



Alborada

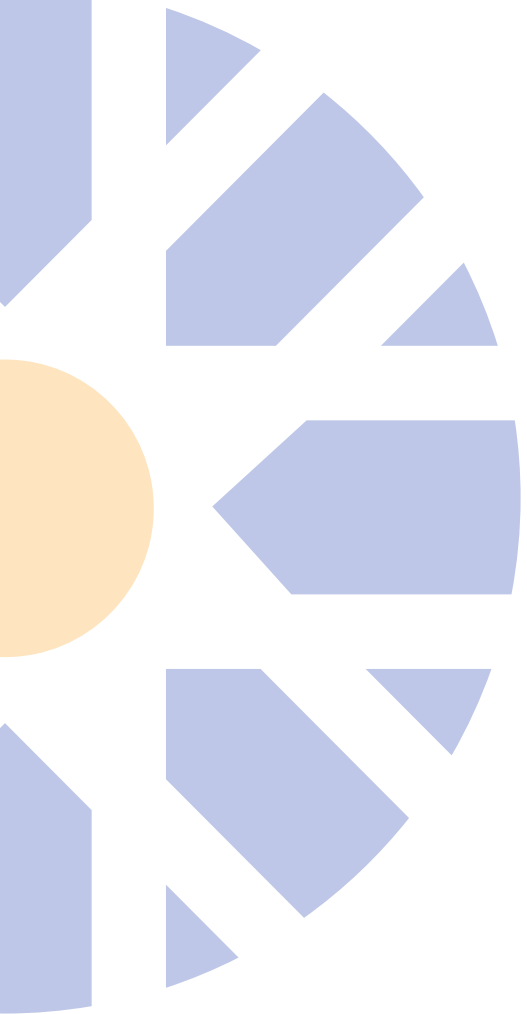
RESIDENCIAL
FASE II

Celebra un nuevo día



Comercializa:

 **INMOBILIARIA OSUNA**



Alborada

RESIDENCIAL

Alborada es la luz del alba, el preciso instante en el que la luz del sol comienza a iluminar el día.

Celebra cada día en **Residencial Alborada**, el nuevo proyecto de viviendas que comercializa **Inmobiliaria Osuna** en el barrio de La Rosaleda (Granada). Un conjunto residencial privado compuesto por 2 bloques de viviendas en torno a un espacio comunitario con amplias zonas ajardinadas, recinto con piscina de adultos e infantil y vestuarios.

La segunda fase del residencial se compone de pisos y viviendas en planta baja de **3 y 4 dormitorios**, todas ellas con terraza, así como plaza de aparcamiento y trastero.



Un entorno para **vivirlo**



HIPERCOR ARABIAL

CIRCUNVALACIÓN DE GRANADA

CALLE CÀDIAR

C/ BÉRCHULES

CALLE YEGEN

CALLE PAMPANEIRA

CALLE PADRE MARCELINO ÁLVAREZ

FASE I
(TERMINADA)

FASE II



CALLE PAMPANEIRA, FRENTE CALLE BÉRCHULES.

*Perpendicular Calle Padre Marcelino Álvarez
BARRIO LA ROSALEDA. 18003 GRANADA

Vivir con las ventajas de la ciudad, pero con la tranquilidad de un entorno residencial con todos los servicios en tu mano.

Residencial Alborada se ubica en el Barrio de La Rosaleda, perteneciente al Distrito de Ronda. Avenidas amplias, zonas verdes, el centro de la ciudad a unos minutos, rápida conexión con la autovía... Todo eso y más disfrutarás en un entorno para vivirlo.



IES Hermenegildo Lanz
IES Severo Ochoa
Colegio Santo Tomás de Villanueva (Agustinos)
Facultad Ciencias Universidad de Granada



Estadio de la Juventud
Pabellón Paquillo Fernández
Reina Isabel Ilusión Sport Granada



Farmacia Parque Rosaleda



Hipercon Arabial (El Corte Inglés)



Parque de Las Alquerías



Línea de autobús 25
(P. Alquerías - C. Deportivo - Gran Capitán)



Estación trenes Renfe



*Imagen real correspondiente a las zonas comunes de Residencial Alborada.

