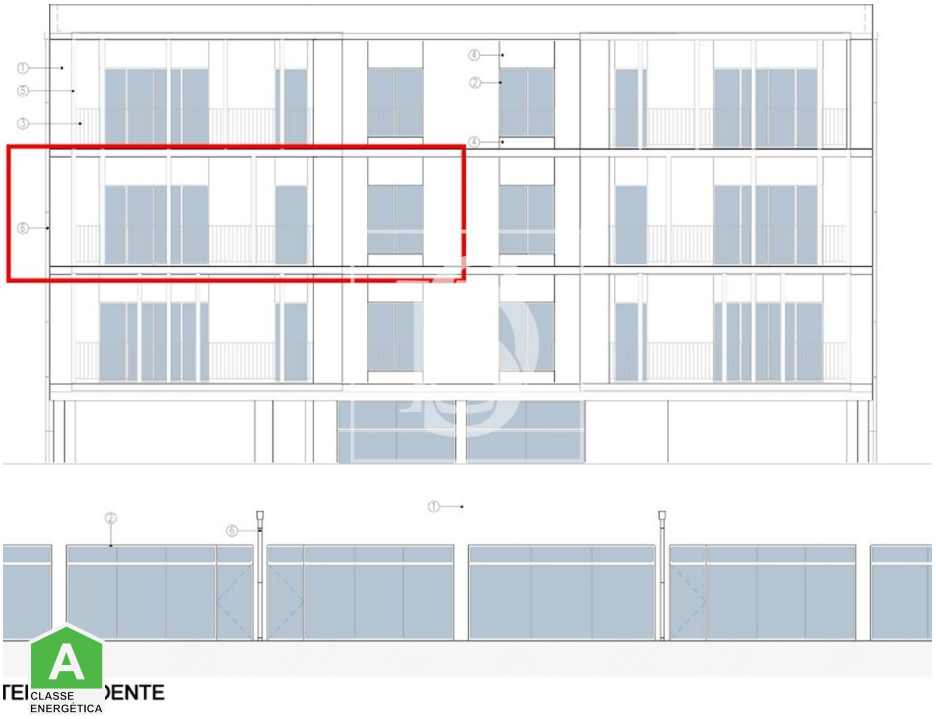
António Carvalho

Tel: 938022627

Email: antoniocarvalho@decisoesesolucoes.com

Preço: 300 000 €



2	2	✖	96 m²	0 m²	✖	2027

Ref. DSAVRVCAC153 | Estarreja

T2 com varanda a Poente e localização estratégica em Avanca

Situado no 2.º piso no novo empreendimento da Quinta do Outeiro, em Avanca, este T2 combina funcionalidade, conforto e uma relação muito particular com a luz do final da tarde — aquela luz quente e tranquila que convida a desacelerar.

Aqui, a casa não é apenas um lugar para viver. É um espaço que se adapta, que acolhe e que cria condições reais para uma vivência equilibrada.

 A Varanda como Extensão Natural da Sala

O centro deste apartamento é a sua zona social em open-space, com cerca de 31,8 m², onde sala e cozinha se integram de forma fluida e contemporânea.

É a partir daqui que se acede à varanda orientada a Poente — um espaço com verdadeiro valor funcional e emocional. Ao final do dia, a luz entra com uma tonalidade suave e envolvente, criando um ambiente perfeito para relaxar, jantar com tranquilidade ou simplesmente desfrutar do momento.

António Carvalho

Tel: 938022627

Email: antoniocarvalho@decisoesesolucoes.com

 Luz Natural Equilibrada e Confortável

A Fração I beneficia de uma combinação inteligente de orientações que favorecem o conforto habitacional ao longo de todo o dia:
• Sala com ligação direta à varanda a Poente — ideal para aproveitar a luz do final da tarde
• WC principal com janela direta ao exterior — um detalhe funcional e valorizado
• Ambientes naturalmente equilibrados em termos térmicos, evitando sobreaquecimento excessivo no verão

O resultado é um apartamento com uma atmosfera serena, luminosa e confortável, independentemente da estação.

 Zona Privada com Espaço e Versatilidade

Com cerca de 96 m² de área bruta, esta fração oferece dimensões que permitem viver com liberdade e organização.

O quarto principal (suite), com aproximadamente 17,6 m², apresenta uma escala generosa e acolhedora, ideal para criar um verdadeiro refúgio pessoal. O segundo quarto, com cerca de 11,6 m², adapta-se facilmente a diferentes necessidades — seja como quarto adicional, escritório ou espaço multifuncional.

A separação clara entre a zona social e a zona privada contribui para uma vivência mais confortável e equilibrada.

 Localização com Ligação Direta ao que é Essencial

O empreendimento beneficia de uma localização particularmente estratégica em Avanca.
A estação de comboios encontra-se a apenas 800 metros — cerca de 10 minutos a pé, permitindo uma ligação rápida e prática a Aveiro, Porto e outras cidades. Esta proximidade representa uma vantagem real, tanto para quem se desloca diariamente como para quem procura um investimento com forte potencial de valorização.

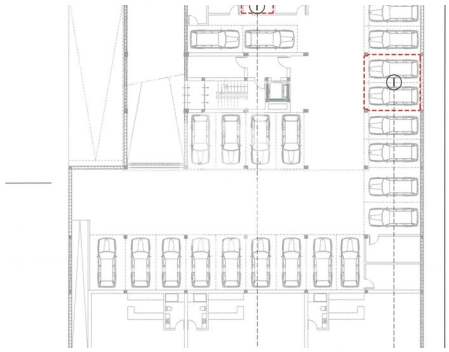
Além disso, a envolvente oferece o equilíbrio ideal entre tranquilidade residencial e proximidade a serviços, comércio e acessos principais.

Conforto e Funcionalidade
Tal como os restantes apartamentos T2 deste empreendimento, a Fração I inclui:
• Dois lugares de estacionamento privativos no piso -1
• Arrumo dedicado, ideal para organização adicional
• Cozinha equipada, pronta a utilizar
• Bomba de calor para aquecimento eficiente de águas

António Carvalho

Tel: 938022627

Email: antoniocarvalho@decisoesesolucoes.com



Características gerais

- Exaustor
- Bomba de Calor
- Estores Térmicos
- Caixilharia com corte térmico/acústico
- Área bruta privativa: 97,6
- Elevador
- Certificação energética: A
- Nº estacionamentos: 2
- Cozinha: Placa, Forno, Exaustor
- Caixilharias Alumínio
- Ano construção: 2027
- Área bruta dependente: 39.5
- Vista: Vista cidade, Vista urbanização
- Extratores de fumos
- Varanda
- Lugar de Garagem