



kaza crespó.

PB + 9 • 15 UNIDADES • JULIÁN ÁLVAREZ 955 • VILLA CRESPO

BROCHURE • 2026



El edificio.

PB + 9 plantas, 15 unidades. Una sola tipología — semipiso de 3 ambientes con palier privado, balcón al frente y aire cruzado. Fachada de hormigón visto, amenities en los pisos 9 y 10.





TRES · UBICACIÓN

Villa Crespo. *A pie.*

Centralidad y escala peatonal. Un entorno hiperconectado diseñado para resolver la rutina caminando, con acceso inmediato a la red de subtes y rodeado de la oferta comercial, gastronómica y cultural que define al barrio hoy.

TRANSPORTE

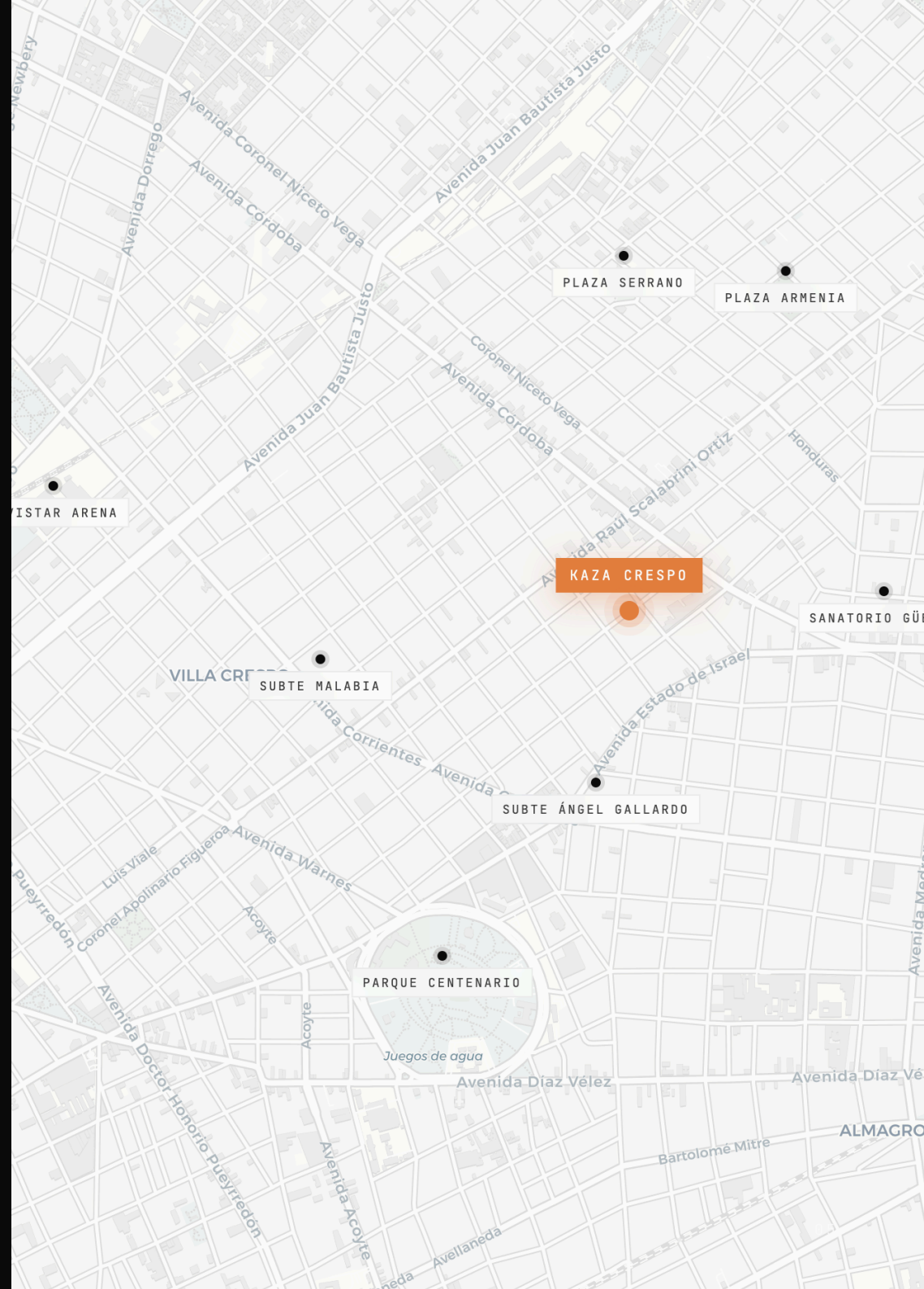
- 05 cuadras Subte B · *Ángel Gallardo*
- 09 cuadras Subte B · *Malabia*
- 01 cuadra Av. Córdoba
- 05 cuadras Av. Corrientes