Tranquilidad para los que **más quieres**

Disfruta de **zonas comunes** que se ajustan a las **necesidades de los que más quieres**.

Lo mejor para tu familia.

Zonas comunes



1 Piscina adultos

2 Piscina Infantil



3 Solarium

Zona de descanso



4 Zona ajardinada





Espacio para **vivir**

Espacio de **reunión, risas y compartir.**

En definitiva, **vivir.**





Alborada
RESIDENCIAL





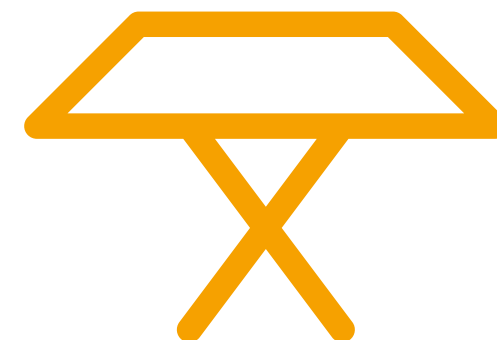
Comercializa:



Terraza abierta y funcional

Terrazas amplias para **relajarse y disfrutar**.

Te ofrecemos un espacio funcional donde estar al aire libre.





3_y4 dormitorios

Espacio para **soñar, disfrutar y crecer.**

Ofrecemos viviendas de 3 y 4 dormitorios para que decidas el espacio según tus necesidades.

