

Libella

Australy
Estepona



aedashomes.com

Edición: AEDAS Homes

Diseño: AEDAS Homes

Dossier: Las imágenes mostradas son una aproximación lo más fiel posible del resultado final del inmueble proyectado, pudiendo darse modificaciones derivadas de exigencias técnicas o jurídicas, siempre que estén justificadas y no supongan una alteración sustancial del objeto y/o calidad de los materiales. El mobiliario mostrado no está incluido, siendo el equipamiento del inmueble el indicado en la memoria de calidades. Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, y demás normas que pudieran complementarlo ya sean de carácter estatal o autonómico.

Memoria de calidades: Las imágenes mostradas son una aproximación lo más fiel posible del resultado final del inmueble proyectado con las calidades indicadas en este documento, pudiendo darse modificaciones derivadas de exigencias técnicas o jurídicas, siempre que estén justificadas y no supongan una alteración sustancial del objeto y/o una merma en la calidad de los materiales/equipamiento del inmueble. El mobiliario mostrado no está incluido. Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, y demás normas que pudieran complementarlo ya sean de carácter estatal o autonómico.

© 2023





Libella

Australy
Estepona

AEDAS
HOMES

Nuestro sello es sinónimo de calidad y confianza y, por eso, queremos contar contigo para hacer de tu vivienda un espacio singular adaptado a tus necesidades. Somos una promotora inmobiliaria de nueva generación que pone a tu disposición el talento y la experiencia de un gran equipo de profesionales.

Bienvenid@

Contenidos

01 **¿Por qué Libella en Estepona?**

La casa que estás buscando

Perfectamente comunicado y a un paso de Estepona

Un enclave único sobre el Mediterráneo

02 **Elegancia, vanguardia y calidad**

Amplias terrazas aprovechables todo el año

03 **Rodeado de naturaleza**

El espacio adquiere otra dimensión

04 **Viviendas que miran al exterior**

05 **Ambientes integrados llenos de luz**

La comodidad de disfrutar de una gran piscina

06 **Materiales innovadores**





Dossier



01

¿Por qué Libella en Estepona?

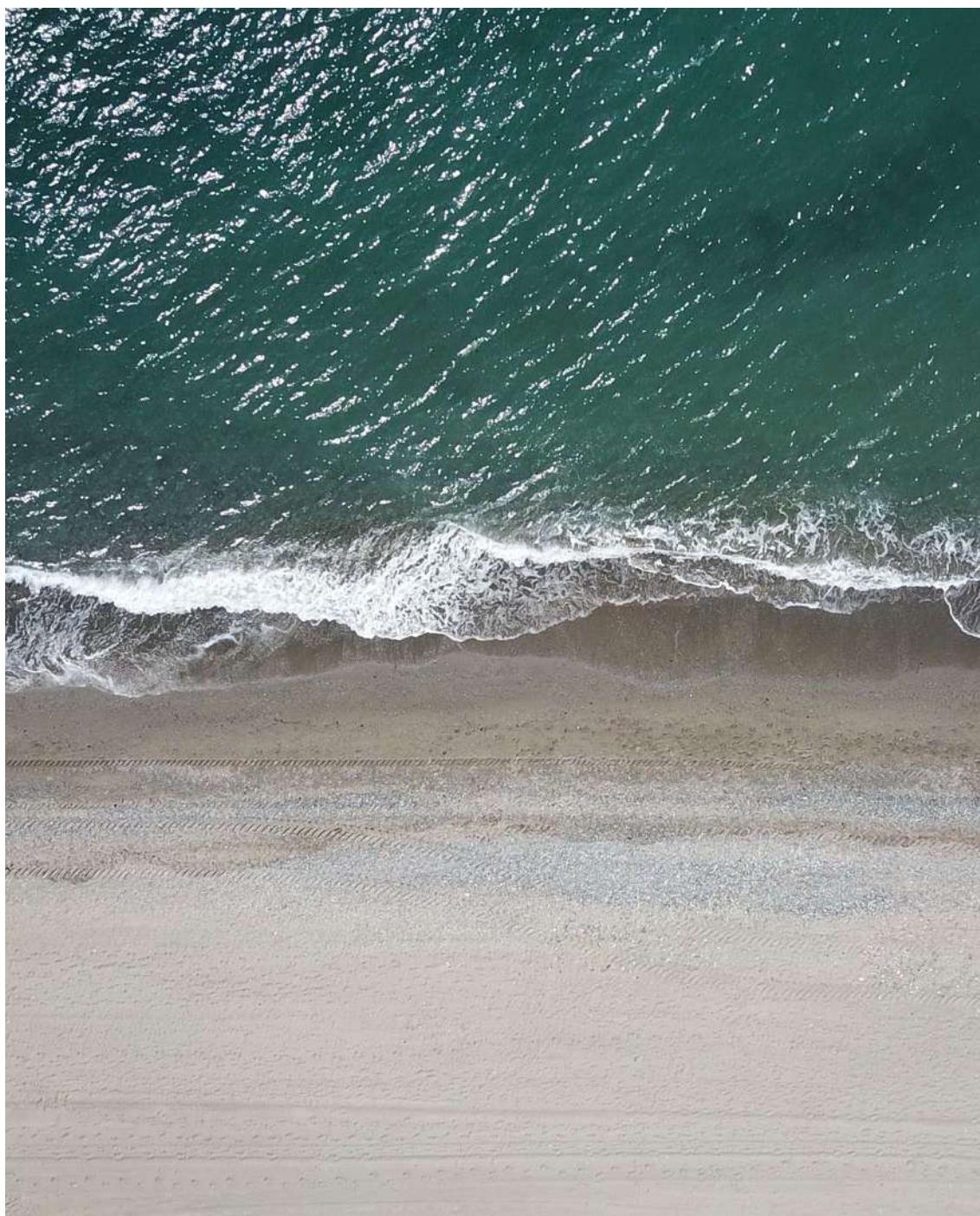
Contempla la vida entre el azul del cielo y el Mediterráneo. Te presentamos **Libella**, tu nueva vivienda en Estepona que se alza sobre una suave colina con magníficas vistas al mar y el valle.