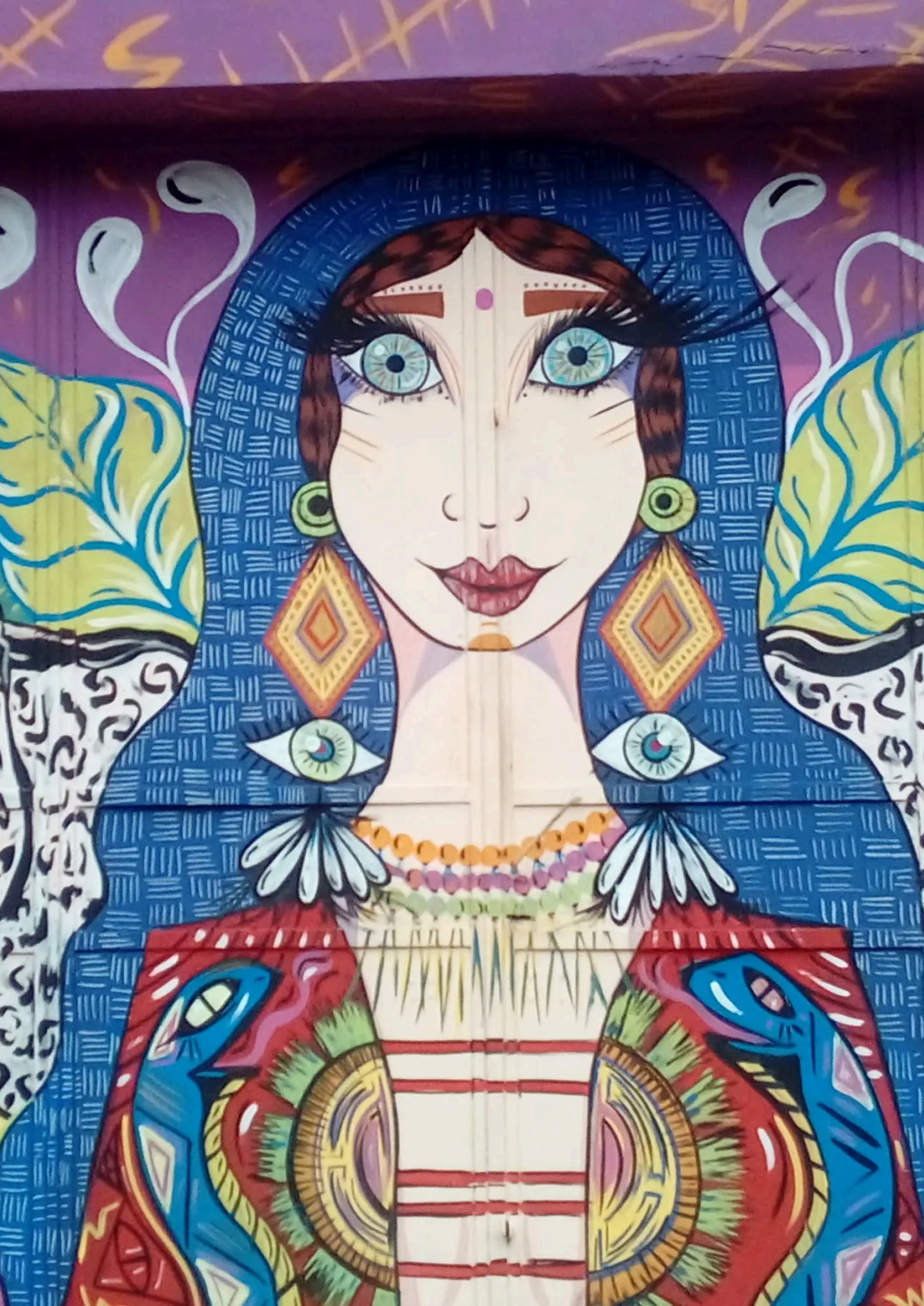
PARQUES Y PLAZAS

- 04 min Plaza Armenia
- 06 min Plaza Serrano
- 10 min Parque Centenario

ENTRETENIMIENTO Y COMERCIOS

- 10 min Movistar Arena
- 05 min Outlets Aguirre
- 05 min Outlets Av. Córdoba





Villa Crespo. *El barrio.*

Casas bajas, calles arboladas, comercio vecinal. Y arriba de eso, una de las escenas gastronómicas más activas de la ciudad — panaderías de autor, café de especialidad, parrillas con firma.