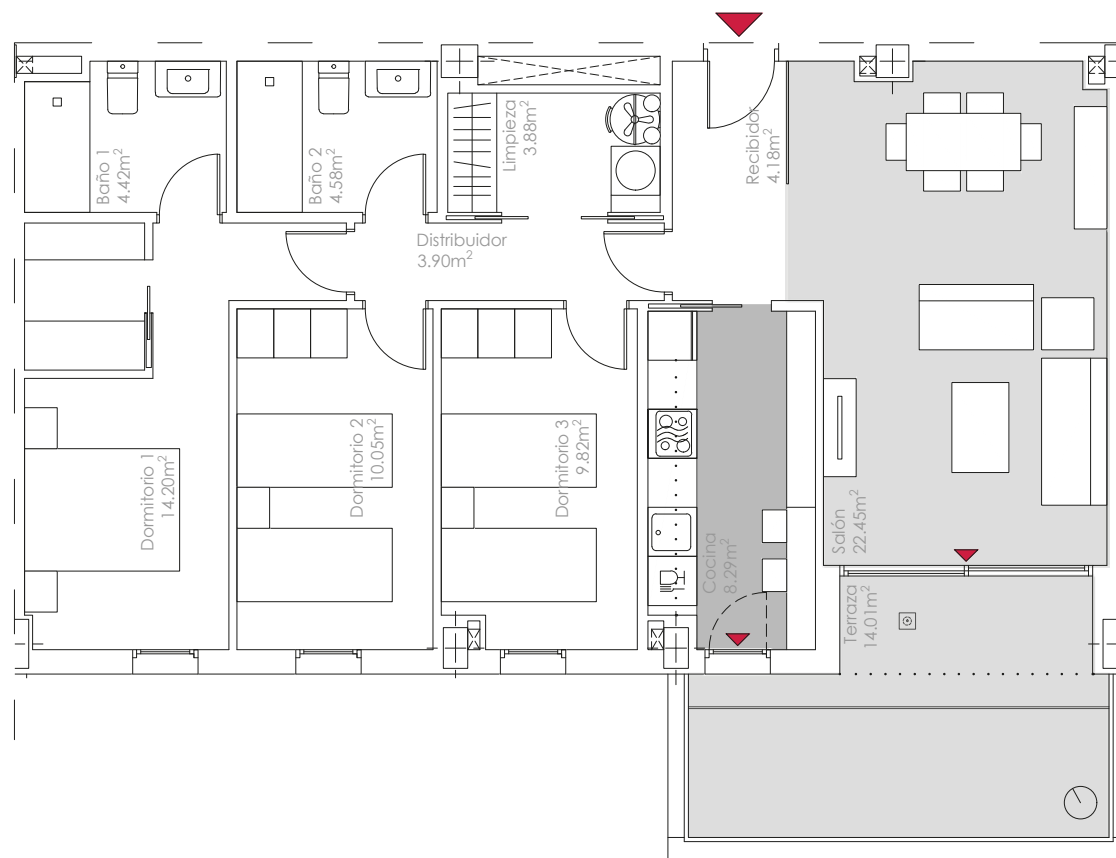




Alborada
RESIDENCIAL

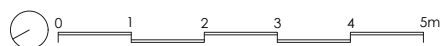






PLANTA CUARTA VIVIENDA " D "

SUPERFICIE ÚTIL	87,63 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA + ZZ.CC	118,07 m ²
SUPERFICIE TERRAZA CUBIERTA	3,71 m ²
SUPERFICIE TERRAZA DESCUBIERTA	10,30 m ²

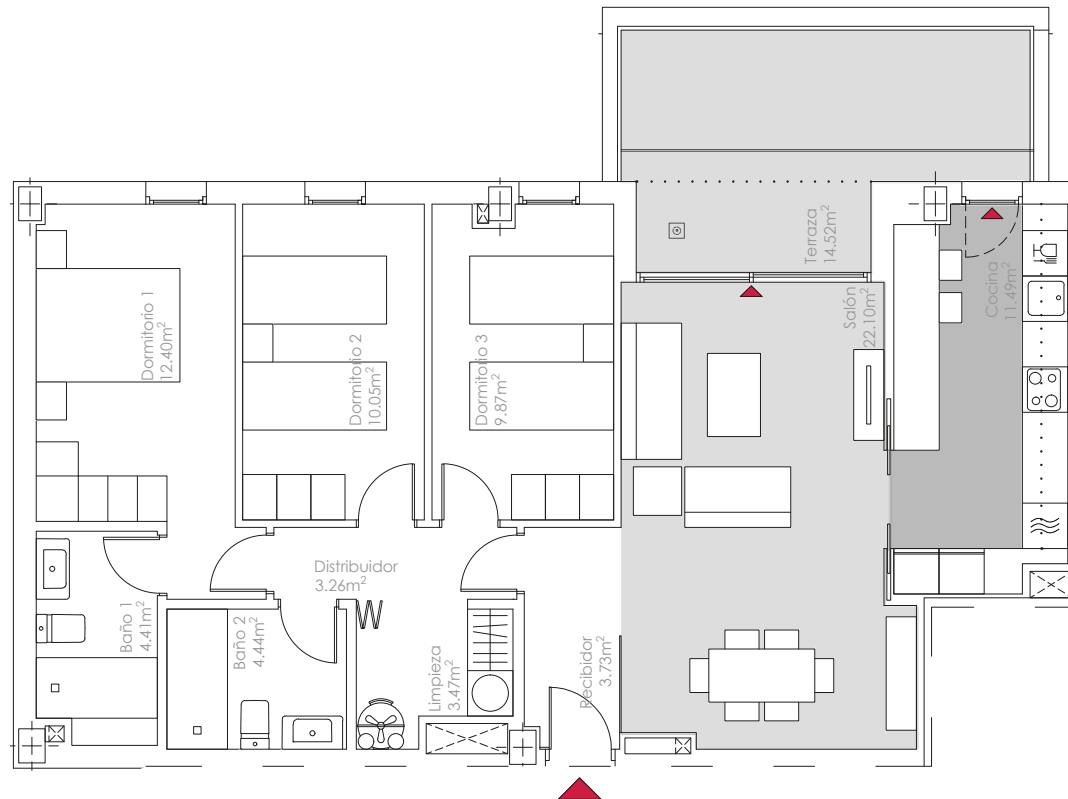


→ Información gráfica sin valor contractual. La distribución y las superficies reflejadas tienen un valor meramente orientativo y pueden estar sujetas a posibles modificaciones de la empresa o la Dirección Técnica.