El término 'Libella' vincula la promoción con las libélulas por la singular forma de la parcela, que parece volar con sus alas sobre la Costa del Sol. En el diseño de este proyecto se ofrece un conjunto aterrazado de elegantes líneas definidas con siluetas naturales que ofrecen los más altos niveles de exclusividad.

Tus sueños te han traído hasta aquí. Adelante.

La casa que estás buscando

Desde AEDAS Homes te ofrecemos una promoción exclusiva con viviendas de 2 y 3 dormitorios adaptadas a tus necesidades en una de las mejores zonas de Estepona, junto al Parque Selwo. En **Libella** vivirás en una zona con todos los servicios a tu alrededor, muy cerca de la playa y con excelentes comunicaciones.





Perfectamente comunicado y a un paso de Estepona

Estepona es uno de los municipios más valorados de Málaga. Considerado como la 'nueva Milla de Oro' de la Costa del Sol, su excelente clima y sus magníficas playas conquistan a todo el que pone un pie en ellas.

La ubicación de **Libella** supone la combinación perfecta entre vivir en un entorno natural y la comodidad de estar a un paso del centro urbano de Estepona. Además de contar un litoral que se extiende a lo largo de 20 kilómetros, la ciudad dispone de equipamientos educativos, comerciales y de ocio para todo tipo de público.

Aquí no hay prisas. Disfruta del confort y la tranquilidad y déjate seducir por el exclusivo lifestyle de Estepona.



Un enclave único sobre el Mediterráneo

La privilegiada ubicación de **Libella** permite disfrutar de todas las comodidades que supone residir en un entorno que lo tiene todo. El proyecto está rodeado de zonas verdes junto al Parque Selwo y próximo al club de golf La Resina, a centros sanitarios públicos y privados y a un paso de la playa.



Tu nueva casa en Estepona cuenta con excelentes comunicaciones por carretera: solo necesitarás 20 minutos para dar un paseo por las calles de Marbella, una de las más encantadoras ciudades de la Costa del Sol con una gran oferta gastronómica, de ocio, cultural y de comercio de lujo. Igualmente a pocos minutos de tu nueva casa podrás cenar en uno de los exclusivos restaurantes de Sotogrande o disfrutar de sus aclamados campos de golf.

