

VILA NOEMIA

LEIRIA



A NEW WAY OF LIVING
BY
EPIC PROPERTIES

NO CORAÇÃO DA CIDADE

A **Villa Noémia** nasce da reabilitação de dois edifícios com uma traça encantadora, proveniente dos séculos XVIII e XIX e com a promessa de ser mantida de modo a garantir o esplendor e romantismo de uma Villa intimista privada. A Villa Noémia ergue-se na encosta banhada pelo rio Lis e deixa-se apaixonar pela deslumbrante vista sobre a cidade e o seu magnífico Castelo, diariamente envolvido pela magia de um vibrante pôr do Sol.

A **Villa Noémia** é composta por 13 frações cujas áreas se distribuem desde os 120 m² aos 220 m², nas tipologias T2, T3, T3+1 e T4 (Duplex), voltadas sobre a cidade e dispostas numa área de 3.800 m² de construção.

Todas as **Villas** terão acesso a um espaço ajardinado, composto pela florestação já existente, com mais de 1.300 m² e onde reina a tranquilidade e apenas se ouvem os sons da natureza, pensado para despertar todas as sensações positivas, tendo o pôr-do-sol como horizonte e como companheira uma agradável piscina com jardim, deck exterior e terraço.



A LUZ NATURAL,
O CONFORTO,
A OFERTA DE
ESPAÇOS ÍNTIMOS
DENTRO DO
CONDOMÍNIO
SÃO OS TRAÇOS
QUE DISTINGUEM
ESTE PROJETO.

VILLA NOEMIA
Entrada



FINEST LUXURY VILLAS

VILLA NOEMIA
Funcionalidade



FINEST LUXURY VILLAS

VILLA NOEMIA
Design



FINEST LUXURY VILLAS

VILLA NOEMIA
Áreas amplias



FINEST LUXURY VILLAS

VILLA NOEMIA
Vista



FINEST LUXURY VILLAS

O CASTELO, O RIO, LEIRIA

Uma cidade que conquistou o seu lugar como um destino perfeito para quem procura uma vida equilibrada e um investimento seguro. No coração de Portugal, a cidade de Leiria é um destino histórico, contemporâneo, cheio de vida, onde o Castelo se ergue imponente sobre a cidade.

Viver com a vista para o Castelo é uma experiência privilegiada, e uma conexão direta com séculos da aura das suas gentes... bem no coração da cidade.

Está situada entre as duas principais cidades portuguesas, **Lisboa** (145km) e Porto (185km).

Entre variadas razões, destacamos algumas:

- Qualidade de vida excecional: Leiria é reconhecida como a **2ª melhor cidade** em qualidade de vida entre as capitais de distrito;
- Oportunidades de negócio: classificada como o **6º melhor concelho** no país para fazer negócios, a cidade floresce com oportunidades;
- Um local único: entre a tranquilidade e a vibração da vida urbana, foi eleita a **7ª melhor cidade** para viver.

LOCALIZAÇÃO

Bairro dos Anjos

Aeroporto de Lisboa
1h30

Praias
25m

Fátima
20m

Nazaré
40m

Alcobaça
30m

Perto de:

- .Via Polis
- .Teatro José Lúcio da Silva
- .Praça Rodrigues Lobo
- .Sé de Leiria
- .Castelo de Leiria
- .Estádio Municipal
- .Jardim Luís de Camões

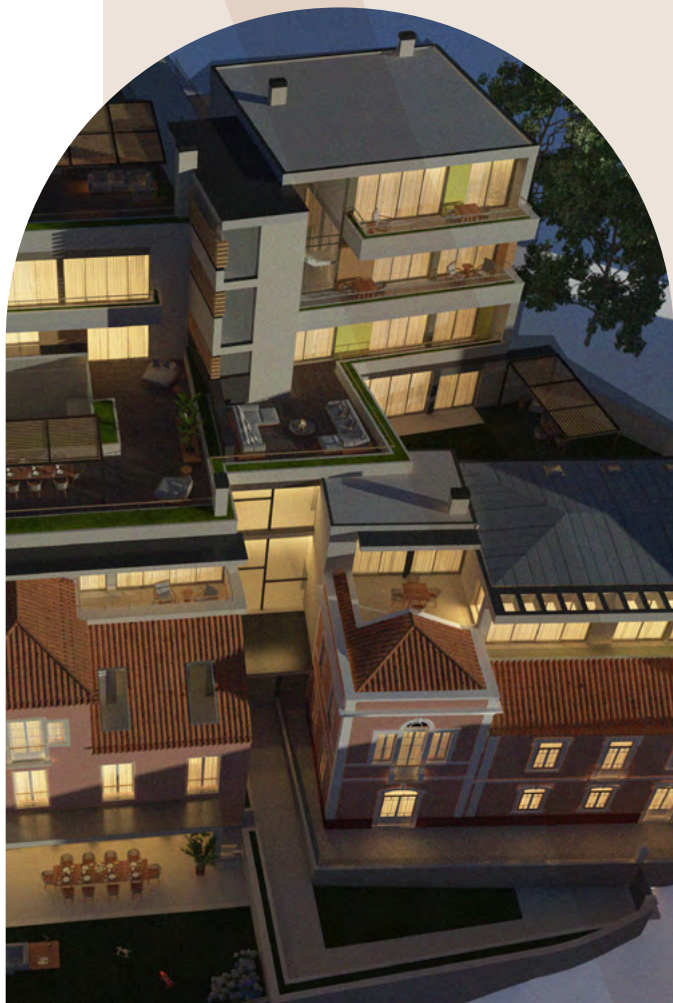


FINEST LUXURY VILLAS

VILLA NOEMIA
Vista



FINEST LUXURY VILLAS



13

VILLAS DIFERENTES

33

QUARTOS

1300

M² ESPAÇOS VERDES

28

LUGARES
ESTACIONAMENTO

VILLA NOEMIA
Piscina



FINEST LUXURY VILLAS

VILLA NOEMIA
Privacidade



FINEST LUXURY VILLAS

APOSTAS & ACABAMENTOS

INTERIORES

- Piso e Teto radiantes
- Domótica de climatização
- Insonorização acústica e sanitária
- Tela antivibrações acústicas
- VMC de duplo fluxo
- Biolareiras
- 2 lugares estacionamento por fração
- Arrecadação própria por fração

EXTERIORES

- Piscina panorâmica
- Deck exterior e terraço
- Zonas sensoriais e de contemplação
- Recuperação de águas pluviais
- Painéis Fotovoltaicos
- Jardim com passadiço com árvores autóctones

APOSTAS & ACABAMENTOS



1.COZINHAS

As nossas cozinhas são meticulosamente concebidas, prestando atenção aos detalhes, assegurando uma funcionalidade coordenada com a triangulação da comunicação entre a área de armazenamento, preparação e confeção dos alimentos.

O seu design foi potenciado para proporcionar um ambiente harmonioso com todo o espaço circundante, como a instalação de luz indireta para uma perfeita transição entre o espaço de cozinha e o espaço da sala de estar.

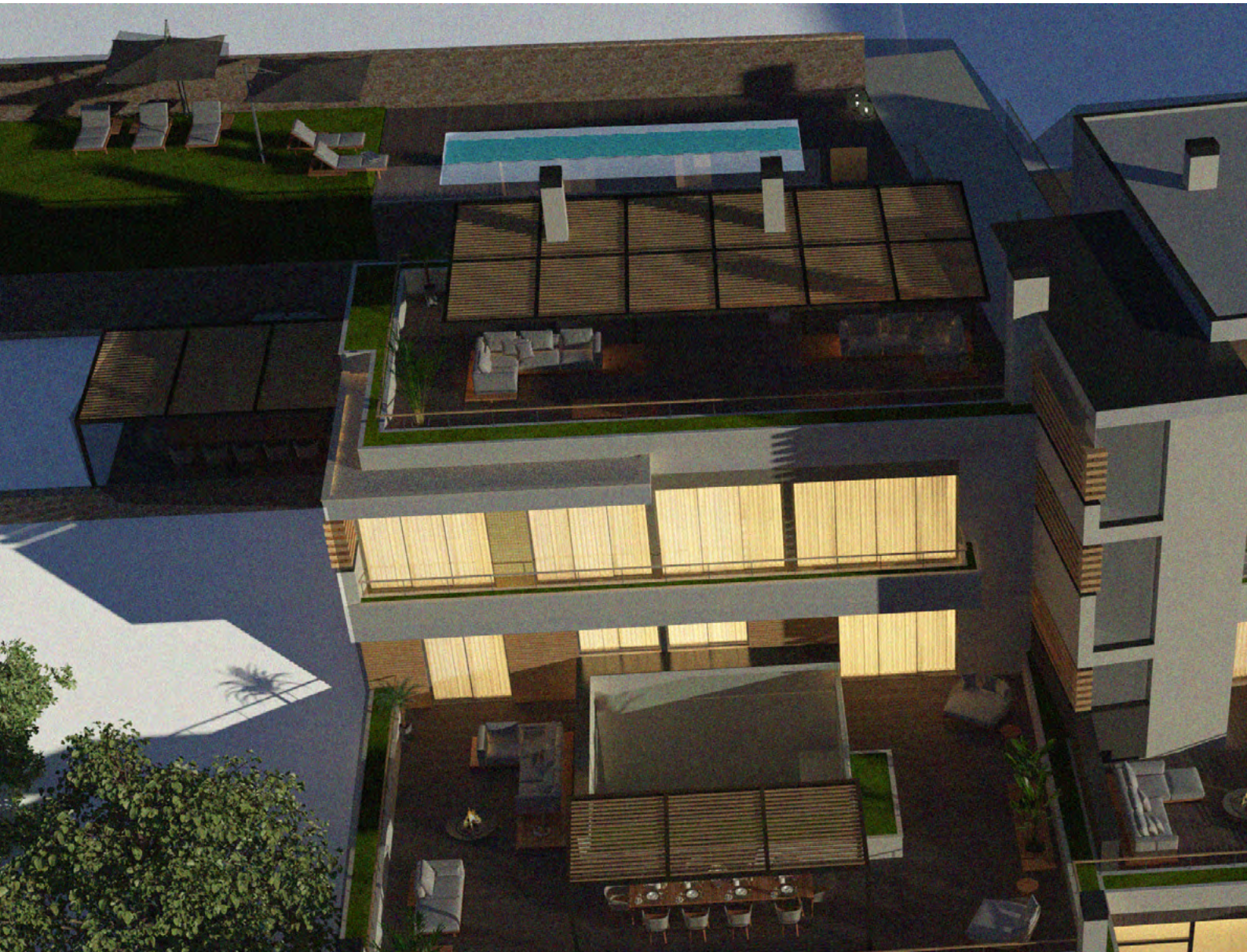
A arquitetura dos elementos é coincidente com o estilo de cada fração, sendo os materiais e os

tons escolhidos nobres e ricos, criando impacto visual, um ambiente moderno e confortável.

Foram criadas soluções de arrumação eficazes, incorporando por exemplo armários para armazenagem de vinhos, ou mesmo potenciadores das práticas ecológicas de separação de lixos.

A cozinha contará com uma oferta integrada de eletrodomésticos da marca *Siemens* – forno, micro-ondas, placa, frigorífico e arca ou combinado, exaustor, uma gama selecionada e em linha com o tipo de acabamentos oferecidos, e sempre de nível de eficiência energética superior.

VILLA NOEMIA
Vista aérea



FINEST LUXURY VILLAS



2. PISO RADIANTE E TETO RADIANTE:

O sistema de climatização em cada fração é uma aposta robusta dos promotores, incorporando tecnologia de ponta para assegurar eficiência máxima.

O ambiente interior será aquecido através de circuitos líquidos que se encontram no pavimento e será arrefecido através de circuitos que se encontram no interior das placas que compõem o teto radiante. O sistema será controlado por domótica, por meio de sensores minimalistas que se encontram nas paredes de cada divisão.

Em conjunto com os alumínios e o sistema de envidraçados de alto nível de eficiência, um isolamento de alto padrão, o ambiente interno é mantido com eficiência ao longo das 24h do

dia nas diferentes estações do ano.

Adotando a melhor oferta de mercado, cada fração apresentará pavimento laminado alemão de carvalho natural, resistente e esteticamente inovador, combinado com pavimento cerâmico nos WC's e lavandarias.

O assentamento cuidadoso inclui rodapés embutidos e perfis metálicos minimalistas nas zonas de transição.

Os tetos, além do isolamento térmico e acústico robusto, possuem iluminação embutida e sancas de luz indireta, proporcionando um ambiente luminoso e versátil. As luzes indiretas, em algumas situações, podem também ser aplicadas à iluminação de paredes, ampliando as opções de design e atmosfera na casa.

APOSTAS & ACABAMENTOS



3.RENOVAÇÃO CONSTANTE DO AR INTERIOR

Cada Villa conta com um sistema de VMC duplo (ventilação mecânica controlada) em todas as divisões que tem como função: garantir a qualidade do ar interior e evitar a acumulação de humidades, melhorando o conforto das mesmas.

O funcionamento do equipamento recorre a um sistema duplo de condutas de extração e insuflação que, por via de um ventilador, controla o caudal de renovação, e permite efetuar trocas térmicas entre o ar que está a ser insuflado e o que está a ser extraído de modo a não desequilibrar a temperatura que se encontra no interior das habitações.

O sistema realiza um procedimento, através de toda a habitação, extraíndo o ar pelas divisões mais húmidas como o caso das instalações sanitárias, cozinhas e lavandarias e insuflando pelas divisões mais secas como é o caso dos quartos e salas de jantar.

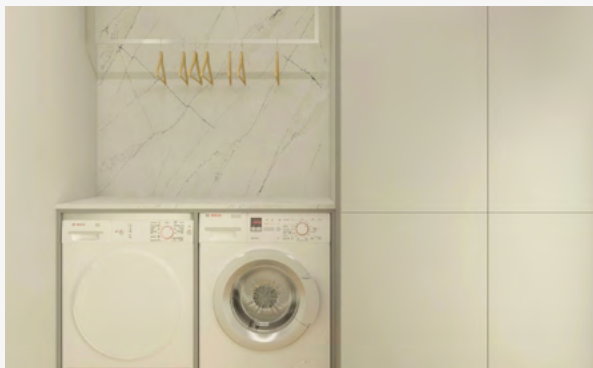


4.TORNEIRAS

Em linha com o preconizado para a estratégia de promoção da Villa Noémia, a totalidade das torneiras de cada uma das frações segue o princípio da escolha pelo produto nacional.

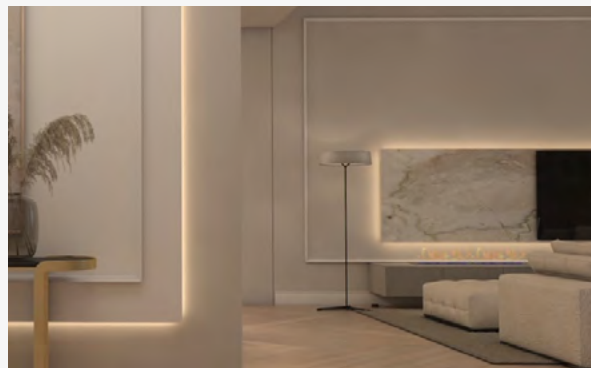
Neste sentido, e no melhor equilíbrio entre design, qualidade de materiais e garantia de funcionamento, as torneiras aplicadas serão da marca *Bruma*, na série *Avalon*, e diferentes tipos de acabamento, conforme a instalação sanitária específica, seja na suite principal, suite geral ou comum.

APOSTAS & ACABAMENTOS



5.LAVANDARIAS

Todas as nossas lavandarias contarão com o equipamento de aspiração central, depósito das AQS (aguas quentes sanitárias), máquina de lavar e secar roupa, juntamente com um tanque para lavar roupa com torneira extensível, por forma a permitir a mais diversificada utilização por parte dos habitantes da fração.



6.BIOLAREIRAS

As lareiras a Bioetanol, fornecidas com a revolucionária BEV® Technology em cada uma das frações, destacam-se pela excelência tecnológica, sendo as lareiras mais luxuosas e seguras atualmente disponíveis no mercado.

Garantem conforto de utilização e, acima de tudo, a máxima segurança. Com chama autêntica e limpa, sem odor e sem emissões prejudiciais à saúde, fumo ou cinzas, o calor gerado pela combustão do bioetanol concentra-se no local, tornando este equipamento mais eficiente do que as lareiras tradicionais.

A escolha pela sofisticação e a segurança incomparáveis das Lareiras Bioetanol será uma aposta para transformar o espaço com uma elegância inigualável.



7. JANELAS E PORTAS DE ALTA SEGURANÇA

Por forma a garantir uma certificação energética de nível A e A+, o seu desempenho e longevidade, as janelas são caracterizadas pelo recurso ao alumínio de alta qualidade *Cortizo* com corte térmico, num perfil minimalista e ferragens embutidas.

O vidro duplo com tratamento de baixa emissividade e controlo solar, contém também gás árgon no preenchimento das câmaras entre vidros, melhorando: o isolamento térmico - ao preencher o espaço entre os vidros com árgon, reduz-se a condução de calor através da janela, contribuindo para a manutenção da temperatura interna e a eficiência energética; a condensação - a desidratação presente nas suas moléculas retarda a sua movimentação e evita o embaçamento e a formação de gotículas; o isolamento acústico - sendo mais denso, o árgon reduz a transferência de calor som, proporcionando um ambiente mais tranquilo e confortável.

Para além da instalação do sistema de alarme por intrusão, cada uma das frações contará com portas de alta segurança certificadas *Portrisa*, reconhecidas pela sua eficiência, segurança, design vanguardista, que recorrem às mais avançadas tecnologias de segurança.



8. ISOLAMENTO TÉRMICO E ACÚSTICO

Todas as Villas contarão com um sistema de absorção de ruídos de impacto que se encontra colocado na base de todos os elementos que compõe as divisórias interiores, assim como na base do pavimento interior, evitando assim a propagação de ruídos através da estrutura de betão armado.

Também as paredes perimetrais, divisórias interiores e tetos contarão com isolamento de lã mineral de grande densidade.

O recurso a dupla placagem de gesso cartonado confere uma maior resistência às divisórias sendo colocado entre as duas placas, e nas zonas onde se verifica maior emissões de ruído, uma membrana acústica de baixas frequências de modo a conferir um melhor desempenho acústico.

VILLA NOEMIA
Isolamento, Conforto, Tranquilidade



FINEST LUXURY VILLAS

VILLA NOEMIA
Segurança, Privacidade, Eficiência



FINEST LUXURY VILLAS

9.SEGURANÇA E PRIVACIDADE

Os lugares de garagem atribuídos a cada uma das frações seguem uma lógica sequencial, sendo separadas dos restantes espaços de garagem por barreiras físicas, obrigando assim ao escrupuloso respeito pelas demarcações existentes, protegendo eventuais incidentes.

As zonas de descanso contarão com a instalação de blackout's interiores embutidos, opacos e automatizados, para garantir a estanquicidade e entrada de luz. As restantes zonas, contam com a pré-instalação de automatização de blackout's ou cortinas decorativas. Em todos os casos, sempre com controlo remoto, via domótica e/ou smartphone.

As zonas comuns do condomínio, contarão com a existência de rede wi-fi 5G, para acesso à internet.

10.EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

Para todo o sistema de climatização e produção de águas quentes sanitárias, cada Villa contará apenas com um equipamento exterior tecnologicamente avançado que permite aquecer a água quente, aquecer o pavimento radiante nas estações do ano mais frias e arrefecer o teto radiante para as estações do ano mais quentes.

De modo a auxiliar o consumo energético de cada habitação, todas as Villas contarão com o recurso a painéis fotovoltaicos para produção de energia elétrica para autoconsumo, reduzindo assim o consumo energético.

Será instalado um inversor de modo a que, caso seja pretendido, poderão ser colocadas baterias para acumulação da energia produzida em excesso durante o dia, podendo a mesma ser consumida no período noturno.

Também a iluminação exterior que caracterizará o empreendimento Villa Noémia contará com um sistema de baterias que permitirá acumular energia que possa ser utilizada durante o período noturno de modo a não desvirtuar a imagem do Villa Noémia.

Esta iluminação será controlada de forma automática por sensores crepusculares, garantindo o charme e elegância de todo o condomínio também pelo enaltecimento de toda a vegetação e jardins existentes.

VILLA NOEMIA
Reservado

EDIFÍCIO 2
Piso RC

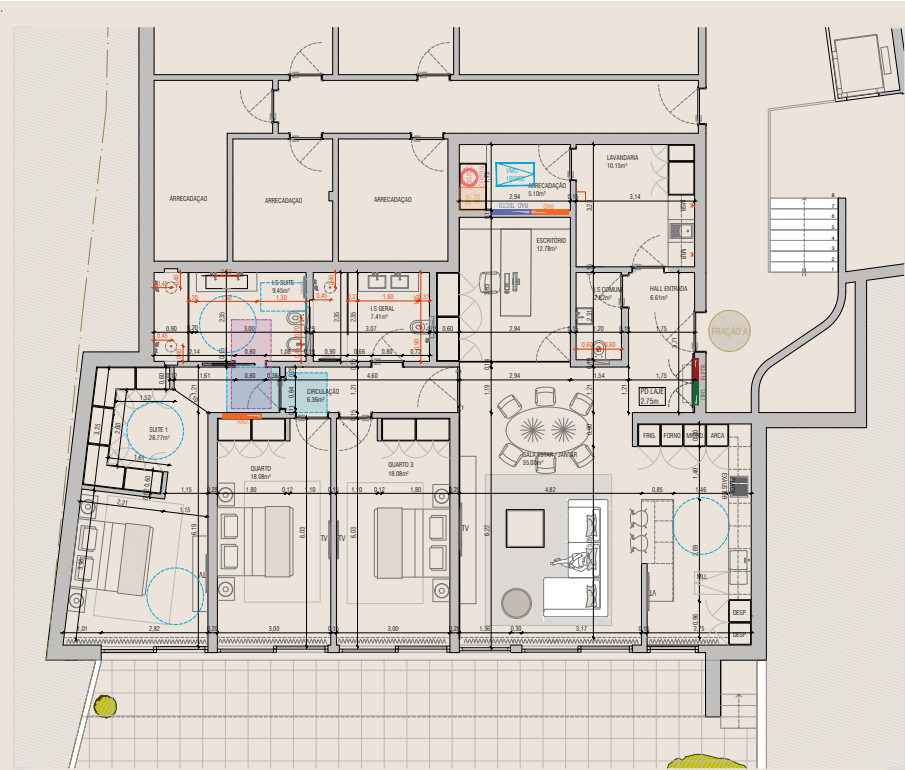
A

T 3+1

181 m²

adicionais

TERRAÇO E JARDIM



Estacionamento
2 lugares

Arrecadação
5.1 m²

Eletrodomésticos
Siemens

VILLA NOEMIA
Reservado

EDIFÍCIO 1
Piso RC

B T 3

203.2 m²

adicionais
TERRAÇO E JARDIM



Estacionamento
2 lugares

Arrecadação
9.8 m²

Eletrodomésticos
Siemens

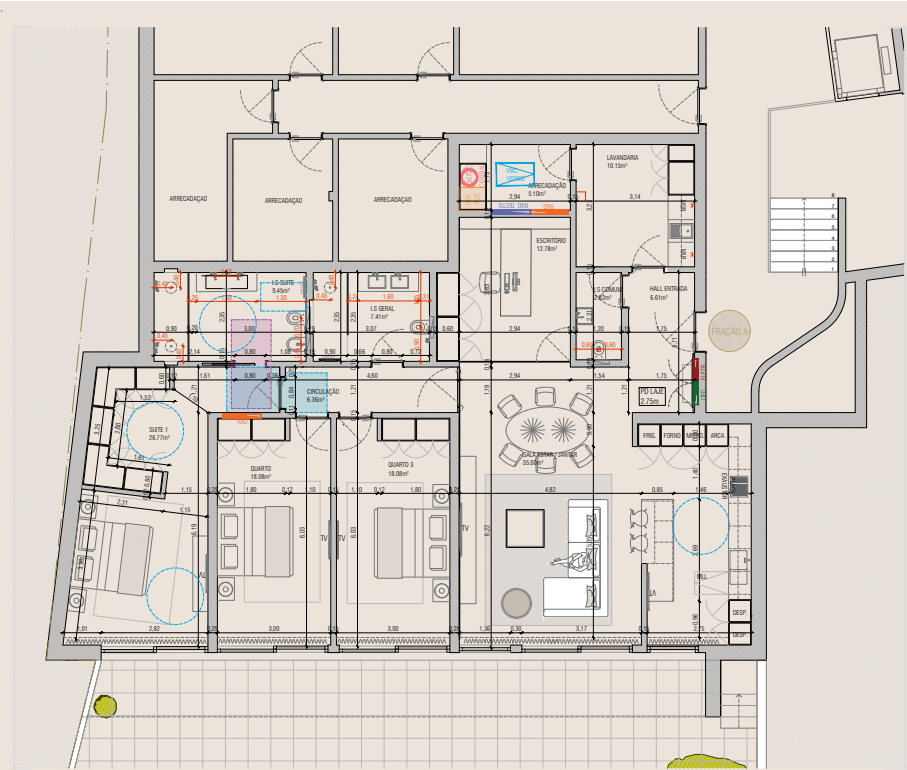
VILLA NOEMIA

EDIFÍCIO 2
Piso 1

C T 3+1

185 m²

adicionais
VISTA CASTELO



Estacionamento
2 lugares

Arrecadação
10.1 m²

Eletrodomésticos
Siemens

VILLA NOEMIA

EDIFÍCIO 1
Piso 1

D T 3

137 m²



Estacionamiento

2 lugares

Arrecadação

10.9 m²

Eletrodomésticos

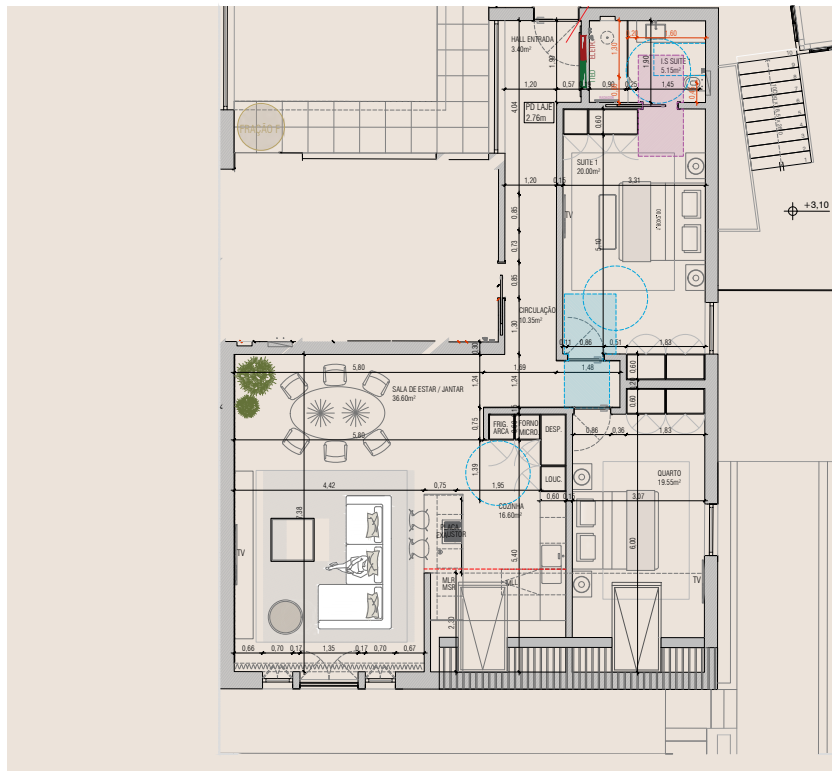
Siemens

VILLA NOEMIA
Reservado

EDIFÍCIO 2
Piso 2

E T 2

137 m²



Estacionamiento

2 lugares

Arrecadação

12 m²

Eletrônicos

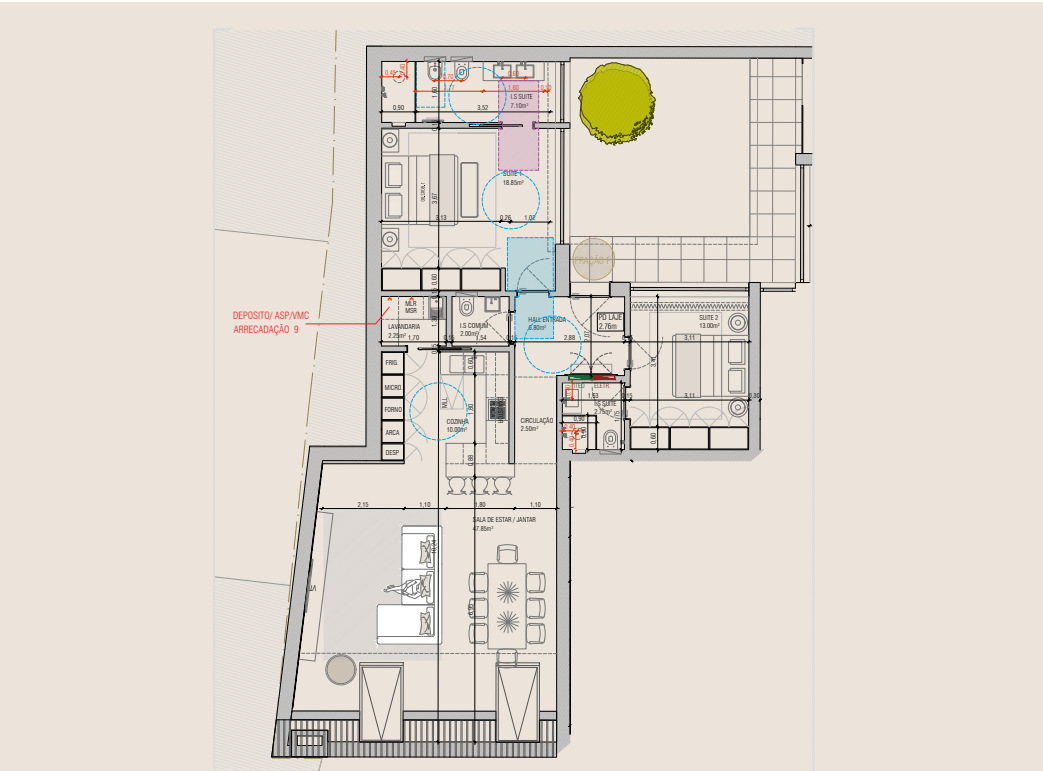
Siemens

EDIFÍCIO 2
Piso 2

F T 2

136 m²

adicionais
PÁTEO / VELUX



Estacionamento
2 lugares

Arrecadação
9.4 m²

Eletrodomésticos
Siemens

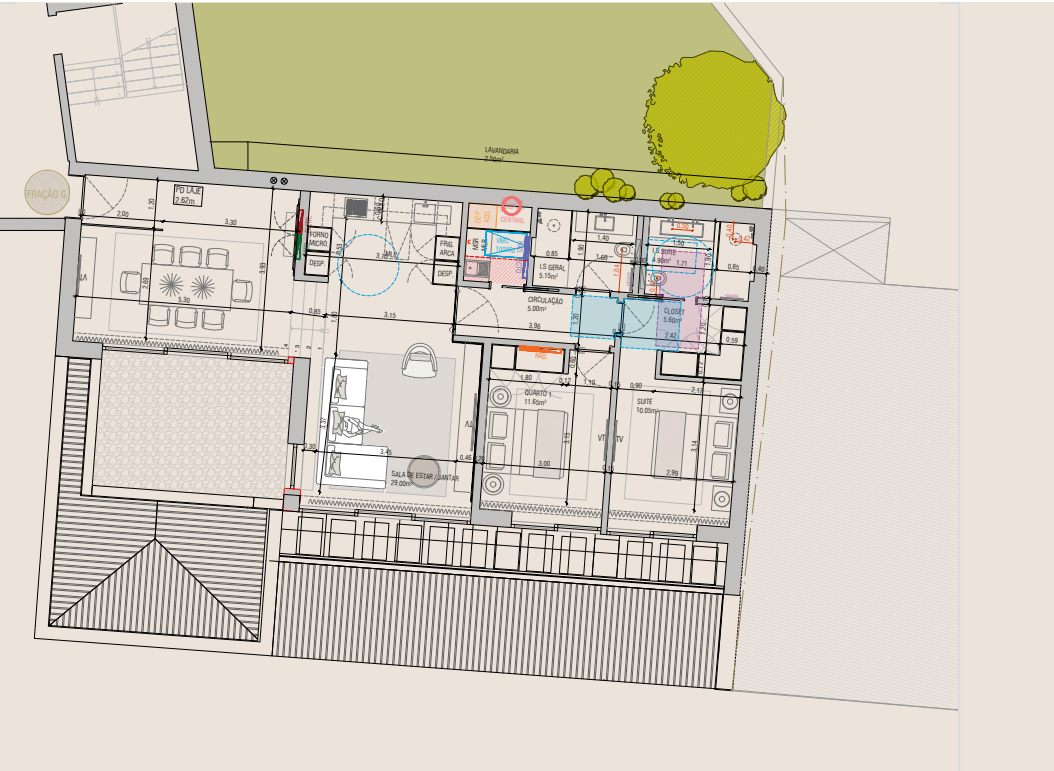
VILLA NOEMIA
Reservado

EDIFÍCIO 1
Piso 2

G T 2

121 m²

adicionais
PÁTIO FRENTE



Estacionamento
2 lugares

Arrecadação
8.5 m²

Eletrodomésticos
Siemens

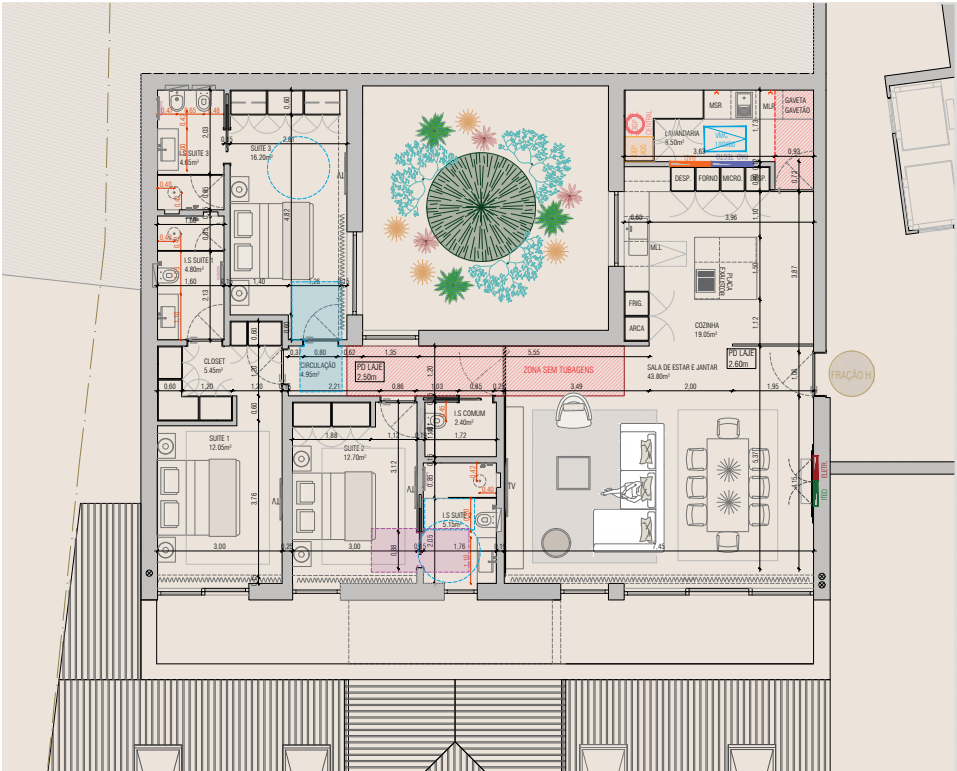
VILLA NOEMIA

EDIFÍCIO 2
Piso 3

H T 3

170 m²

adicionais
JARDIM INTERIOR



Estacionamento
2 lugares

Arrecadação
8.7 m²

Eletrodomésticos
Siemens

VILLA NOEMIA

EDIFÍCIO 3
Piso RC

I T 3

143 m²

adicionais
VARANDA 2 LADOS



Estacionamento
2 lugares

Arrecadação
8.9 m²

Eletrodomésticos
Siemens

VILLA NOEMIA

Reservado

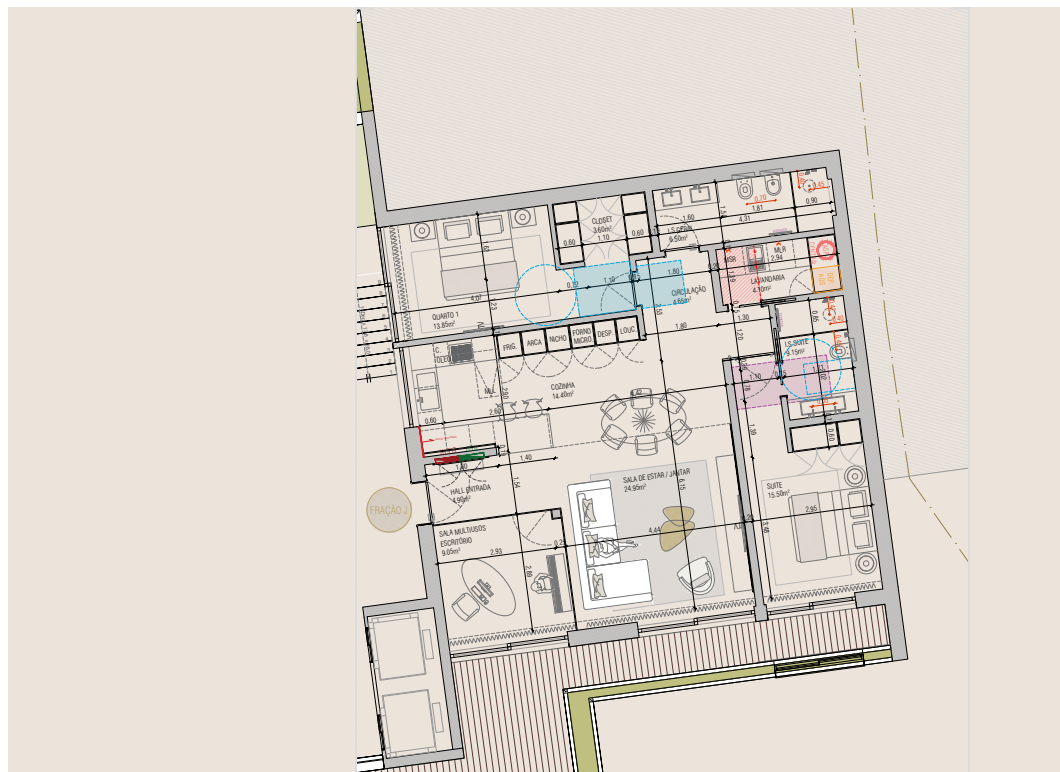
EDIFÍCIO 3
Piso 1

J

T 2 + 1

129 m²

adicionais
TERRAÇO



Estacionamento
2 lugares

Arrecadação
10.4 m²

Eletrodomésticos
Siemens

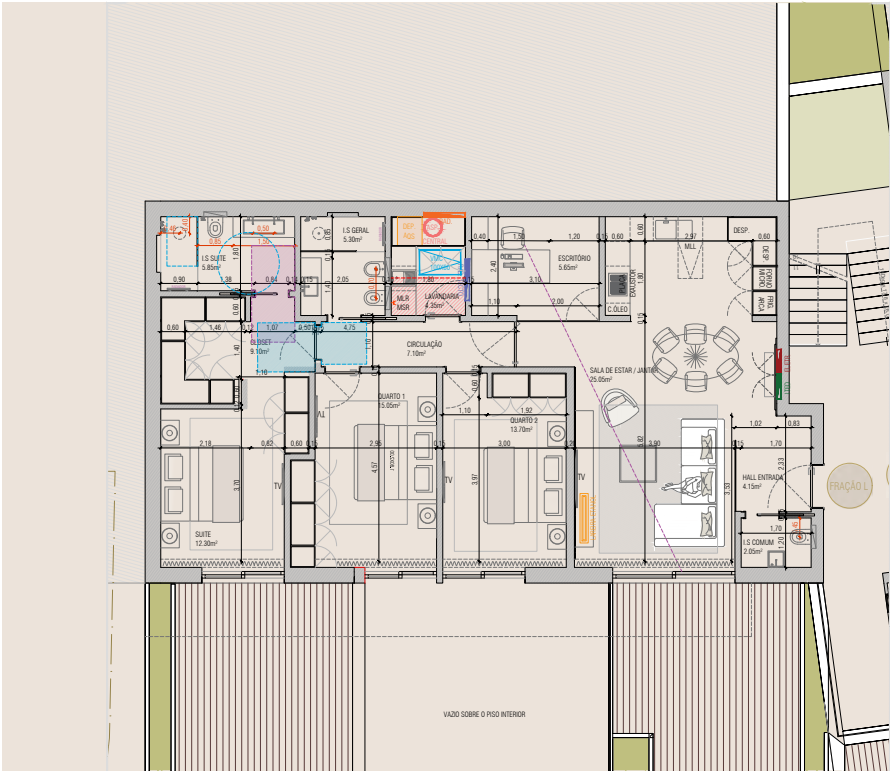
VILLA NOEMIA
Reservado

EDIFÍCIO 4
Piso 2

L T 3

150 m²

adicionais
TERRAÇO | CASTELO



Estacionamento
2 lugares

Arrecadação
11,3 m²

Eletrodomésticos
Siemens

VILLA NOEMIA

Reservado

EDIFÍCIO 3
Piso 3

M T 4

228 m²

adicionais
CASTELO



Estacionamento
3 lugares

Arrecadação
11.8 m²

Eletrodomésticos
Siemens

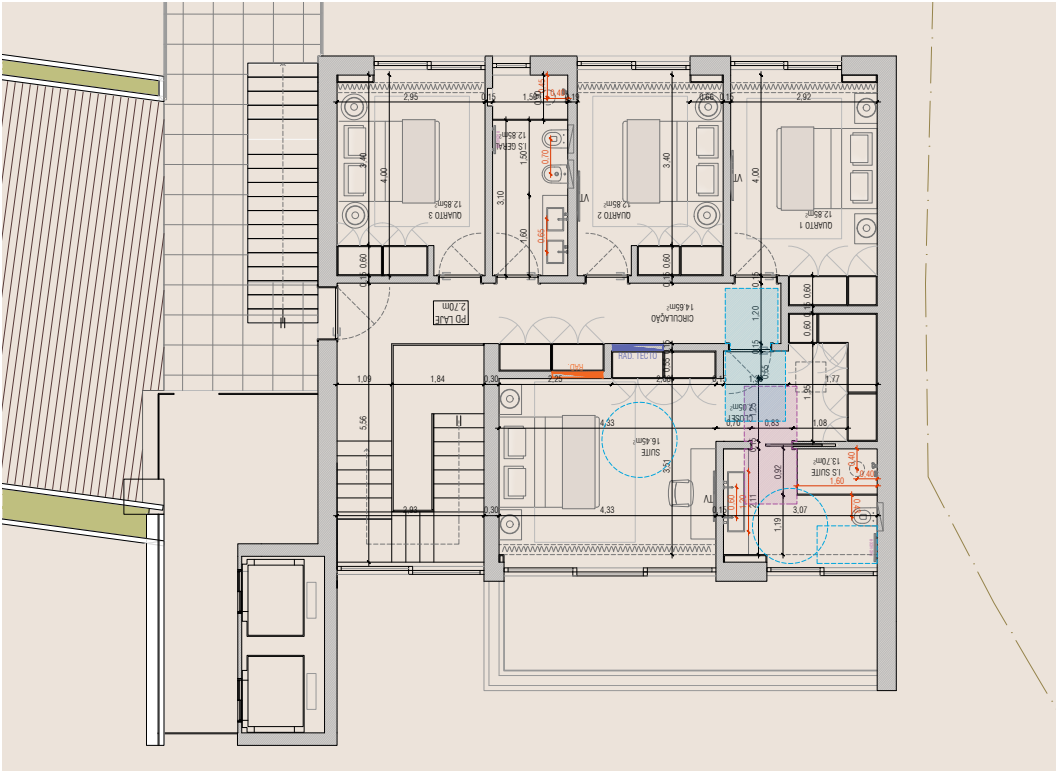
VILLA NOEMIA
Reservado

EDIFÍCIO 3
Piso 4

M T 4

228 m²

adicionais
CASTELO



Estacionamento
3 lugares

Arrecadação
11.8 m²

Eletrodomésticos
Siemens

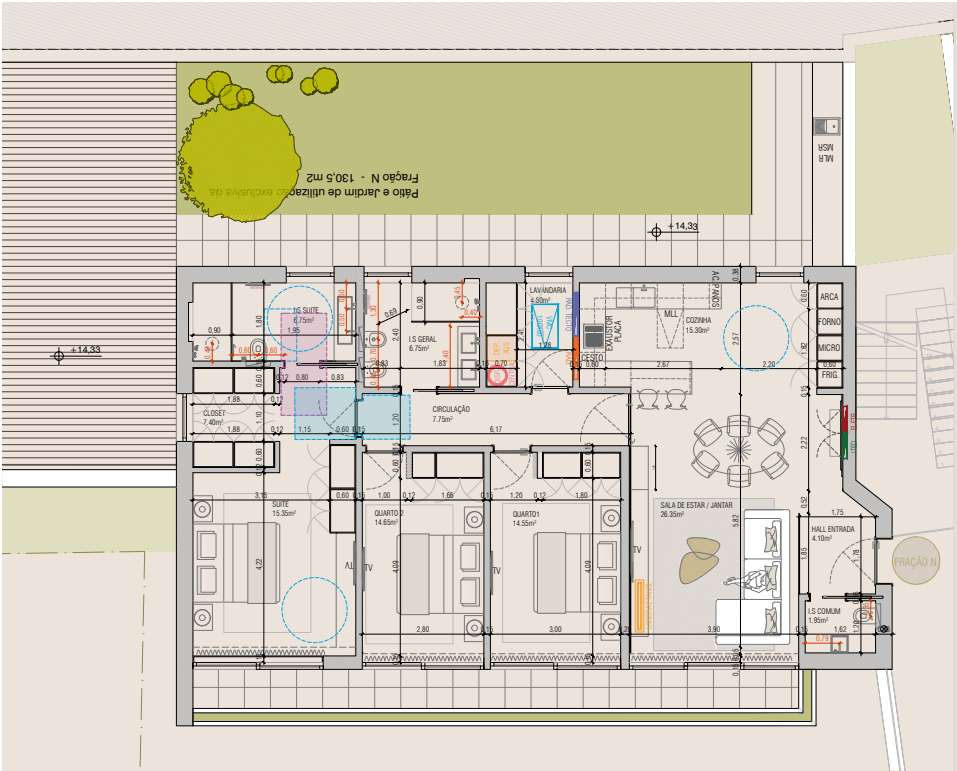
VILLA NOEMIA
Reservado

EDIFÍCIO 4
Piso 3

N T 3

150 m²

adicionais
PÉRGOLA | CASTELO



Estacionamento
3 lugares

Arrecadação
13.5 m²

Eletrodomésticos
Siemens

VILLA NOEMIA
Deck e terraço



FINEST LUXURY VILLAS



A VILLA NOÉMIA
OFERECE UM
CONCEITO ÚNICO DE
EXCLUSIVIDADE QUE
VIVE DA SIMBIOSE
ENTRE O CENTRO DA
CIDADE E AS ÁREAS
VERDES, ZONAS DE
CONTEPLAÇÃO E LAZER.



VILA NOEMIA

villanoemia.pt