Vivienda Tipo 4D

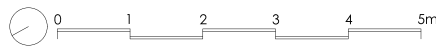
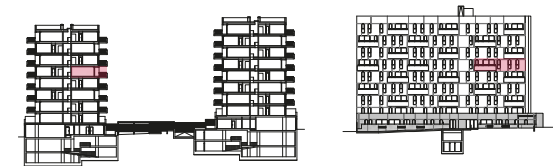
Vivienda de 3 dormitorios con cocina independiente





PLANTA QUINTA
VIVIENDA "F"

SUPERFICIE ÚTIL	87,08 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA + ZZ.CC	117,33 m ²
SUPERFICIE TERRAZA CUBIERTA	3,72 m ²
SUPERFICIE TERRAZA DESCUBIERTA	10,80 m ²



→ Información gráfica sin valor contractual. La distribución y las superficies reflejadas tienen un valor meramente orientativo y pueden estar sujetas a posibles modificaciones de la empresa o la Dirección Técnica.

Vivienda Tipo 5F

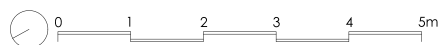
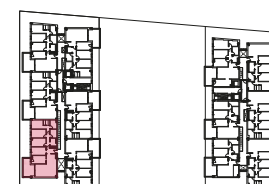
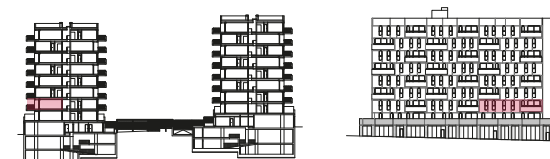
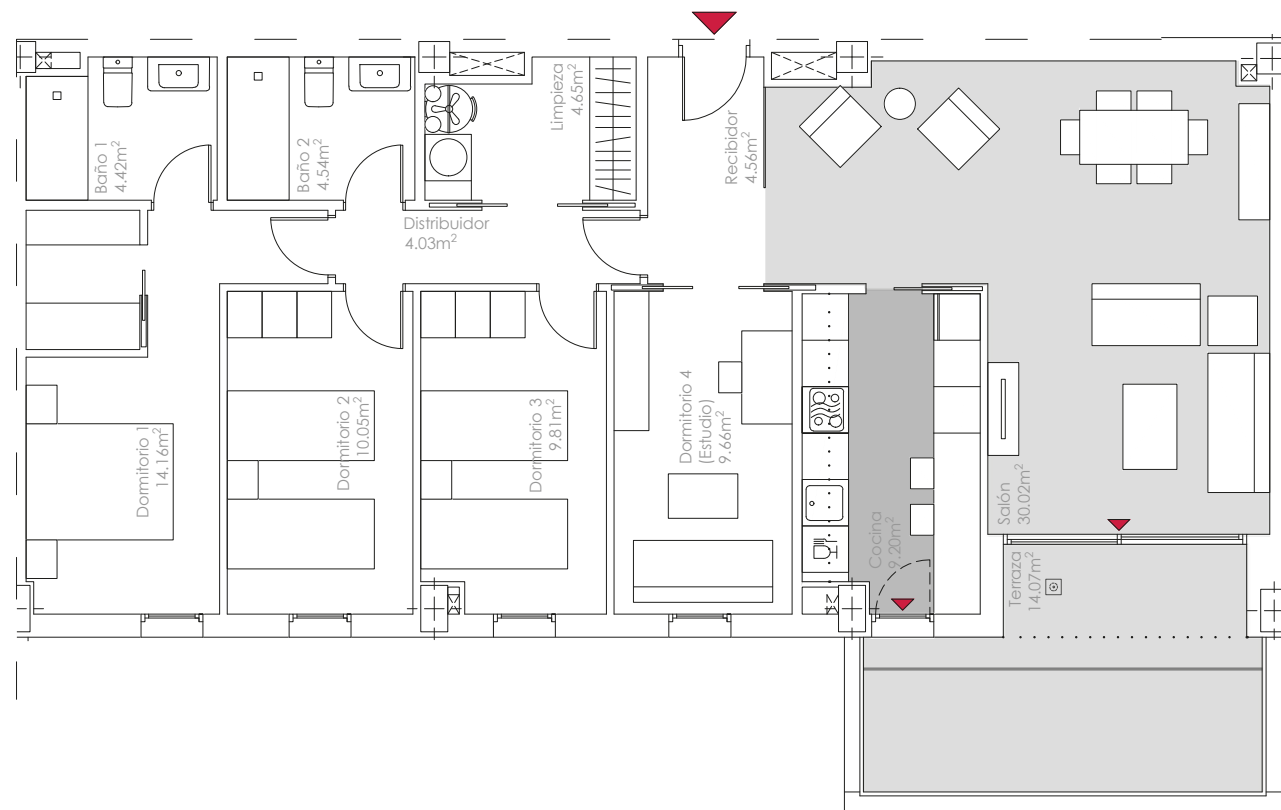
Vivienda de 3 dormitorios con cocina semi-integrada al salón