Su excelente ubicación permite que **Libella** esté conectada con la ciudad de Málaga a menos de una hora en coche a través de la A-7. Cosmopolita y llena de cultura, Málaga merece una visita obligada, siendo la capital de la provincia un centro cultural con más de 30 museos entre los que destacan el Museo Picasso, Carmen Thyssen y Centre Pompidou.

Gracias a la proximidad a los aeropuertos de Málaga y Gibraltar y a la estación de AVE malagueña cualquier destino nacional e internacional está a tu alcance.



"Libélula deriva del latín 'libellula' que designaba a este insecto. A su vez, 'libellula' es diminutivo de libella, que es el nivel de una balanza que se equilibra a pesos iguales. Se dio este nombre al insecto por su capacidad para estar en equilibrio y suspendido en el aire.

Basándonos en este principio, e inspirándonos en la forma de las alas de la libélula, se ha pretendido hacer unas edificaciones que den ese aspecto de equilibrio e ingravidez, generando un conjunto sencillo en su forma, pero contundente y delicado en su materialidad.

Para ello despejamos las fachadas de artificios y centramos la atención en la calidad de acabado, en su implantación, y en el material, con la idea global de solucionar todas las edificaciones con un mismo gesto que da uniformidad al conjunto".



LVA Architects





02

Elegancia, vanguardia y calidad

Desde AEDAS Homes no hemos descuidado ningún detalle para garantizar la calidad de tu nueva casa: vínculos con el cielo y el mar, vistas inigualables para contemplar el atardecer cada día, arquitectura vanguardista y espacios pensados para tu bienestar.

Todo, sin olvidar su tranquila y excelente ubicación, el clima mediterráneo con sus suaves temperaturas, la belleza de sus amaneceres y sus magníficas conexiones con todo tipo de servicios.



Amplias terrazas aprovechables durante todo el año

Una zona pensada para el máximo disfrute y relajación. Un espacio donde parar y sentir el momento. Eso es lo que hemos querido proyectar en las terrazas de **Libella**.

Todas están ideadas para aprovechar, gracias a su orientación, el sol de Andalucía con unas vistas al horizonte como siempre habías soñado.







03

Rodeado de naturaleza

El enclave natural en el que se alza **Libella** constituye un gran valor añadido. Cierra los ojos y respira aire limpio. Estás en una zona de gran valor ecológico rodeado de una vegetación natural en armonía con su entorno.

En el interior hemos diseñado un amplísimo ajardinamiento totalmente adaptado con especies autóctonas de bajo consumo hídrico y mantenimiento fácil. Tu nueva vivienda en Estepona apuesta por una naturaleza integrada en todos y cada uno de los rincones.

El espacio adquiere otra dimensión

El placer de contemplar el amanecer a vista de pájaro es un momento inolvidable. Respira la brisa que delicadamente sube hacia la colina y en tu soleada terraza admira la costa y el Mediterráneo.

Puedes preparar inolvidables veladas bajo las estrellas con tus amigos, leer cómodamente gozando de una inmensa tranquilidad o descansar bajo los rayos del sol.

Todos estos detalles y muchos más formarán parte de los pequeños grandes placeres de tu día a día.

Así es vivir en **Libella**.