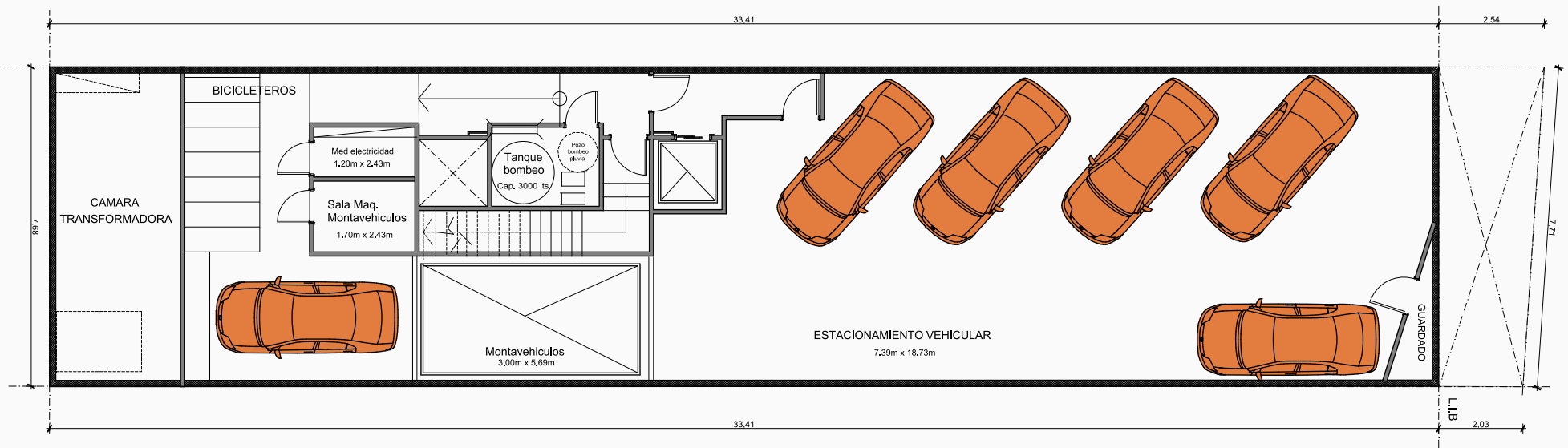
EDIFICIO

Las plantas.

Subsuelo, planta baja, ocho pisos de unidades con una sola tipología repetida, y los dos últimos pisos del edificio para los comunes.