→ *Cocinas no amuebladas. El mobiliario y elementos de decoración de las imágenes no son objeto de venta y ni están incluidos en el precio.

**PLANTA SEGUNDA
VIVIENDA " C "**

SUPERFICIE ÚTIL	106,99 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA + ZZ.CC	144,15 m ²
SUPERFICIE TERRAZA CUBIERTA	3,77 m ²
SUPERFICIE TERRAZA DESCUBIERTA	10,30 m ²



→ Información gráfica sin valor contractual. La distribución y las superficies reflejadas tienen un valor meramente orientativo y pueden estar sujetas a posibles modificaciones de la empresa o la Dirección Técnica.

Vivienda Tipo 2C

Vivienda de 4 dormitorios con cocina semi-integrada al salón



REVESTIMIENTOS DE SUELOS, PAREDES Y TECHOS

Las viviendas se ejecutarán con **pavimento laminado**, base acústica, a excepción de cuartos de baño, aseos, cocinas y terrazas, que se ejecutarán con solería de baldosas de **gres porcelánico** con antideslizamientos según código técnico.

Las paredes y techos se pintarán con **pintura plástica con acabado liso**, a excepción de los cuartos de baño, aseos, cocinas y lavaderos, cuyas paredes irán revestidas de gres.

Toda la vivienda irá revestida con techo continuo de placa de yeso laminado con diferentes alturas en función de las necesidades de las instalaciones.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda tipo **blindada**, con mirilla, pernios y cerradura de seguridad.

Las puertas de paso serán lacadas en color blanco.

Armarios con puertas similares a las de paso, correderas o abatibles, según casos, acabados interiormente con tablero revestido melamina, con balda para maletero y barra de colgar.



FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Inodoros en porcelana vitrificada color blanco, con tanque bajo y sistema de doble descarga para ahorro de agua con asiento y tapa.

Platos de ducha acrílicos.

Lavabo individual sobre mueble base en baño principal y secundario. Tamaño de mueble según proyecto de ejecución.

Grifería monomando en baños y aseos.

Instalación interior de agua fría y caliente en tubería de polietileno y/o polipropileno, con llaves de corte en cada cuarto húmedo.

Producción de **agua caliente sanitaria mediante aerotermia** instalada en cada una de las viviendas.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas exteriores de aluminio y doble acristalamiento, con hojas correderas, oscilobatientes y/o abatibles, según memoria de carpintería del Proyecto de Ejecución, disponiendo de sistema de oscurecimiento mediante persianas en capialzado integrado.