04

Viviendas que miran al exterior

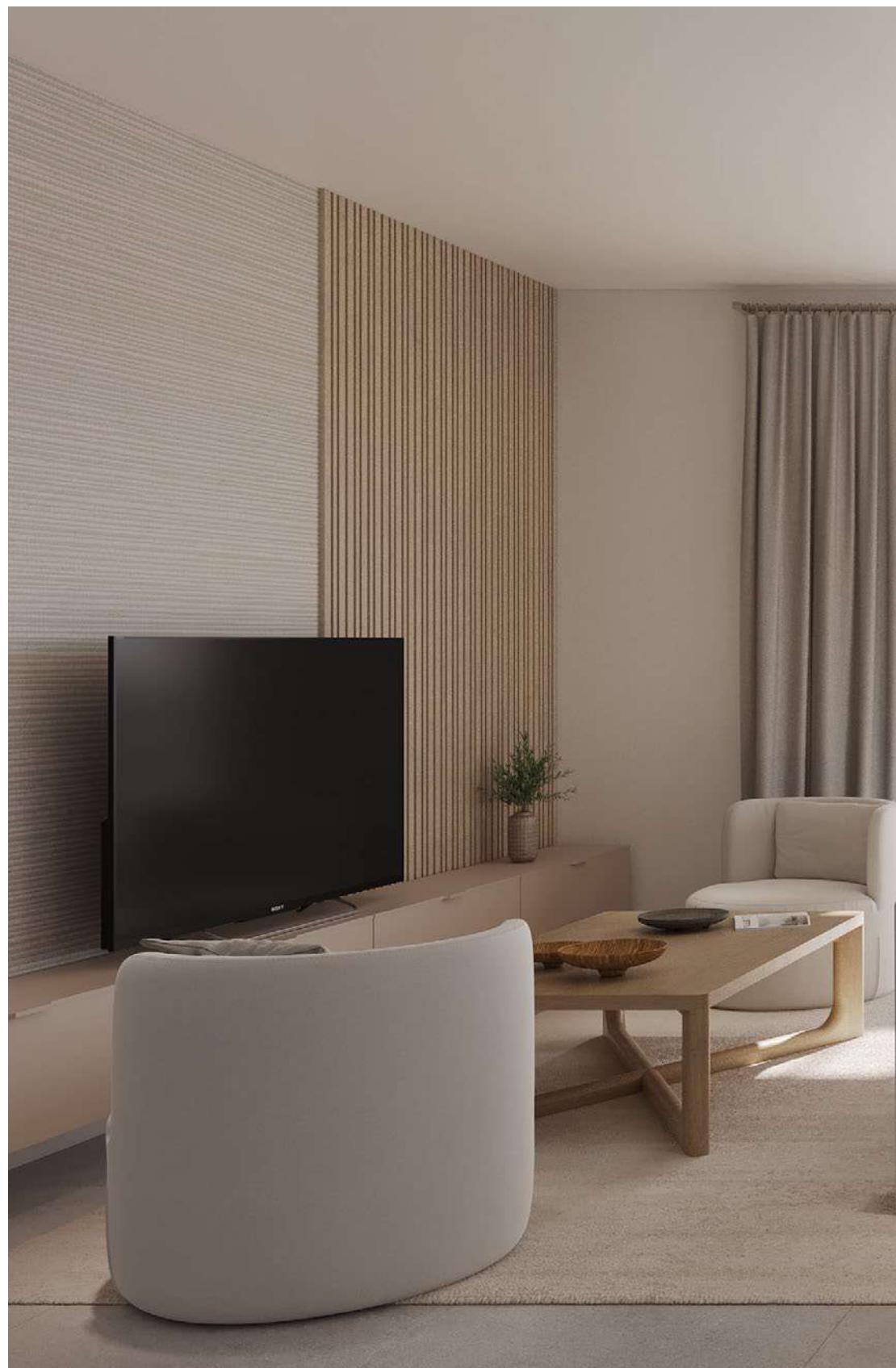
Libella es una magnífica promoción de viviendas que mira al exterior desde sus terrazas al horizonte del mar Mediterráneo. La gran ventaja de su estructura en suave pendiente es que permite a todos los propietarios disfrutar de las vistas sin obstáculo alguno.

Las amplias dimensiones de los espacios exteriores, tanto privadas como comunitarias, hacen que el exterior forme parte de los mejores momentos a lo largo del día.

Estepona es un enclave privilegiado y por eso tu nueva vivienda no solo se vive desde dentro: también se vive plenamente hacia fuera.



Las diferentes opciones de acabados en pavimentos que ponemos a tu alcance te ofrecen la posibilidad de adaptar tu vivienda al estilo que representa tu forma de ser. Suelos de gama cromática cálida, de gran formato, duraderos y de un estilo que perdura con el paso de los años.







05

Ambientes integrados llenos de luz

Integramos los ambientes con elegancia. Las nuevas tendencias en interiorismo y decoración optan por fusionar la zona de estar y la cocina en un mismo concepto de habitabilidad, eliminando barreras y paredes para aprovechar al máximo la capacidad constructiva.

La zona principal de la vivienda se funde con la terraza exterior generando una increíble sensación de continuidad y libertad. La luz es la gran protagonista gracias a las generosas dimensiones de sus ventanales. Una luz que inunda toda la vivienda creando ambientes acogedores donde el tacto de sus materiales, la armonía de color y la claridad te sumergen en el bienestar.

