



## ArrelsBcn Gestió Patrimonial

Barcelona

phone: 657 049 470

e-mail: arrelsbcn@arrelsbcn.es

**reference:** 1345-136V

**property type:** flat

**sale/rent:** for sale

**price:** 720.000 €

**condition:** reformed



**address:** Balmes

**Nº:** 2ªfloor: 7

**town:** Barcelona

**province:** Barcelona

**postal code:** 8021

**zone:** SantGervasi-Galvany

ESCALA DE LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA	Consumo de energía kWh/m <sup>2</sup> año	Emisiones kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año
<b>A</b> más eficiente		
<b>B</b>		
<b>C</b>	55	11
<b>D</b>		
<b>E</b>		
<b>F</b>		
<b>G</b> menos eficiente		

**sqm built:** 160  
**living area:** 147  
**plot sq.meters:** 0  
**sqm terrace:** 0  
**bedrooms:** 3  
**bathrooms:** 2  
**toilets:** 0  
**cupboards:** 3

**elevator:** yes  
**swimming pool:** no  
**garages:** 0  
**terraces:** 0  
**storage room:** yes  
**garden:** no  
**courtyard:** no  
**furnished:** no

**floor:** wooden  
**air conditioner:**  
**hot water:** individual  
**fuel:**  
**orientation:** northwest  
**antiquity:** 1955  
**outward/inward:** outward  
**community fees/month:** 0

---

**description:****Ubicación**

El barrio de Sant Gervasi-Galvany forma parte del distrito de Sarrià Sant Gervasi. Concretamente la vivienda linda con el Putxet i Farró, lo que hace que sea una ubicación idónea respecto a parques, conexiones de movilidad, escuelas y colegios, servicios, comercios.

Situado en uno de los Barrios más emblemáticos de Barcelona, la vivienda muestra unas vistas orientadas a la magnífica montaña del Tibidabo y se permite observar desde sus alturas el resto de edificios que forman parte de este privilegiado lugar . La finca está dotada de servicio de portería y dos ascensores, uno de los cuales tiene acceso a los trasteros y terraza comunitaria practicable que además de poder tomar el sol permite disfrutar de unas panorámicas vistas a nuestra Barcelona.

**Transportes**

La conexión de transporte del barrio está garantizada tanto para los Ferrocarriles Catalanes de la Generalitat los que conectan con el metro de Barcelona como por varias líneas de autobús que cruzan de palmo a palmo la ciudad. NO obstante la vivienda dispone de una amplia plaza de parking situada en la misma manzana

**Descripción de la vivienda**

Edificio de 1955.

Séptima planta real en una finca regia con 3 viviendas en cada rellano.

Tiene una superficie útil de 147m2 útiles 160m2 construidos y un trastero de 3m2 en el sobreático del edificio junto con la terraza comunitaria practicable.

Reforma integral con muy buena distribución dado que se han aprovechado todos los espacios para no perder metros y se ha priorizado en crear estancias amplias y abiertas que permitan acoger puntos de luz natural en casi todas las áreas de la casa. La cocina hecha con un diseño de máxima calidad con dimensiones óptimas (22m2) para un buen uso de la misma, además se encuentra completamente equipada con electrodomésticos de gama alta y dispone de un acceso a la zona de aguas quedando íntimamente escondido.

Respecto a los dormitorios los tres son dobles(10 y 12) (uno de ellos en suite con un metraje de 20m2 y amplio armario empotrado hecho a medida), dos exteriores y otro posterior a patio de luces.

Los baños completos y amplios están dotados uno de plato de ducha y el otro con bañera.

El salón comedor está dividido, a la vez que integrado en dos ambientes, orientado a Noroeste ofrece unas vistas barcelonesas únicas mediante sus ventanas de doble cristal con rotura de puente térmico el cual no permite contaminar acústicamente la vivienda manteniendo y conservando la temperatura correcta dentro de la misma, se acompaña de persianas eléctricas.

Toda la casa está vestida de colores neutros y cálidos que acompañan tanto las paredes, como las luces las cuales funcionan a través de la domótica, y el parqué natural de nogal, esta combinación personaliza exclusivamente esta casa categorizándola dentro de la elegancia y la calidad.

Dispone de trastero, terraza comunitaria y parquin opcional(alquiler)

El edificio dispone de ITE APTA.

---