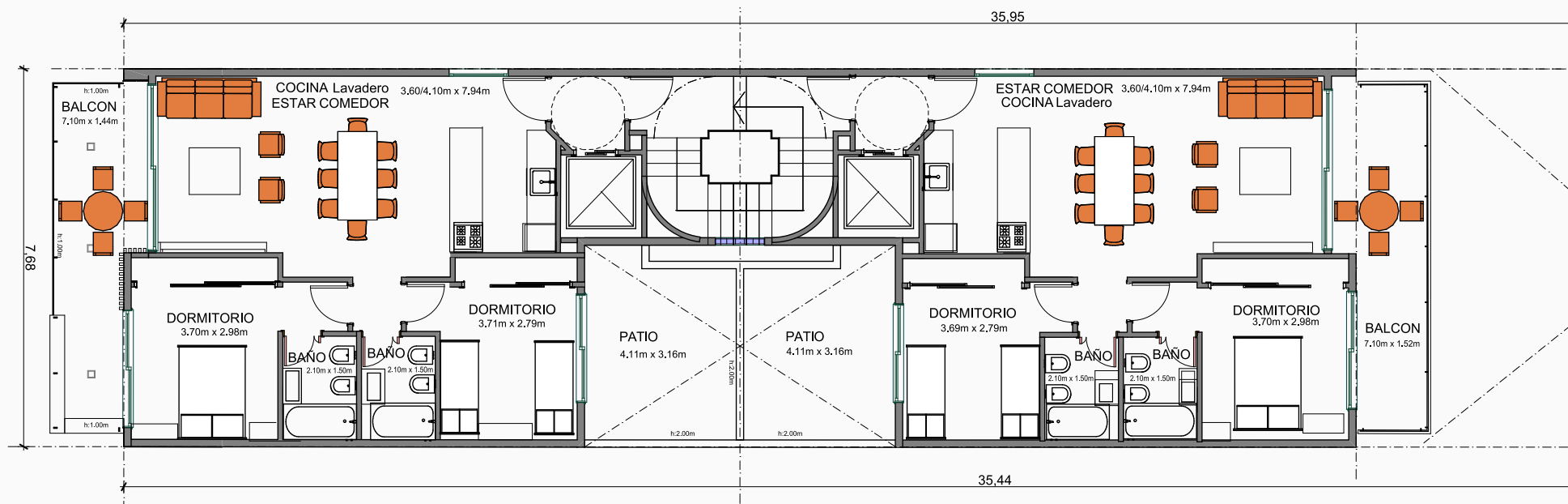
- AMENITIES
- UNIDADES
- PB
- SUBSUELO

Subsuelo

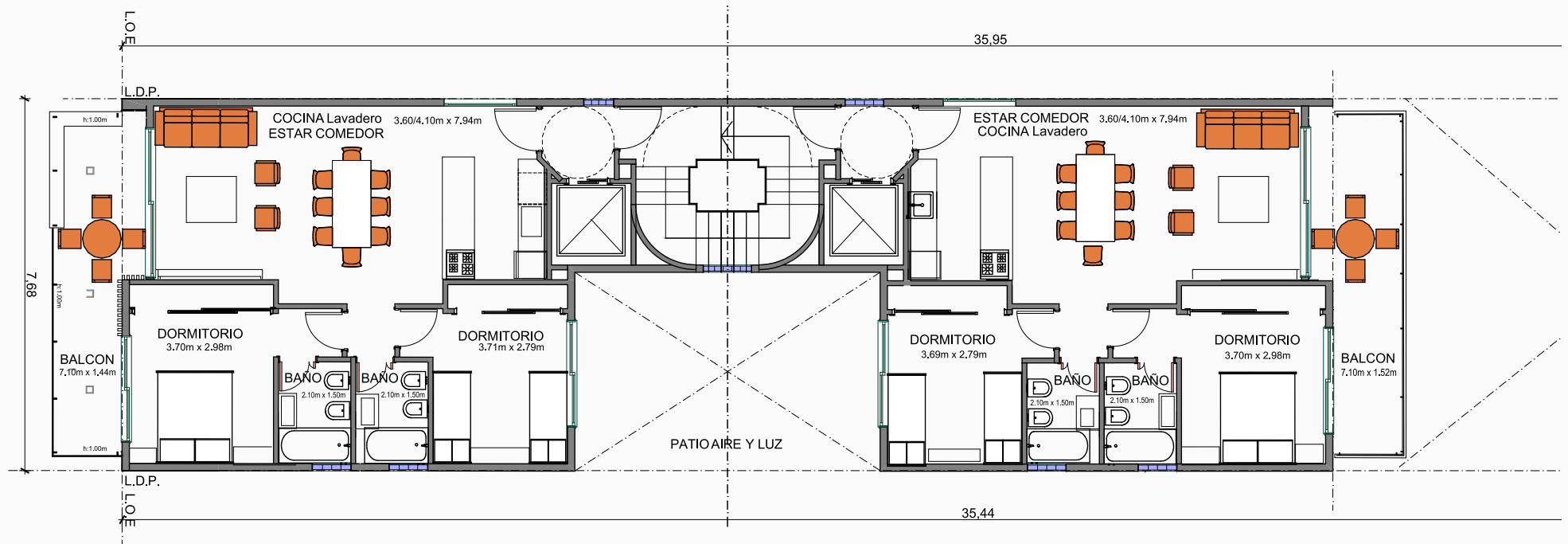