La comodidad de disfrutar de una gran piscina

Tu nueva casa cuenta con una espectacular piscina privada en el exterior para que olvides el estrés del día a día y disfrutes de la tranquilidad de un refrescante baño rodeado de un entorno natural alejado de ruidos.

Al adquirir tu vivienda en **Libella** también tienes acceso al club social de Australy, recinto donde encontrarás gimnasio, sauna y piscina climatizada para utilizarla todos los días del año.

Sumérgete en un mundo de sensaciones y despierta cada día con energía.







06

Materiales innovadores

La privacidad y la intimidad tiene un valor añadido. Construimos de forma sostenible con los materiales más innovadores y avanzados que garantizan un aislamiento térmico y acústico en todos los rincones de tu vivienda.

El suelo radiante instalado hace que la sensación de confort tanto en invierno como en verano esté siempre presente en tu nueva casa.

Todo está dispuesto para que las zonas de descanso sean un lugar íntimo y personal para relajarse lejos del ruido. **Libella** se encuentra en una zona de baja densidad de construcción por lo que la tranquilidad está asegurada.

Vive, descansa y escucha el silencio.





A modern dining room with a wooden table, white chairs, and a large window overlooking the ocean. The room is bright and airy, with a contemporary design. A large window on the left side of the room provides a view of the ocean and a balcony with white furniture. A large potted plant is placed near the table. The text "Memoria calidades" is overlaid on the image.

Memoria
calidades

Un conjunto único

Bienvenidos

Nuestro compromiso contigo comienza desde el primer momento y, por eso, queremos compartirte la memoria de calidades de tu nueva casa. Conoce todos los detalles de **Libella** y empieza a imaginar los espacios que, dentro de nada, serán un sueño hecho realidad.

¿Qué necesitas?

En AEDAS Homes la calidad es una constante y un objetivo siempre presente, de ahí que hayamos pensado en todos los detalles de tu nueva casa.

Accesos y portales

En **Libella** los espacios comunitarios estarán cuidados al máximo. Los suelos de las zonas comunes interiores irán acabados en gres porcelánico y las paredes combinarán distintos materiales según la zona.

La tecnología también estará presente a través de alumbrado con detectores de presencia distintos para zonas y plantas, lo que a fin de mes repercutirá en un importante ahorro energético que optimizará el uso de los recursos y consumos.

Los ascensores tendrán acabados de cabina acorde con el resto del proyecto y dimensiones según Normativa de Accesibilidad. Las puertas serán automáticas y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía para urgencias.





Urbanización interior

Tu urbanización conseguirá que te sientas orgulloso de tu nueva casa incluso antes de entrar en ella. En **Libella** se ha ideado un espacio cerrado en cuyo interior disfrutarás de zonas para compartir momentos inolvidables con los que más quieres. La promoción contará con:

-  Piscina.
-  Sala común polivalente.
-  Zonas ajardinadas.
-  Espacio para bicicletas.
-  Accesibilidad mediante rampas.
-  Garita de acceso.
-  Sistema de videovigilancia perimetral.

Urbanización exterior

Tu vivienda incluye el acceso exclusivo para residentes del Club Social de Australy. Así, también dispondrás de:

-  Piscina y piscina climatizada.
-  Salas polivalentes.
-  Gimnasio.
-  Saunas.
-  Gastroteca.
-  Zonas ajardinadas.

Tu nueva vivienda

Vestíbulo, salón, pasillo y dormitorios

El pavimento de tu nueva casa en vestíbulo, salón, dormitorios y pasillo será de gres porcelánico. El suelo estará rematado con un rodapié con terminación en blanco a juego con la carpintería interior para crear un ambiente completamente integrado en toda la vivienda.

Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa. Se colocará falso techo en toda la vivienda, terminado en pintura plástica.

Cocina

Preparar tus platos favoritos será mucho más fácil en este espacio pensado para ti. Estas son las calidades y acabados que incluirá tu nueva cocina en **Libella**:

- › Pavimento de baldosas de gres porcelánico con paramentos verticales acabados en pintura plástica lisa sobre tabiquería seca.
- › Falso techo con pintura plástica lisa.
- › Se entregará amueblada con un diseño actual de muebles altos y bajos.

Además, incluirá el siguiente equipamiento:

- › Placa vitrocerámica en isla o península.
- › Campana extractora en techo.
- › Columna de horno eléctrico y microondas.
- › Lavavajillas panelado.
- › Frigorífico panelado.
- › Lavadora-secadora.
- › Encimera y entrecalle entre mueble bajo y alto.
- › Fregadero con grifería monomando.





Select

Con el servicio Select de AEDAS Homes podrás personalizar varios aspectos de tu nueva casa:

- › Elige entre diferentes tipos de ambiente según tus gustos.
- › Mejora las calidades y acabados.
- › Equipa tu terraza en planta solárium.

Opción Urban en dormitorio

Baños

Las paredes de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de baldosa cerámica combinando con el solado de gres porcelánico.

Se colocarán falsos techos con pintura plástica. Pensando en tu comodidad, la instalación del sistema de climatización contará con falso techo con registro en el baño para permitir el futuro mantenimiento de la unidad interior.

En ambos baños se instalarán griferías monomando –termostática en la ducha del baño principal–, plato de ducha de resina, mampara y sanitarios blancos de diseño actual.

Además, el baño principal contará con lavabo cerámico con mueble y encimera de cuarzo compacto, así como inodoro suspendido.





Terrazas, porches y/o jardines privados

Para que la seguridad sea máxima, estos espacios al aire libre se pavimentarán con gres antideslizante y contendrán un rodapié del mismo material en las zonas que se requiera.

Todas las terrazas llevarán toma de agua y sistema para evacuación de aguas. También incluirán iluminación, toma de corriente y toma de televisión.

Si tu vivienda se ubica en planta ático, podrás disfrutar de un amplio solárium desde donde contemplar las espectaculares vistas que ofrece la promoción. En la zona de sombra se instalará una pérgola.

Tabiquería interior y aislamientos

La tabiquería seca empleada en tu nueva conseguirá un acabado exterior óptimo para la aplicación de pintura lisa.

- › **Divisiones interiores entre estancias:** ejecutadas con tabiquería seca.
- › **Divisiones entre viviendas:** realizadas con tabiquería seca y panel de aislamiento acústico.
- › **Divisiones entre vivienda y zonas comunes:** construidas con tabiquería seca y panel de aislamiento acústico.

Carpintería interior

AEDAS Homes también ha cuidado la carpintería interior para que disfrutes de todos los detalles de tu nueva casa.

- › La puerta de acceso a la vivienda será acorazada con terminación interior lacada en blanco y dotada de mirilla óptica.
- › Las puertas interiores de la vivienda, de 220 cm de altura, serán con acabado lacado blanco y tiradores cromados, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y actual. En general serán abatibles, salvo aquellos casos en los que se aconseja ponerlas correderas para mejorar la utilización de la estancia a la que dan acceso.
- › Armarios de puertas abatibles aprovechando al máximo el espacio con acabado lacado en blanco a juego con el resto de la carpintería. El interior será tipo modular, revestido de melamina con barra para colgar, balda y una cajonera en armarios de dormitorios.
- › Baños principales con puertas en vidrio.



Opción Urban en salón



Instalaciones

Fontanería y saneamiento

La instalación de fontanería incluirá las tomas de agua para cada aparato sanitario en baños y cocina (fregadero) y para los electrodomésticos en la zona de cocina y tendedero (lavavajillas y lavadora).

Tu vivienda dispondrá de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

La producción del agua caliente de todas las viviendas de la promoción se realizará mediante una bomba de calor aerotérmica de máxima eficiencia energética.

Cada uno de los aparatos sanitarios de la vivienda se conectará a la red de saneamiento, siendo las bajantes que discurren por las cámaras junto a la vivienda de PVC con atenuación acústica.

Calefacción/Climatización

Para que disfrutes del máximo confort, en tu nueva casa se colocará suelo radiante para la calefacción mediante agua caliente –excepto en baños, que será eléctrico–.

Este método de calor inercial destaca por aportar calor de manera uniforme, permitiendo altos ahorros energéticos al emplear agua caliente a baja temperatura a la vez que se dispone de más espacio libre en la vivienda en comparación con el tradicional sistema de radiadores. El control de temperatura en las estancias principales se conseguirá con el empleo de un termostato.

Además, dispondrás de una red de conductos (frío) que realizará la difusión mediante rejillas de impulsión y retorno en salón y dormitorios.





Opción Elegance en dormitorio

Electricidad/ Telecomunicaciones

Tu vivienda contará con la dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones requeridas por normativa, así como un videoportero que te comunicará con los portales y con el acceso a la urbanización.

La iluminación que encontrarás en los baños, cocina y pasillos de tu vivienda se realizará con equipos con tecnología led.

Ventilación

Tu vivienda incorporará un sistema de ventilación para garantizar la salubridad del aire interior y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

El edificio

Fachada y cubierta

Las fachadas se han diseñado mediante un cerramiento de doble hoja, de fábrica de ladrillo en el exterior y de tabiquería seca al interior. Irán revestidas con aplacados combinados con elementos prefabricados.

La composición de las fachadas, junto con las terrazas diseñadas, proporcionará una imagen atractiva y actual al edificio. Los acabados combinarán las prestaciones térmicas con el diseño más vanguardista, adaptándose a las necesidades del siglo XXI.

La fachada constará también de una cámara de aire con aislante térmico, lo que supondrá un importante ahorro energético y logrará un gran confort en el interior de la vivienda.

Las cubiertas se han proyectado según el uso al que estarán destinadas, garantizando su estanqueidad en todos los casos.

Carpintería exterior y vidrios

El conjunto de carpintería exterior y acristalamiento asegurará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, concretamente del Documento Básico Ahorro de Energía y el de Protección frente al Ruido, aumentando el nivel de confort dentro de la vivienda. **Libella** dispondrá de:

- › Carpintería con perfilera de aluminio con rotura de puente térmico combinando con distintos tipos de apertura según ubicación.
- › Acristalamiento de doble vidrio con cámara de aire deshidratado.
- › Persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento inyectado y accionamiento motorizado en salón y dormitorios. Color similar al de la carpintería exterior.





Opción Elegance en baño principal

Estructura y cimentación

La estructura de tu nueva casa será de hormigón armado con forjados reticulares y losas sobre rasante –calculada según la normativa vigente y Código Técnico de la Edificación–. La cimentación estará proyectada de acuerdo con las conclusiones del Estudio Geotécnico.

Escaleras y vestíbulos de planta

Las escaleras y vestíbulos de planta irán acabados en baldosa cerámica con rodapié a juego con el pavimento y pintura plástica en paredes.

Garajes y trasteros

Las puertas de entrada y salida de garajes serán automáticas, con dispositivo de seguridad antiplastamiento y mando a distancia.

Los trasteros irán acabados con pintura y con puerta metálica, en cumplimiento de la normativa requerida por su ubicación.



Gracias por tu confianza en nosotros

Contigo, desde el primer momento. Los profesionales de AEDAS Homes tenemos tan interiorizados los valores de la compañía que atendemos tu casa como si fuera nuestra. Profesionalidad, innovación, diseño y sostenibilidad son los pilares básicos que encontrarás al contar con nosotros. Nuestro equipo tiene una amplísima formación, trayectoria y experiencia en el mundo de las promociones residenciales, y con amabilidad y profesionalidad conseguiremos que te sientas como en casa incluso antes de que entres en ella.

Al elegir tu casa AEDAS Homes no solo estás optando por primeras calidades y arquitectura de vanguardia, sino que también estás apostando por la sostenibilidad y el cuidado del medio ambiente. La protección del entorno es una de nuestras grandes propuestas, y en todos nuestros proyectos queda patente el compromiso con el uso racional de los recursos naturales y la utilización de sistemas eficientes que implican el ahorro energético.

En AEDAS Homes sabemos que sostenibilidad y diseño no están reñidos, y por eso hemos logrado viviendas 'verdes' que incluyen la innovación más puntera en su interior. Aplicamos tecnologías de vanguardia para que tu vida sea mucho más cómoda y adaptada a las necesidades del siglo XXI.



**AEDAS
HOMES**

Oficina de ventas

Calle Torrevigía s/n, Parcela PMZ9.4
29680 Estepona, Málaga

T. +34 951 550 235

Promoción

Calle Torrevigía s/n, Parcela PMZ9.2
29680 Estepona, Málaga

aedashomes.com

