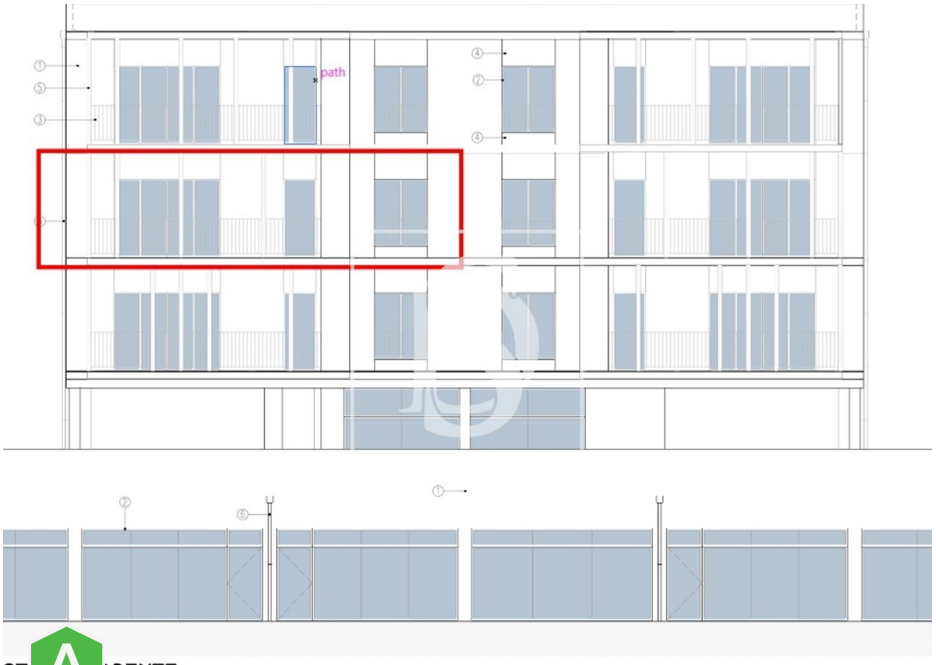
# António Carvalho

**Tel:** 938022627

**Email:** antoniocarvalho@decisoesesolucoes.com

## Preço: 300 000 €



| 2 | 2 | ✖ | 96 m² | 0 m² | ✖ | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|---|

**Ref.** DSAVRVCAC149 | Estarreja

## T2 com Varanda a Poente | Luz natural, equilíbrio e conforto - Fração E

Na Fração E, cada espaço foi pensado para criar uma vivência fluida, luminosa e confortável. Situado no primeiro andar, este apartamento T2 combina uma organização funcional com uma relação privilegiada com a luz natural, proporcionando ambientes que se adaptam naturalmente ao ritmo do dia.

 A Varanda como Extensão Natural da Sala

O coração do apartamento é a ampla zona social em open-space, onde sala e cozinha equipada se unem num espaço aberto, versátil e acolhedor. É daqui que se acede diretamente à varanda orientada a Poente — um prolongamento natural da área interior.

Esta orientação oferece uma qualidade de luz particularmente agradável durante a tarde, criando um ambiente quente e envolvente. É o cenário ideal para momentos de pausa ao final do dia, refeições ao ar livre ou simplesmente para desfrutar da tranquilidade e da luz dourada do pôr do sol.

Mais do que um elemento exterior, a varanda funciona como uma verdadeira extensão da sala, ampliando a sensação de espaço e ligação ao exterior.

# António Carvalho

**Tel:** 938022627

**Email:** antoniocarvalho@decisoesesolucoes.com

 Organização Funcional e Conforto no Dia-a-Dia

Com cerca de 96 m² de área bruta, a Fração E apresenta uma distribuição equilibrada entre a zona social e a área privada.

Os dois quartos oferecem ambientes confortáveis e reservados, com dimensões que permitem diferentes utilizações — seja como quarto principal, quarto secundário, espaço de trabalho ou quarto de hóspedes. A presença de dois WC, incluindo um completo e outro de apoio, acrescenta funcionalidade e comodidade ao quotidiano.

A cozinha equipada integra-se naturalmente na zona social, permitindo uma vivência contemporânea, prática e centrada na convivência.

 Eficiência, Estabilidade e Qualidade Construtiva

Localizado num piso intermédio e integrado num edifício moderno, este apartamento beneficia de maior estabilidade térmica ao longo do ano, resultado da envolvente construída que contribui para um ambiente interior mais eficiente e confortável.

Entre as principais características, destacam-se:

• Cozinha equipada, pronta a utilizar
• Bomba de calor para aquecimento eficiente de águas
• Lugar de estacionamento privativo no piso -1
• Arrumo independente, ideal para organização adicional
• Edifício recente, com soluções construtivas focadas no conforto e durabilidade

 Localização Estratégica com Excelente Acessibilidade

Situado na Quinta do Outeiro, em Avanca, este apartamento beneficia de uma localização que combina tranquilidade residencial com excelente acessibilidade.

A apenas 800 metros (cerca de 10 minutos a pé) da estação de comboios de Avanca, permite ligações rápidas e práticas a Aveiro, Porto e outras cidades, tornando-se uma solução ideal tanto para habitação própria como para investimento.

A proximidade a serviços, comércio local e principais vias de acesso reforça ainda mais a conveniência desta localização.

 Um Espaço Pensado para Viver com Naturalidade

A Fração E distingue-se pela forma como integra luz, funcionalidade e conforto num conjunto coerente e equilibrado.

A luz suave da tarde que entra pela varanda.
A fluidez entre os espaços interiores.
A estabilidade térmica e a qualidade de um edifício novo.

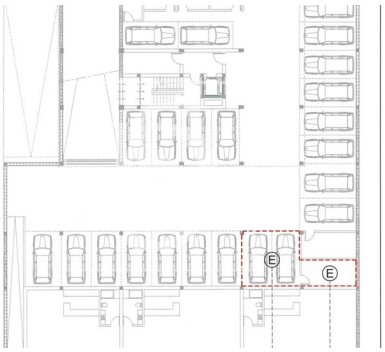
É um apartamento que oferece não apenas um lugar para viver, mas um ambiente onde o quotidiano se

**António Carvalho**

**Tel:** 938022627

**Email:** antoniocarvalho@decisoesesolucoes.com

torna mais simples, mais confortável e mais harmonioso.



# Características gerais

- Ano construção: 2027
- Área bruta dependente: 47,9
- Vista: Vista cidade
- Extratores de fumos
- Varanda
- Lugar de Garagem
- Caixilharia com corte térmico/acústico
- Área bruta privativa: 97,6
- Elevador
- Certificação energética: A
- Nº estacionamentos: 2