CLIMATIZACIÓN Y CALEFACCIÓN

Sistema de **INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN** por bomba **frío-calor** con conductos de distribución de aire, rejillas de impulsión y retorno, interconexión frigorífica entre zonas de ubicación de unidad exterior situada en la cubierta del edificio e interior con desagüe.

Memoria de calidades

→ La presente memoria de calidades es un documento comercial informativo, y como tal, refleja orientativamente y sin voluntad ni rigor técnico las características generales de la promoción, sin perjuicio de su mayor concreción en el Contrato de Compraventa y/o en el Proyecto de Ejecución. Por causas justificadas a juicio de la Dirección Facultativa, podrán sustituirse las calidades relacionadas en el presente documento por otras de similares características.



VENTILACIÓN INSTALACIONES

Se realizará una instalación de ventilación de viviendas acorde con los dictámenes y prescripciones técnicas contenidas en el **Documento Básico HS** (Higiene, Salud y Protección del Medio Ambiente) del Código Técnico de la Edificación. Todas las características de esta instalación como las de los materiales empleados, se desarrollarán en la correspondiente memoria y anexos de salubridad del Proyecto de Ejecución.



INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y AUDIOVISUALES

Se realizará con nivel de electrificación según proyecto de ejecución con circuitos eléctricos independientes de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Tomas de televisión, teléfono y telecomunicaciones según código técnico.

Portero automático según proyecto de ejecución.



ZONAS COMUNES

Zonas comunes exteriores con **zonas ajardinadas**.

Piscina para adultos y piscina infantil de cloración salina.

Vestuarios y almacén.

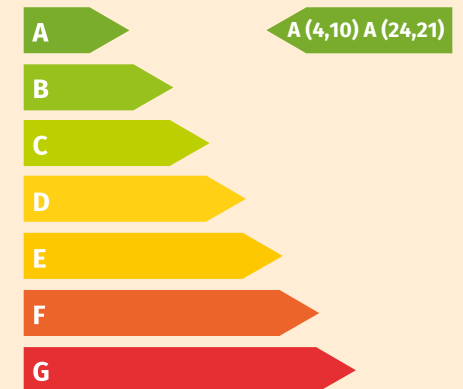
Instalación luminarias con lámparas LED de bajo consumo en zonas comunes y garaje.



CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

Edificio proyectado con una Calificación Energética de **nivel A en Emisiones y Consumo de Energía**.

INDICADOR GLOBAL



a Emisiones de dióxido de carbono [kgCO₂/m²año]

b Consumo de energía primaria no renovable [kWh/m²año]

* Calificación teórica sujeta a verificación y cálculo una vez construido el edificio.

El valor de la **experiencia**

Más de 60 años de experiencia y saber hacer en el sector inmobiliario convierten a Inmobiliaria Osuna en una apuesta segura para invertir en bienestar y calidad de vida.

Seguimos inspirando sueños con un objetivo claro. Construir futuro, construir hogares.



Comercializa:



→ Residencial Alborada – Fase II Promoción en construcción de 51 viviendas libres, locales, garaje y urbanización privada.

Promueve NOGA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L. (B-87286043). Comercializa INMOBILIARIA OSUNA, S.L. (B-28241495).

Este folleto no constituye documento contractual, y podrá ser modificado por causas que vengan motivadas por propuestas y/o exigencias técnicas o jurídicas y/o impuestas por la autoridad competente. El mobiliario y elementos de decoración de las imágenes de infografía no son objeto de venta ni están incluidos en el precio. Las cantidades entregadas anticipadamente como parte del precio y señal estarán garantizadas por entidad bancaria. Información, venta y entrega de Documento Informativo Abreviado (D.I.A.) según Decreto 218/05, en oficina de ventas de Acera del Casino, 9, Granada.

Fecha de edición: agosto/2024.



OFICINA DE VENTAS

 Acera del Casino, 9 | 18009 Granada

 Tel 958 22 55 29

 granada.comercial@iosuna.es

 www.iosuna.es

iosuna.es

Comercializa:

