



GRUPO
VORARIU

Vora Riu

Luxe alpin à Baqueira 1500

Emplacement privilégié

Baqueira 1500

Découvrez Baqueira 1500, une promotion unique de deux chalets qui associe architecture de montagne, design contemporain et matériaux nobles.



PROYECTO

“Baqueira 1500”



Localisation

Baqueira 1500,
Naut Aran



Bâtiment

2 chalets
individuels



Architecte

Oficina Locau
d'Arquitectura




Promoteur

Grupe VORARIU



Commercialisateur

Edelweiss Inmobiliaria

A photograph of a modern chalet interior. The space features a wooden balcony on the upper level, a dining table with white chairs, and two patterned armchairs in the foreground. The architecture is characterized by light wood and large windows. The text is centered over the image.

*Découvrez cette promotion
unique de deux chalets qui associe
architecture de montagne, design
contemporain et matériaux nobles.*

01

DONNÉES DE LA PROMOTION

Développement | Équipements | Prix e Prix et modalités de paiement

02

LOGEMENTS

Deux chalets. Parcelles P8 et P9. Distribution

03

DESCRIPTIF DES QUALITÉS

Façades. Toitures. Aménagement intérieur. Installations.

04

ENVIRONNEMENT

Baqueira 1500. Vues, environnement et accès.





Données de la promotion

01

Développement

Élégance alpine, intimité et paysage

Vues spectaculaires, architecture de montagne et emplacement privilégié à Baqueira 1500. Bienvenue dans une promotion exclusive composée de deux maisons individuelles, conçues pour ceux qui recherchent la montagne avec intimité, confort et caractère propre.

Tradition, design et confort, au cœur du projet.

Extérieurs avec toitures inclinées, grandes ouvertures vitrées et une combinaison soignée de pierre naturelle, bois et ardoise traditionnelle, qui intègrent les logements dans le paysage du Val d'Aran.

Intérieurs chaleureux et lumineux qui réinterprètent l'essence alpine dans une approche contemporaine : vastes salons avec cheminée, cuisines élégantes, espaces wellness et matériaux nobles pensés pour profiter de la neige, du repos et de la vie familiale avec un confort maximal.



Efficacité

- **Chauffage au sol par chaudière avec régulation** thermostatique.
-
- **Système de renouvellement d'air double flux pour purifier l'air intérieur** et profiter d'espaces sains favorisant le repos.
- **Toitures inclinées à 45 %, cohérentes avec le langage alpin et la neige.**
-
- Menuiseries extérieures haut de gamme à rupture de pont thermique et vitrage **triple vitrage haute efficacité énergétique et faible émissivité solaire**, avec double lame avec gaz argon. (Composition estimative 5+5/16/6/16/4+4).
- **Domotique intégrée pour le contrôle du chauffage, de l'éclairage et de la ventilation.**
- **Éclairage LED basse consommation** à l'intérieur, en façade, sur les balcons, dans les escaliers et les espaces extérieurs.
- **Volumétrie optimisée pour maximiser la surface utile et la luminosité**

Équipement

- **Deux chalets individuels isolés, un sur chaque parcelle.**
- **Ascenseur électrique haut de gamme pour 4 personnes**, avec finitions en aluminium et verre bronze ou fumé.
- **Garage avec portail automatique**, sol en résine époxy antidérapante, pré-installation pour recharge de véhicule électrique, zone pour vélos électriques et point d'eau.
- **Ski-room privé** avec casiers en bois par chambre, bancs chauffants et armoire sèche-bottes et gants.
- **Option de :**
 - **salle wellness** avec jacuzzi pour jusqu'à trois utilisateurs, douche, espace chaises longues, jardin intérieur et sauna possible, ou bien,
 - **salle de loisirs pour jeunes** et buanderie.







Confort Premium:

- **Cuisines intégrées au salon avec mobilier de grandes marques,** électroménager Gaggenau ou similaire et plan de travail en pierre naturelle traitée.
- **Salles de bains en microciment continu, robinetterie brushed copper, douche intégrée au sol, meuble en chêne naturel, miroir antibuée LED et sèche-serviettes électrique.**
- **Chambres avec sol en chêne naturel haut de gamme et revêtements textiles en laine** sur murs sélectionnés.
- **Halls et circulations avec bois naturel, faux plafonds phonoabsorbants et solutions d'éclairage chaleureux.**
- **Cheminée cassette à combustion dans le salon,** avec meuble intégré et design contemporain.
- **Balcons avec platelage en bois traité,** garde-corps métallique avec main courante en bois et éclairage LED.





Prix

- Le prix individuel par chalet est de :

€ 3. 850. 000 € hors taxes

Modalités de paiement

- **30 000 €** à la signature du **contrat de réservation**
- **30 %** à la signature du **contrat de vente.**
- **30 %** lorsque **la toiture sera achevée.**
- **40 %** à la **signature de l'acte authentique devant notaire.**





Logements

02

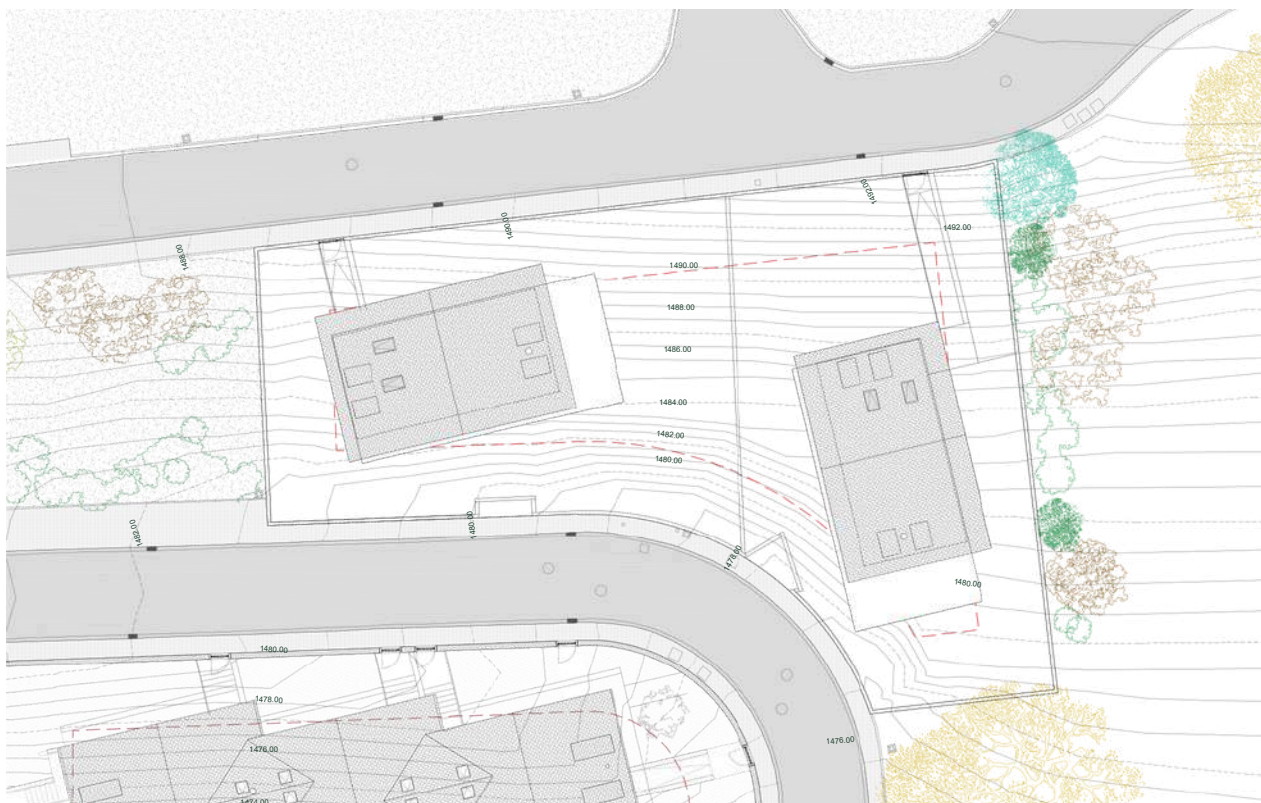
Typologies de logements

- 2 maisons individuelles.
- Parcelle P8 : 423 m² construits.
- Parcelle P9 : 423 m² construits.
- Surface totale de parcelle : 846 m².



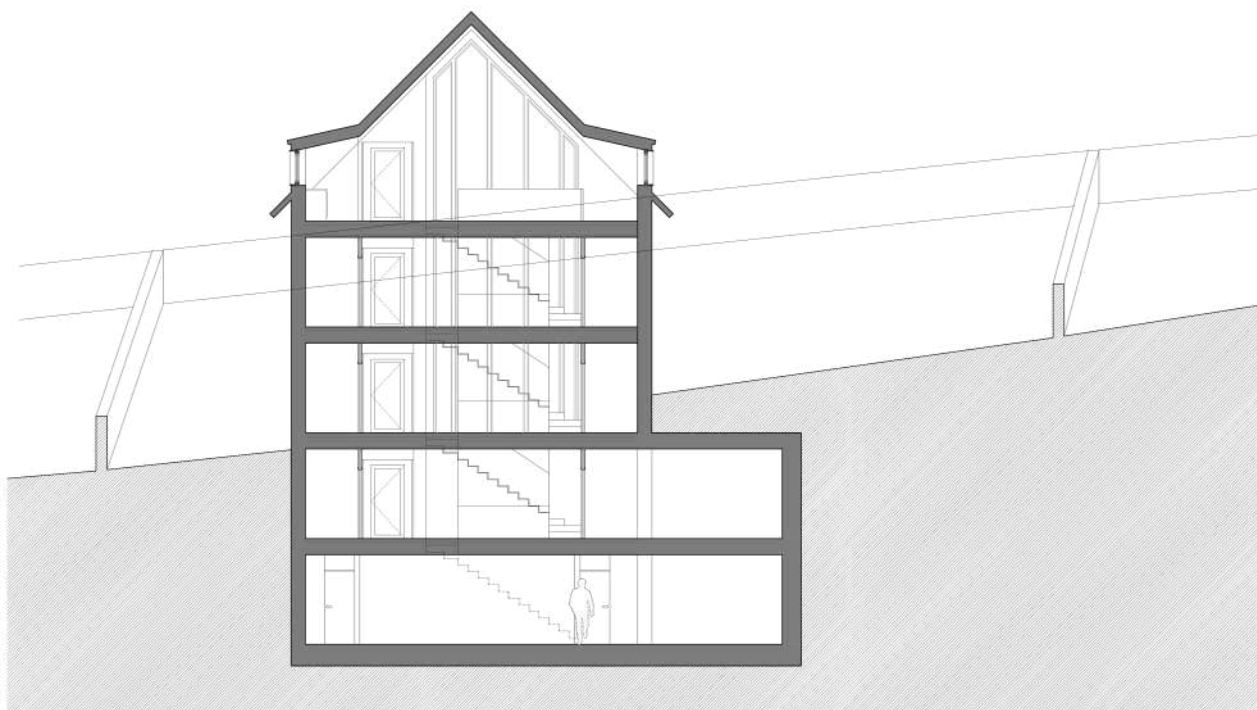


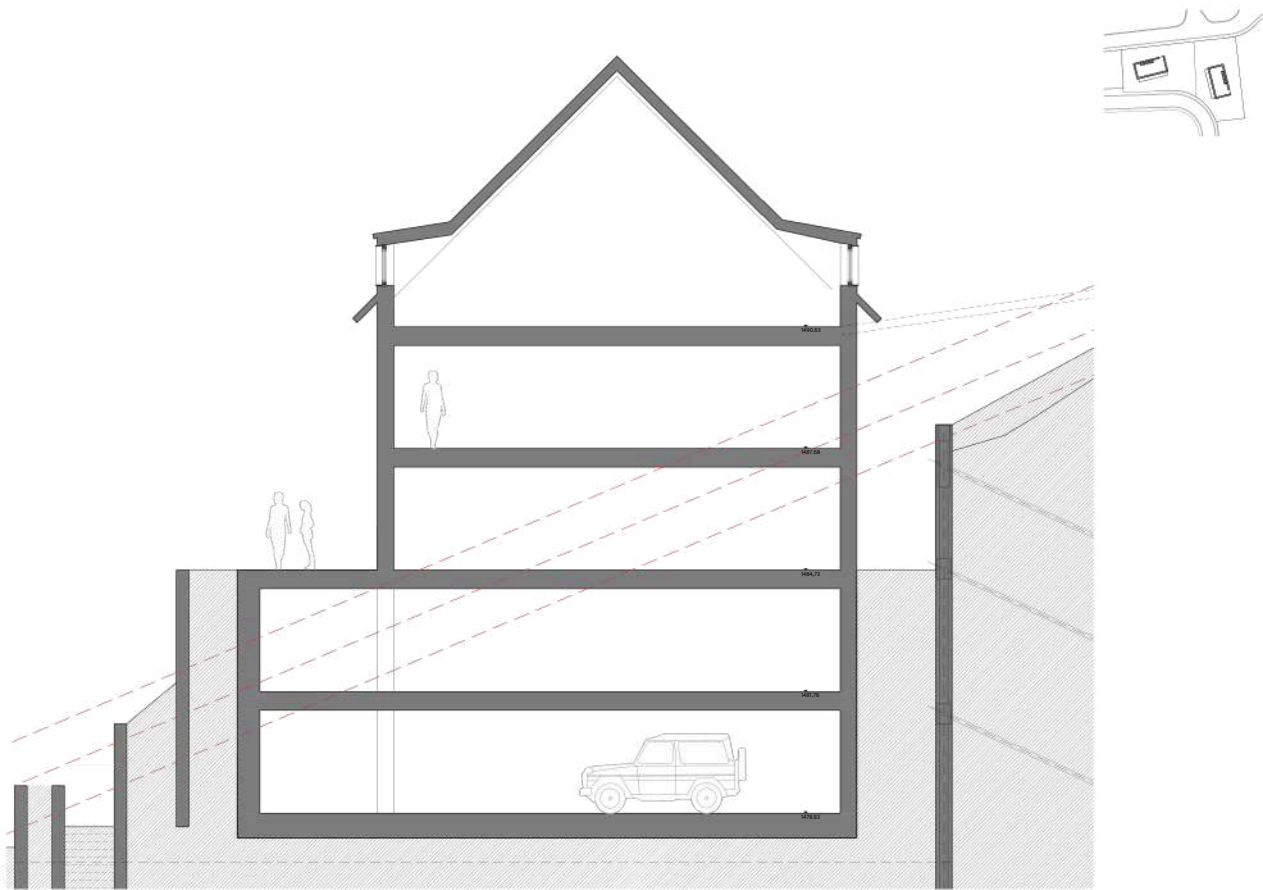
Ensemble de logements

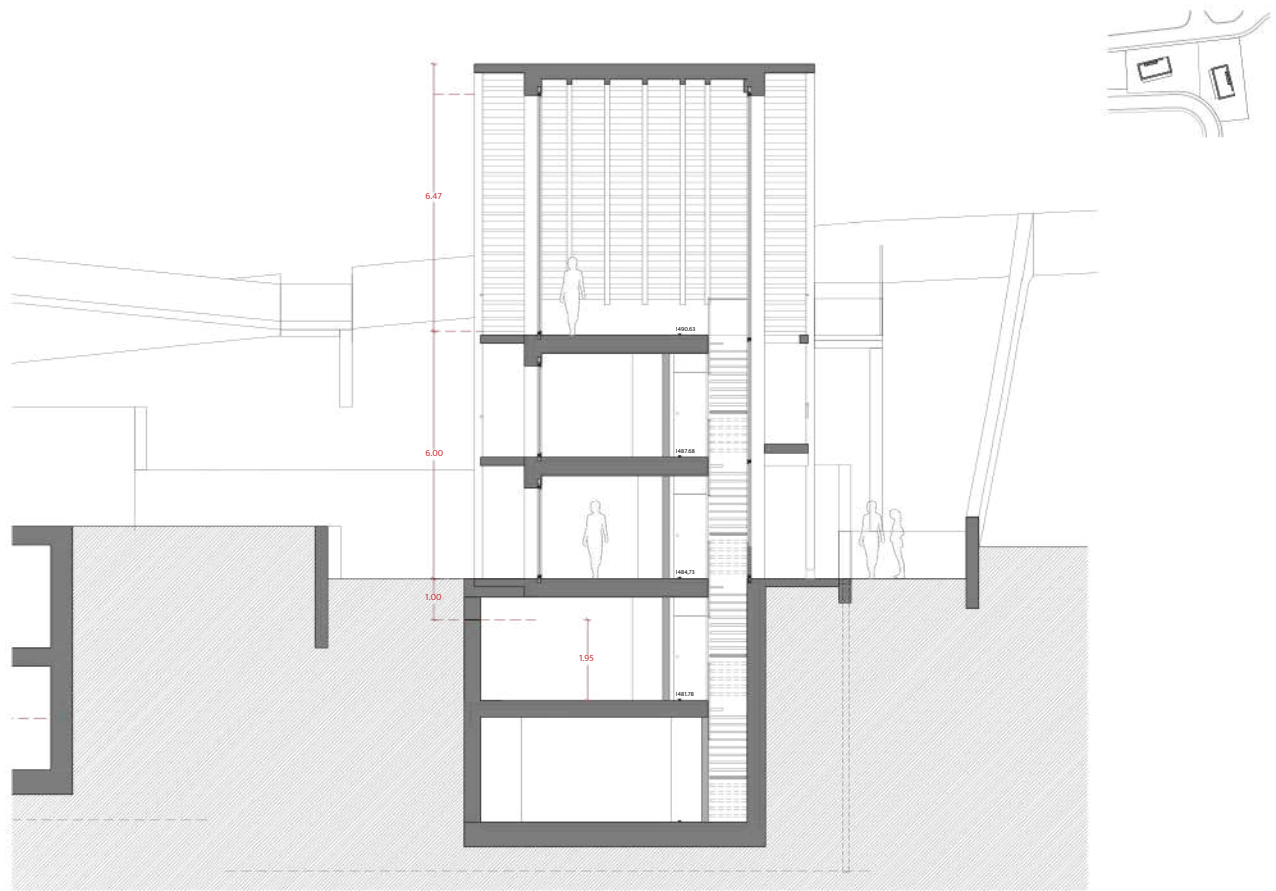


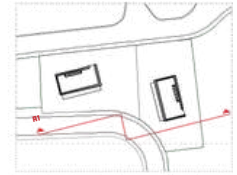
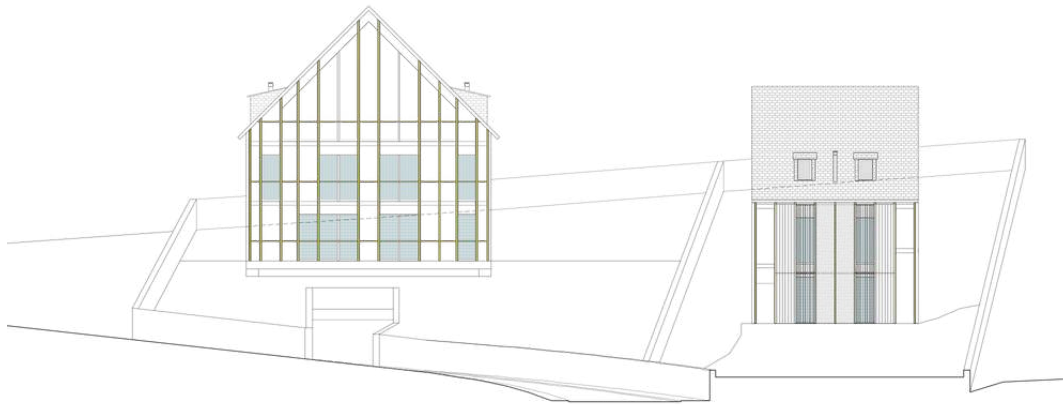


Coupe longitudinale et élévations





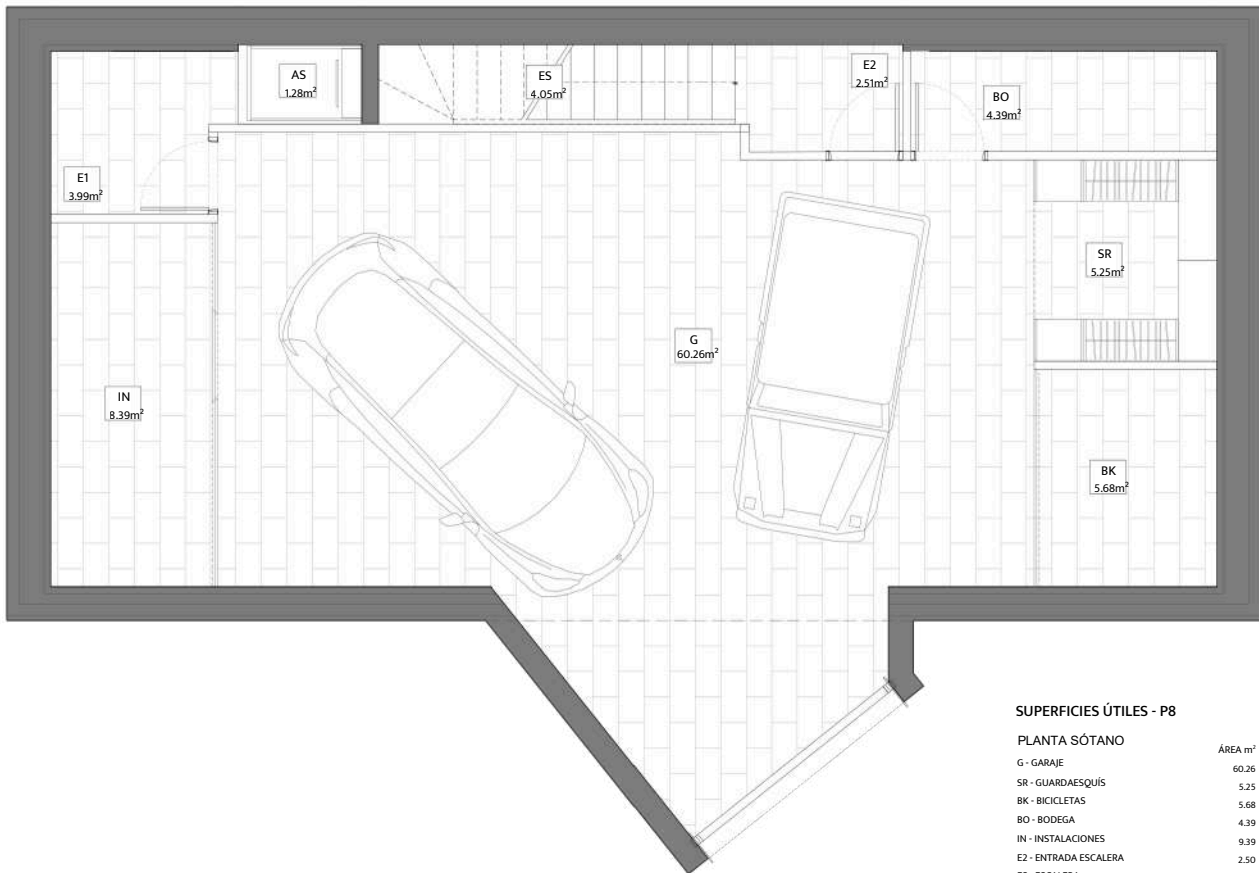






SOUS-SOL

Surface construite - 109,76 m²

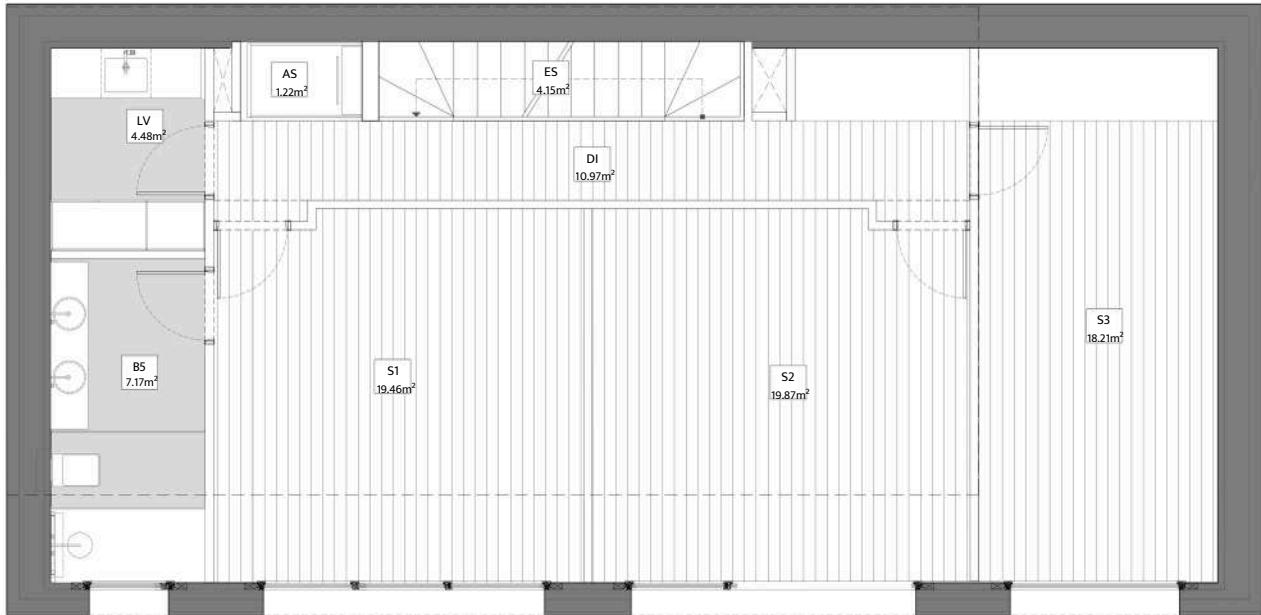


SUPERFICIES ÚTILES - P8

PLANTA SÓTANO	AREA m ²
G - GARAJE	60.26
SR - GUARDAESQUIS	5.25
BK - BICICLETAS	5.68
BO - BODEGA	4.39
IN - INSTALACIONES	9.39
E2 - ENTRADA ESCALERA	2.50
ES - ESCALERA	4.05
E1 - ENTRADA ASCENSOR	3.99
AS - ASCENSOR	1.28
TOTAL	96.79

NIVELU SEMI-ENTERRÉ

Surface construite - 109,76 m²

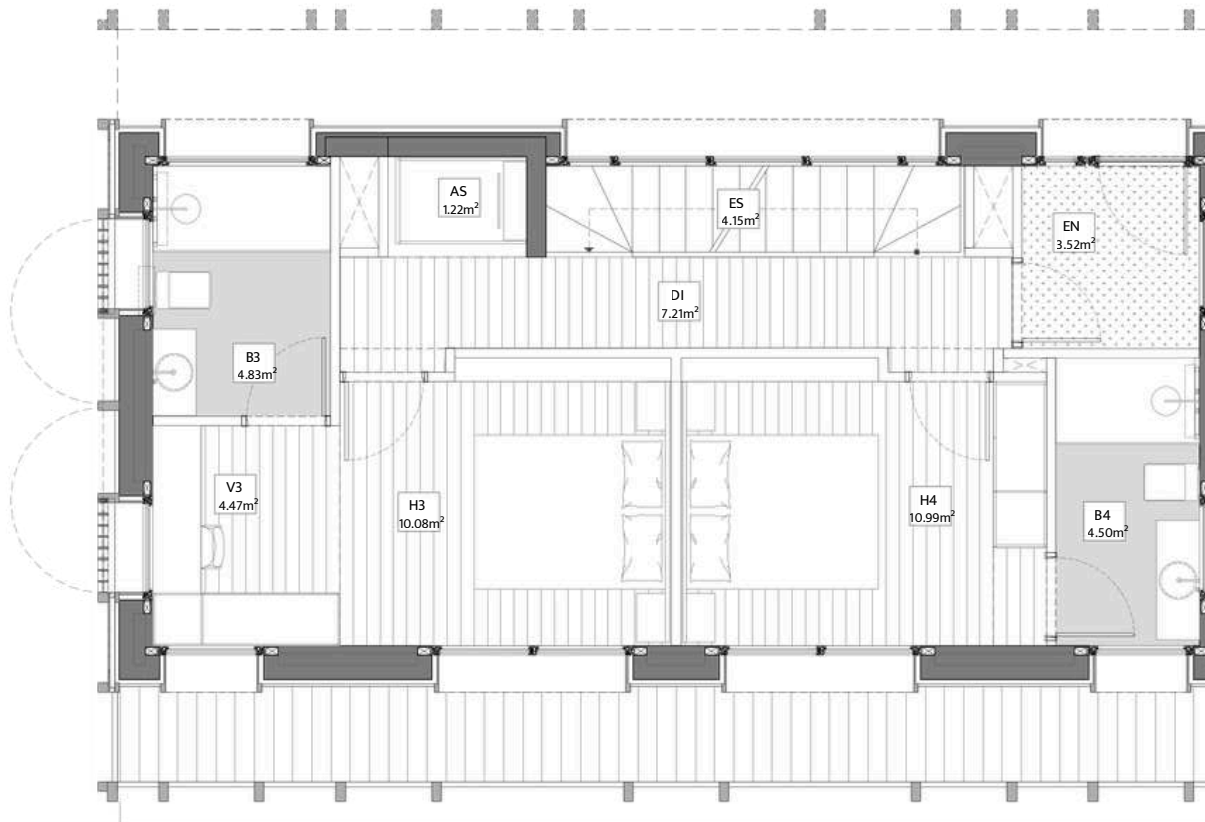


SUPERFICIES ÚTILES - P8

PLANTA SEMISÓTANO	ÁREA m ²
ES - ESCALERA	4.15
DI - DISTRIBUIDOR	10.97
AS - ASCENSOR LV	1.22
- LAVADERO	4.48
B5 - BAÑO 5	7.17
S1 - SALA 1	19.47
S2 - SALA 2	19.87
S3 - SALA 3	18.21
TOTAL	85.54

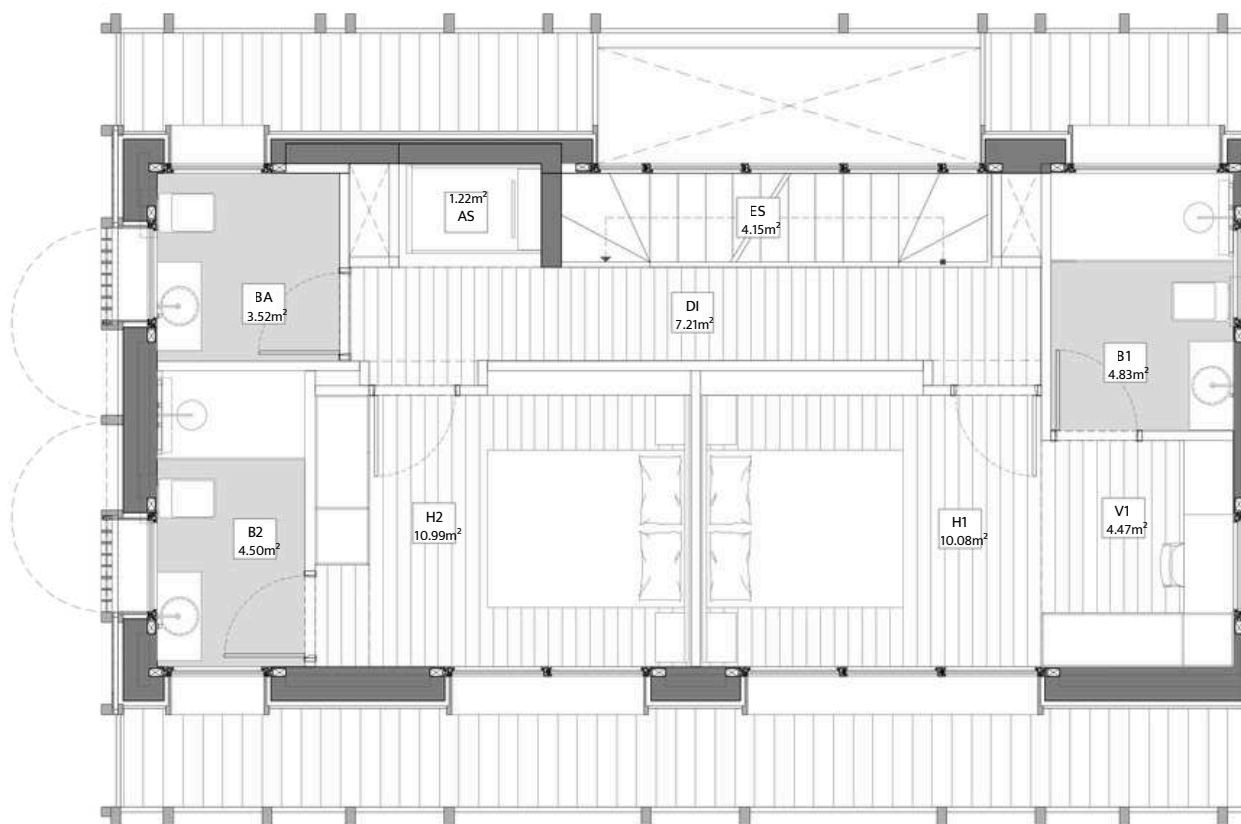
REZ-DE-CHAUSSÉE

Surface construite - 67,97m²



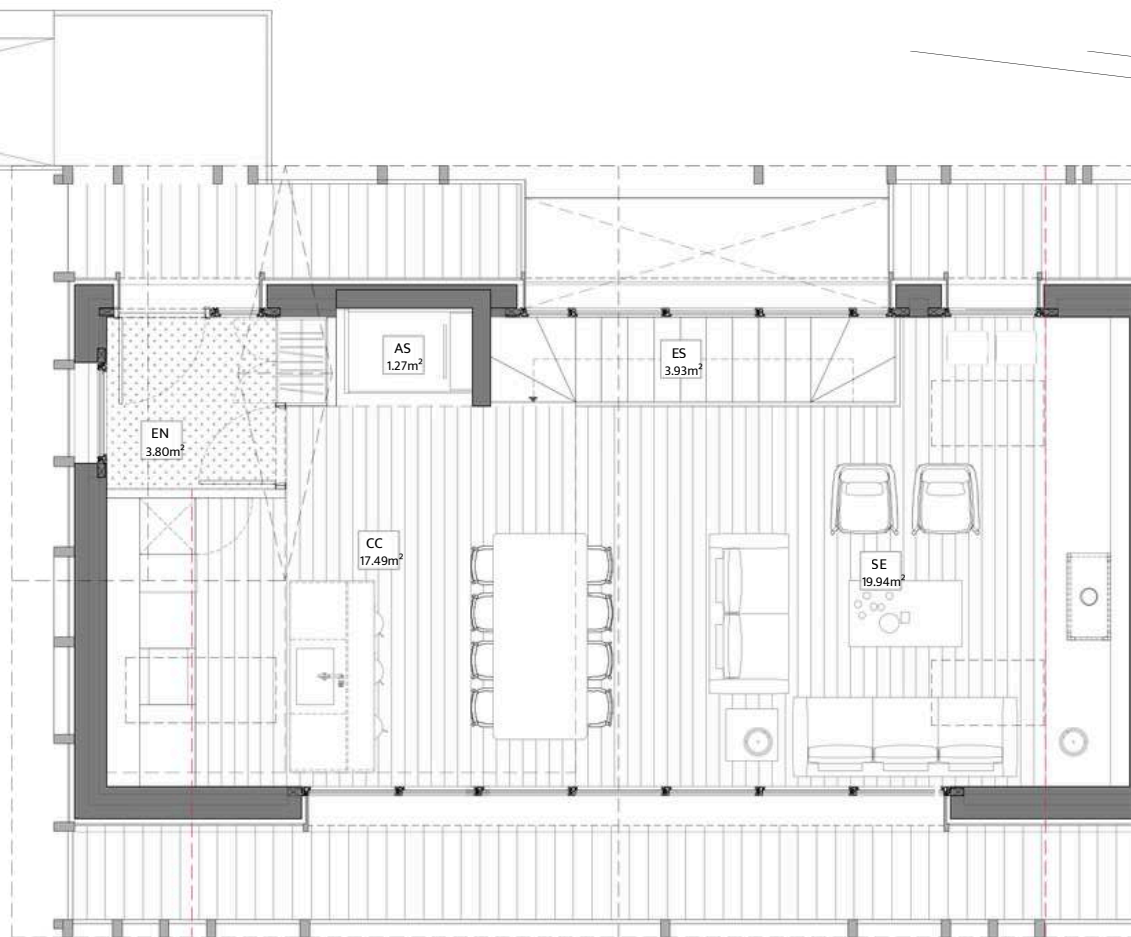
ÉTAGE

Surface construite - 67,97 m²

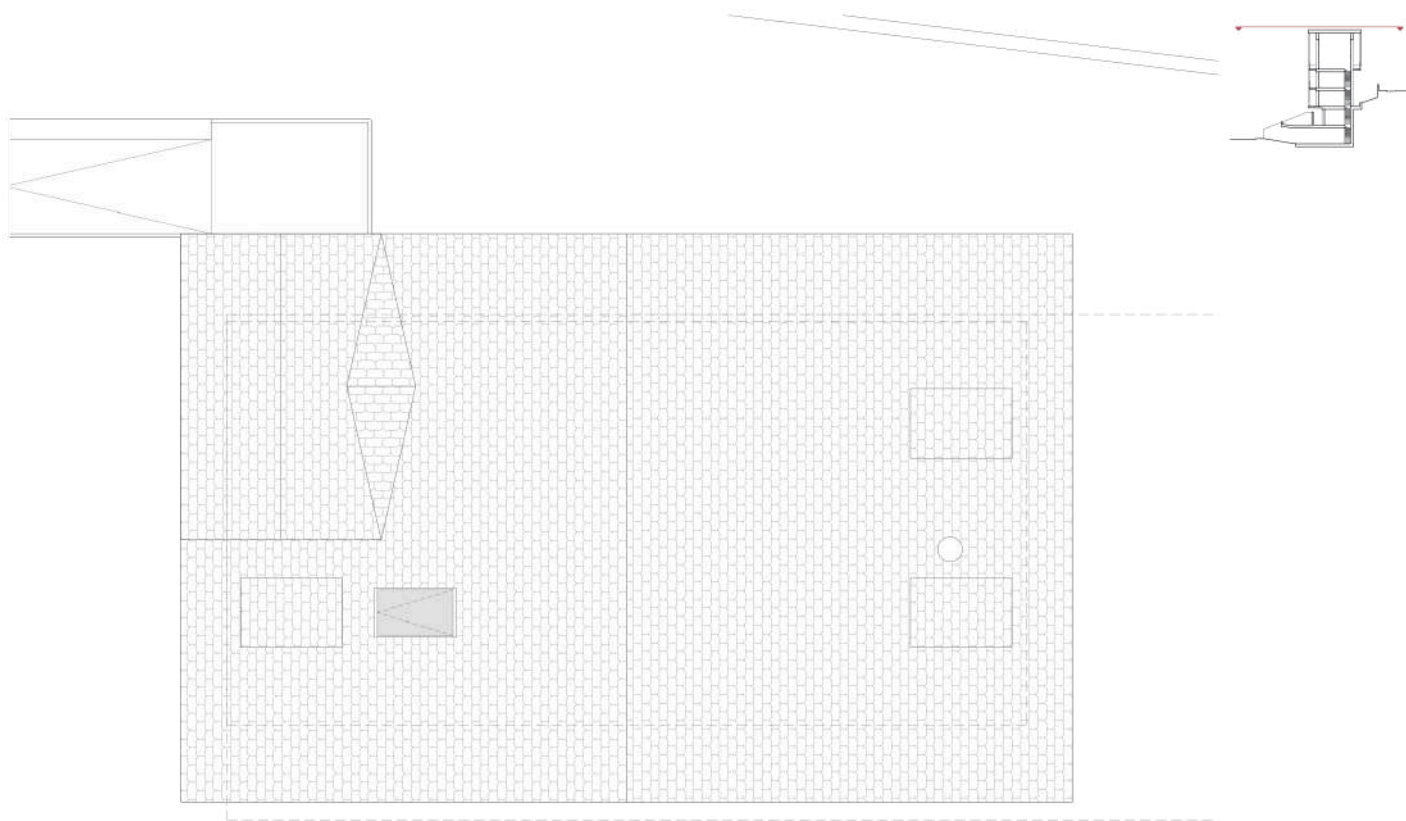


NIVEAU SOUS TOITURE

Surface construite - 67,97 m²



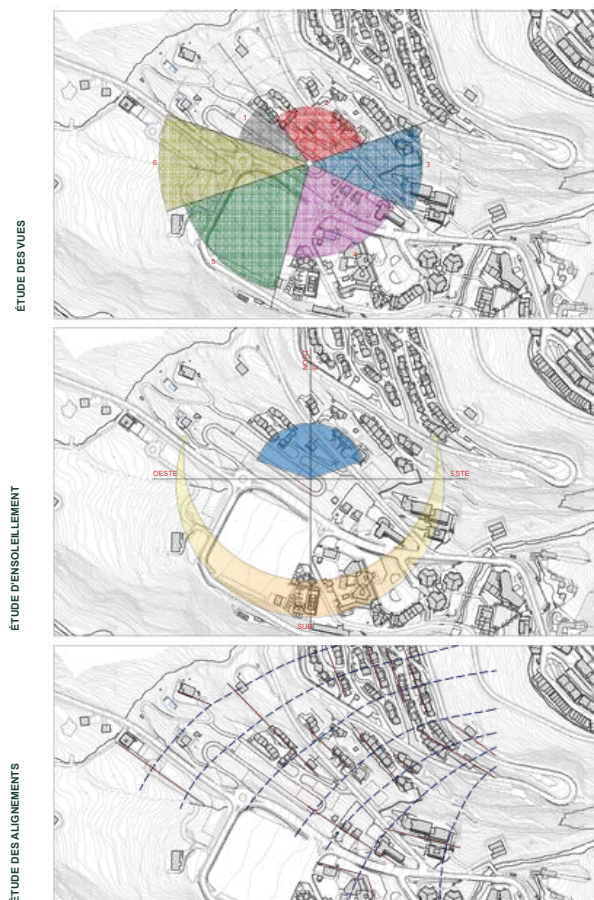
PLAN DE TOITURE





Vues et ensoleillement

L'étude d'implantation identifie les vues vers la forêt, le Val d'Aran, Baqueira Beret, la rue supérieure et le noyau de Baqueira 1500. L'orientation et l'alignement se travaillent afin d'équilibrer vues, intimité et exposition solaire.



1. Vues sur le VOISIN



2. Vues sur la RUE SUPÉRIEURE



3. Vue sur BAQUEIRA BERET



4. Vues sur le NOYAU BAQUEIRA 1500



5. Vues sur la FORÊT



6. Vues sur le VAL D'ARAN





Descriptif des qualités

03

BÂTIMENT



Fondations et structure

- Micropieux et parois moulées périmétriques de soutènement du terrain.
- Fondation du bâtiment par dalle en béton armé.
- Structure de poteaux et murs en béton armé, planchers type dalle bidirectionnelle en béton armé aux niveaux souterrains et rez-de-chaussée.
- Structure de murs porteurs et planchers unidirectionnels en panneaux CLT (bois massif contrecollé).



Façades

- Façade composée d'un panneau structurel en bois CLT, couches d'isolation thermique et hydrofuge par l'extérieur, supprimant les ponts thermiques, finition par doublage en plâtre à l'intérieur.
- Revêtement extérieur en pierre naturelle et bois traité pour l'extérieur.
- Éclairage de façade.



Toitures

- Toiture inclinée à 45° composée de portiques en bois lamellé avec revêtement en panneau de bois et couches d'isolation thermique et hydrofuge par l'extérieur, supprimant les ponts thermiques, finition avec doublage en bois naturel à l'intérieur.
- Finition en ardoise traditionnelle.



Menuiserie extérieure

- Portes-fenêtres oscillo-battantes avec menuiserie haut de gamme à rupture de pont thermique.
- Triple vitrage haute efficacité énergétique et faible émissivité solaire, avec double lame à gaz argon. (Composition estimative 5+5/16/6/16/4+4).



■ Cloisons intérieures

- Murs intérieurs avec système autoportant en profilés d'aluminium et double plaque de plâtre laminé avec isolation thermique et acoustique à l'intérieur. Lorsque un revêtement intérieur est prévu, une plaque sera remplacée par ce matériau.



■ Escaliers

- Escalier ouvert avec marches en bois lamellé de chêne naturel de 4 cm d'épaisseur, avec structure en acier émaillé et bois de chêne.
- Garde-corps métallique finition brushed copper.
- Éclairage LED le long du parcours.



■ Accès au stationnement et au garage

- Rampe extérieure. Sol en béton finition brossée antidérapante.
- Système d'éclairage extérieur avec luminaires LED basse consommation et automatiques.
- Grandes portes à fermeture automatique avec ouverture à distance et capteur de sécurité anti-fermeture.
- Rampe d'accès au garage en béton armé antidérapant.
- Pré-installation pour la recharge de voitures électriques.



■ Ascenseurs

- Ascenseur électrique haut de gamme pour 4 personnes par cabine.
- Finitions en aluminium et verre bronze ou fumé.
- Éclairage LED haute performance et basse consommation.

LOGEMENTS



| Couloirs et parties communes

- Faux plafond phonoabsorbant avec lames de bois naturel et plaque de mousse noire.
- Revêtement en bois naturel de chêne rustique sur murs sélectionnés.
- Murs avec peinture plastique lisse de couleur.
- Sol en bois naturel de chêne, finition vernis mat, sélection rustique haut de gamme.
- Faux plafonds en plâtre laminé peint dans les salles de bains et zones de passage.



| Menuiseries intérieures

- Porte d'entrée blindée avec serrure de sécurité et finition bois.
- Bouton extérieur noir mat avec finitions haut de gamme.
- Portes intérieures lisses en bois lamellé avec charnières invisibles et poignées design noir satiné.
- Armoires sur mesure avec portes coulissantes ou battantes, même finition extérieure que les portes de passage et finition intérieure en mélamine texturée de haute qualité avec poignées noir satiné.



| Hall d'accès

- Porte d'entrée de sécurité finition bois de chêne.
- Sol en tapis de coco synthétique haute durabilité.
- Murs avec revêtement en bois de chêne naturel.
- Faux plafond phonoabsorbant avec lames de bois naturel et plaque de mousse noire.
- Porte coupe-vent vers l'intérieur du logement.



Chambres

- Sol en bois naturel de chêne, finition vernis mat, sélection rustique haut de gamme.
- Revêtement textile en laine, selon les images de rendu, sur murs sélectionnés.
- Murs avec peinture plastique lisse de couleur.
- Faux plafonds en plâtre laminé peint.



Cuisine

- Cuisines intégrées au salon avec mobilier de design actuel de grandes marques équipées d'éléments hauts et bas selon le design.
- Électroménager de première qualité, de marque Gaggenau ou similaire et haute efficacité énergétique, intégré à la cuisine : plaque à induction, réfrigérateur, four avec vapeur, micro-ondes, lave-vaisselle et hotte extractrice haut de gamme.
- Plan de travail de cuisine en pierre naturelle traitée.



Salles de bains

- Sol et revêtement continu en microciment.
- Robinetterie haut de gamme dans douches et lavabos. Robinetterie thermostatique.
- Receveur de douche intégré au sol et paroi vitrée.
- WC suspendu avec abattant amorti et réservoir encastré dissimulé, douchette hygiénique ou bidet.
- Lavabo intégré avec meubles finition bois de chêne naturel, comprenant miroir antibuée avec LED intégrée.
- Radiateur sèche-serviettes électrique.



| Balcons

- Sol en lames de bois traité.
- Garde-corps métallique avec main courante en bois naturel selon l design du projet.
- Éclairage LED haute performance et basse consommation, direct ou indirect selon le projet d'éclairage.



| Éclairage

- Éclairage LED haute performance et basse consommation, direct ou indirect selon le projet d'éclairage



| Mécanismes électriques

- Mécanismes, boutons-poussoirs et enjoliveurs de couleur mate, design contemporain haut de gamme.



| Climatisation et renouvellement d'air

- Système de renouvellement d'air double flux apportant une grande qualité d'air intérieur au logement.
- Chauffage par plancher chauffant avec chaudière et régulation thermostatique.
- ECS Eau chaude sanitaire produite par système d'aérothermie avec ballon d'accumulation.
- Cheminée cassette à combustion dans le salon, avec meuble intégré et design contemporain selon le projet.



| Domotique et sécurité

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



| Ski-room

- Casiers en bois individualisés par chambre, aussi bien pour
- matériel dur (skis, casque, bottes, bâtons) que souple (anoraks, gants).
- Bancs en bois chauffants.
- Armoire sèche-bottes de ski et gants avec émission d'air chaud.
- Sol en tapis de coco synthétique haute durabilité.
- Murs avec revêtement en bois de chêne naturel.
- Faux plafond phonoabsorbant avec lames de bois naturel et plaque de mousse noire.

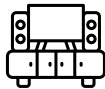
Espace polyvalent Wellness | Loisirs

Niveau conçu comme un espace polyvalent et configurable selon les caractéristiques finales du projet, avec possibilité de le consacrer totalement ou partiellement à une zone wellness ou à un espace ludique et de loisirs.



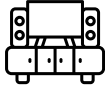
| Salle Wellness

- Baignoire d'hydromassage type jacuzzi pour jusqu'à 3 utilisateurs.
- Sauna compact privé.
- Salle d'eau avec douche.
- Éclairage d'ambiance décoratif.
- Possibilité d'intégration d'éléments décoratifs naturels, comme un jardin intérieur stabilisé ou similaire



| Zone récréative / Home Leisure

- Prévision d'une zone écran TV grand format.
- Installations prévues pour salle de jeux, billard ou ping-pong, etc.
- Sol et revêtement moquettés.
- Faux plafond phonoabsorbant.
- Éclairage périphérique décoratif LED



| Débarras / Cave

- Porte métallique avec grille de ventilation et fermeture de sécurité.
- Murs en blocs maçonnés avec finition peinture plastique.

DÉBARRAS



| Débarras

- Porte métallique avec grille de ventilation et fermeture de sécurité.
- Murs en blocs maçonnés avec finition peinture plastique



| Autres services

- Foyer avec cabine vitrée.
- Assainissement avec descentes et collecteurs en PVC insonorisé.
- Vidéophone automatique.
- Local technique avec sol en mortier finition résine époxy, murs en brique enduits de plâtre.
- Intégration d'isolation acoustique lorsque nécessaire.
- Buanderie et lingerie. Équipée d'un évier, lave-linge et sèche-linge, armoires et espace pour table à repasser.

Note : le niveau semi-enterré a réglementairement la considération

- d'usage de garage, entrepôt, débarras ou similaire



Environnement et proximité

04

LE VAL D'ARAN

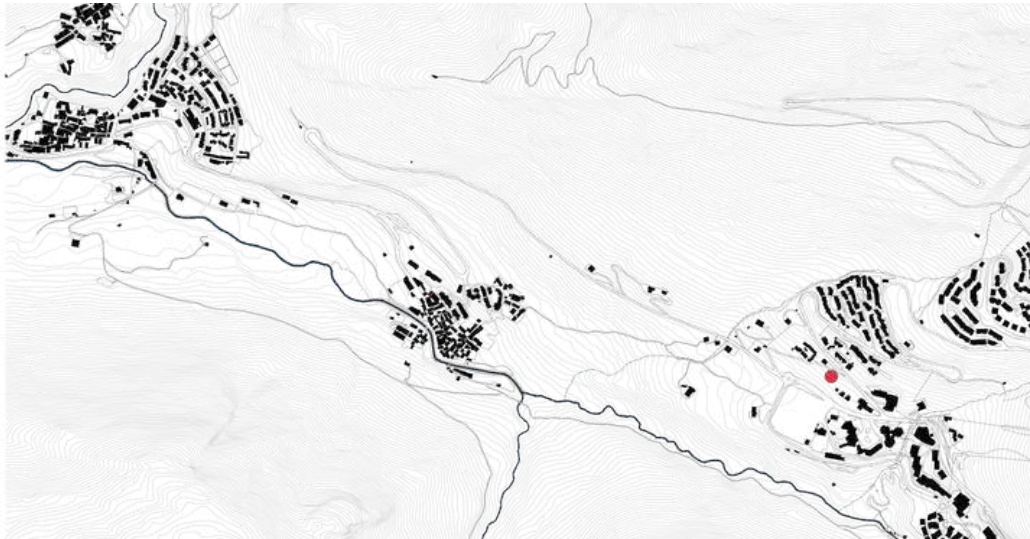
Situé au cœur des Pyrénées. C'est le seul val atlantique de la chaîne espagnole, ce qui lui confère une singularité qui le rend spécial.

Son orographie, avec des vallées suspendues, des sommets de plus de 2000 mètres et des neiges éternelles, des lacs et cascades spectaculaires, sa gastronomie, sa richesse culturelle, sa singularité linguistique et une offre touristique de haute qualité font de ce coin des Pyrénées un lieu exceptionnel.

LE NOYAU DE BAQUEIRA 1500

Le noyau de Baqueira 1500 est le cœur historique et commercial de la station de ski de Baqueira Beret.

Cette altitude représente la zone originelle d'hébergement et de services née à la suite de l'inauguration de la station, et c'est là que se trouvent les meilleurs restaurants et boutiques. Sa grande valeur réside dans son accès immédiat aux remontées et sa forte concentration de commodités au pied des pistes.



LA STATION DE SKI DE BAQUEIRA BERET

Inaugurée en 1964 et située dans le Val d'Aran, Baqueira Beret est la station la plus emblématique du ski espagnol. Son orientation nord et son climat atlantique garantissent une neige de qualité exceptionnelle pendant toute la saison, tandis que ses plus de 170 km skiables offrent un terrain pour tous les niveaux, des débutants aux experts.

Avec des vues spectaculaires sur l'Aneto et la Maladeta, Baqueira combine paysages de haute montagne, services premium et une offre soignée d'hébergement, gastronomie et après-ski. Choisie année après année par des skieurs exigeants, des familles et des figures du sport et de la culture, la station continue de grandir sans perdre son essence : offrir une expérience alpine authentique, élégante et 100 % pyrénéenne.



LES CHALETS

Deux maisons individuelles, deux pièces traitées avec soin dans les détails, dans un environnement spécial qui les rend totalement singulières et uniques.



CONNECTER LES DESTINATIONS, CRÉER DES OPPORTUNITÉS

Emplacements stratégiques qui connectent les personnes, les expériences et les opportunités au cœur de l'Europe.



● Baqueira

○ **Depuis Madrid (centre)**
TGV+taxi/autocar 3+2 h

● **Depuis Barcelona**
A2 et Port de la Bonaigüa. 3,45h

● **Depuis San Sebastián (norte)**
A32, Francia et Les. 3,30h

● **Depuis Bordeaux (sur)**
A65, A64 et Les. 4,00h

International : vols commerciaux.

Aéroport de Toulouse Blagnac + taxi. 2,00 h

Vols privés. Aéroport de Tarbes + taxi.
1,45 h



Observations :

* Les images, perspectives, plans et sélections de matériaux sont indicatifs. Le résultat final peut présenter des variations découlant du développement du projet, des licences, de la maîtrise d'œuvre et des décisions de commercialisation.



Contact

www.grupovorariu.com

info@grupovorariu.com