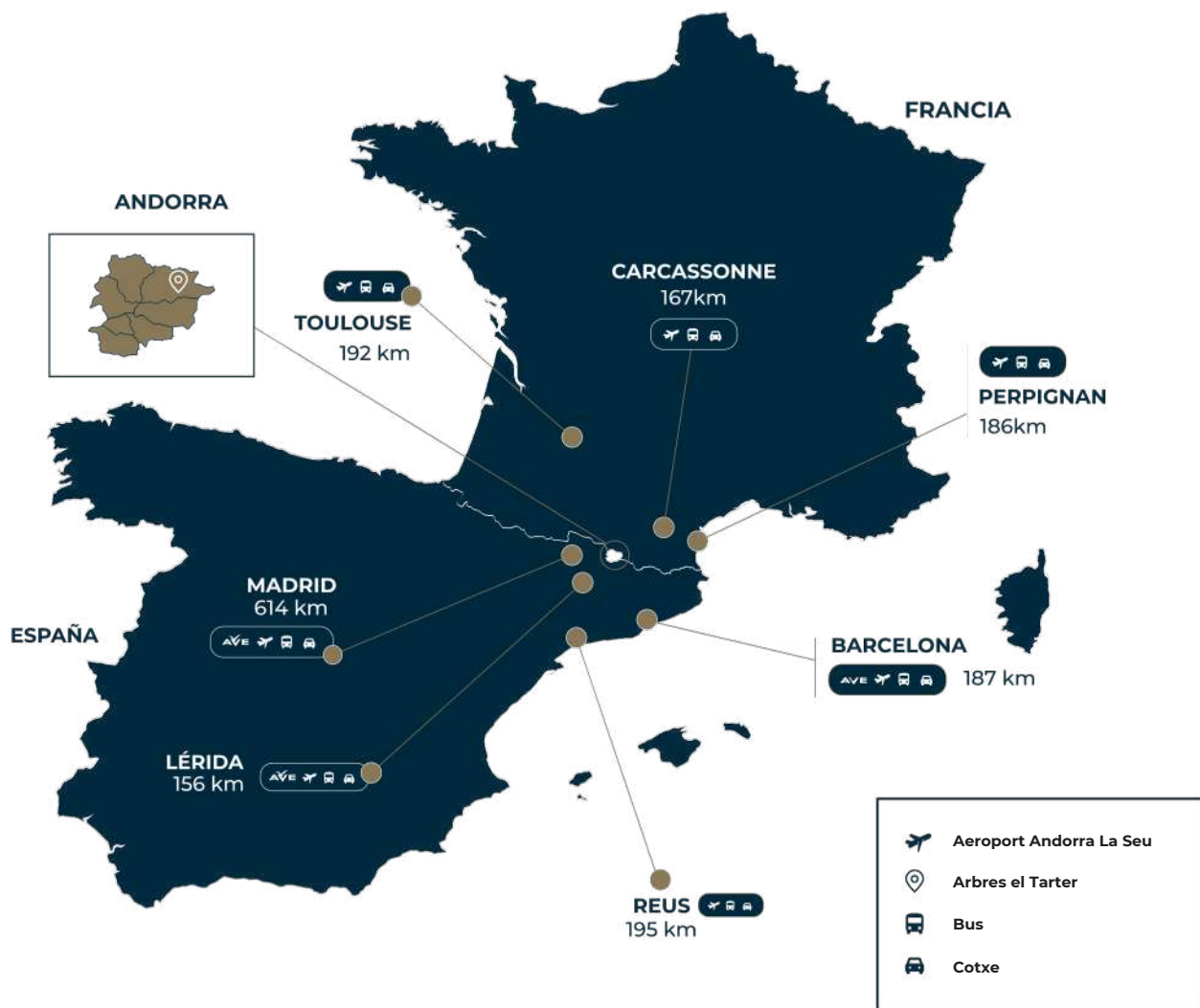


Avantages de résider en Andorre

04

Infrastructures à proximité

	Transport public	2min
	Taxi	1min
	Aéroport la Seu d'Urgell	50min
	Bars et restaurants	4min
	Commerces	2min
	Hôpital	20min
	École	7min
	Crèche	2min





Avantages fiscaux

*Comparaison des impôts 2024.

	Andorre		Espagne		France	
IVA	4,5%		21% General		20% General	
IRPF	Jusqu'a 24.000€	0%	Jusqu'a 12.450€	19%	Jusqu'a 5.875€	0%
			De 12.450€ à 20.200€	24%	De 5.875€ à 11.720€	5,5%
	De 24.000€ à 40.000€	5%	De 20.200€ à 35.200€	30%	De 11.720€ à 26.030€	14%
			De 35.200€ à 60.000€	37%	De 35.200€ à 60.000€	30%
	À partir de 40.000€	10%	A partir de 60.000€	45%	Jusqu'a 60.000€	40%
Impôt sur les sociétés	10%		23% - 25%		20%	
Contribution sociale de la société	15,5%		30,49%		21,2% - 33%	
Salaire minimum	1.376€		1.134€		1.766€	
IRNR	10%					
Taxe de transfert	4%		6,11%		10% - 12%	
	Cette taxe s'applique entre personnes physiques, mais dans le cas de transferts où le vendeur est une personne morale, au lieu de payer 4 % de PTI, il faut payer 4,5 % d'IGI.					



Observations :

* Les rendus sont illustratifs. Le résultat final peut présenter des variations.

VORARIU

Contact

www.residencialvorariu.com

info@immobiliariagali.com