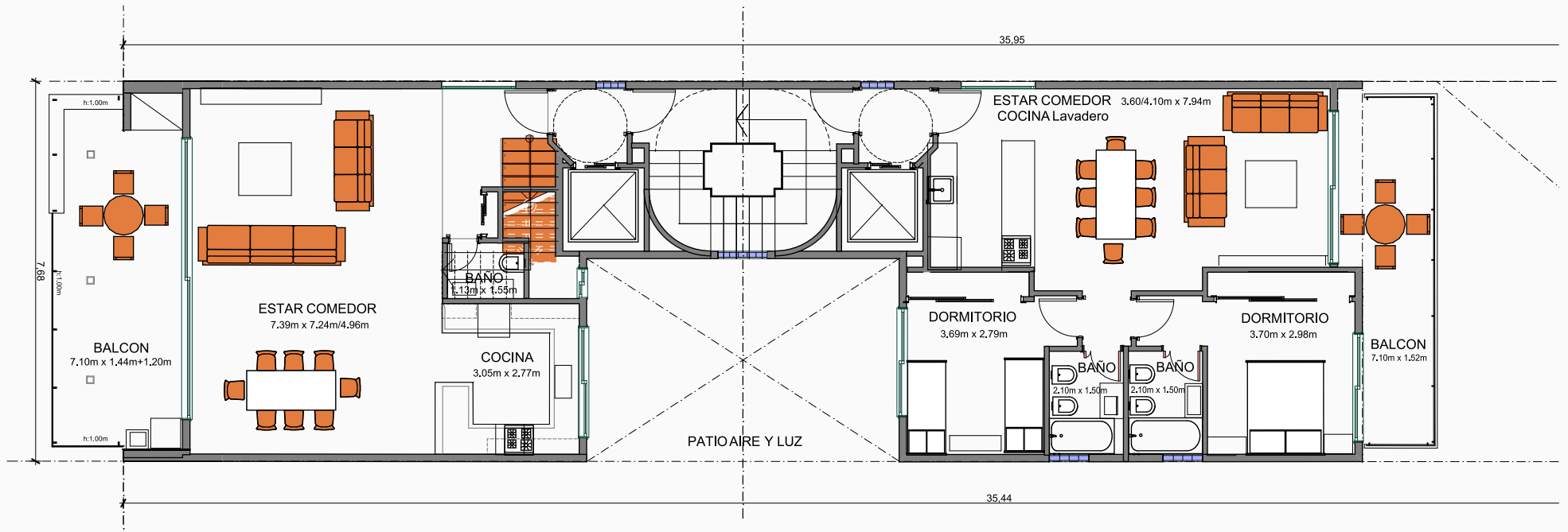
Piso 01



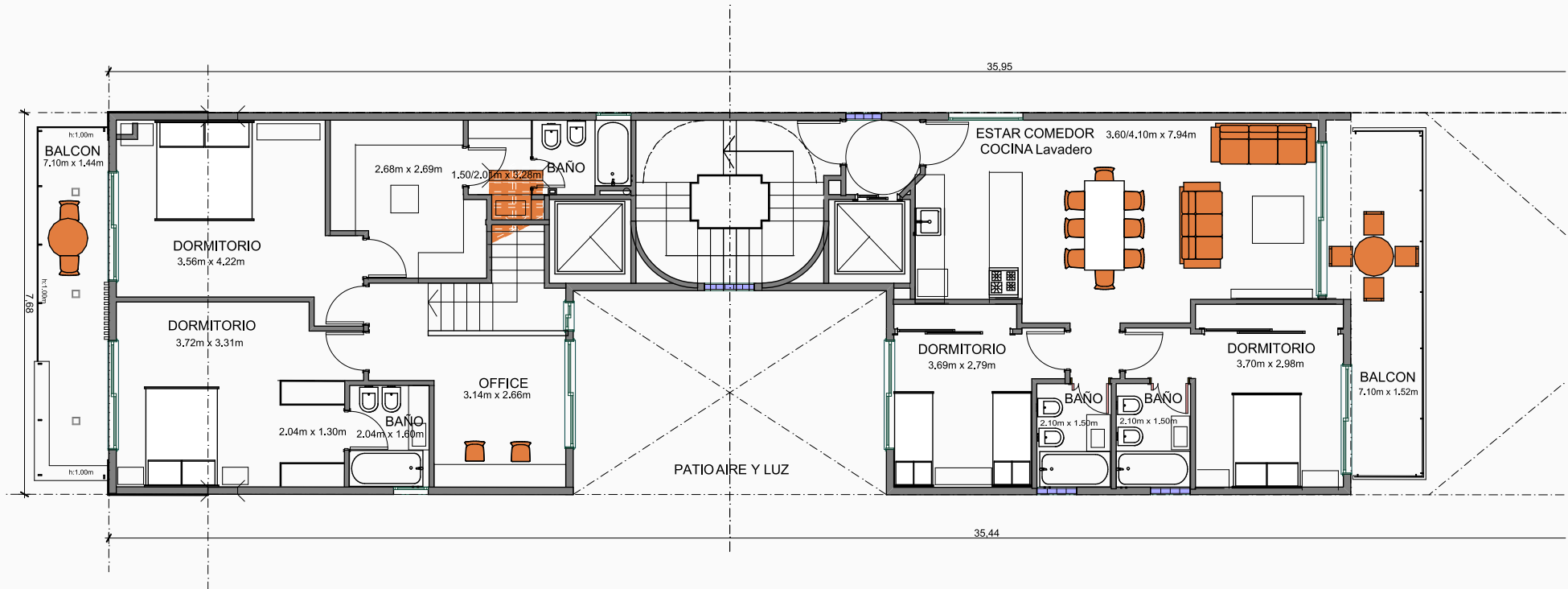
Pisos 02-05



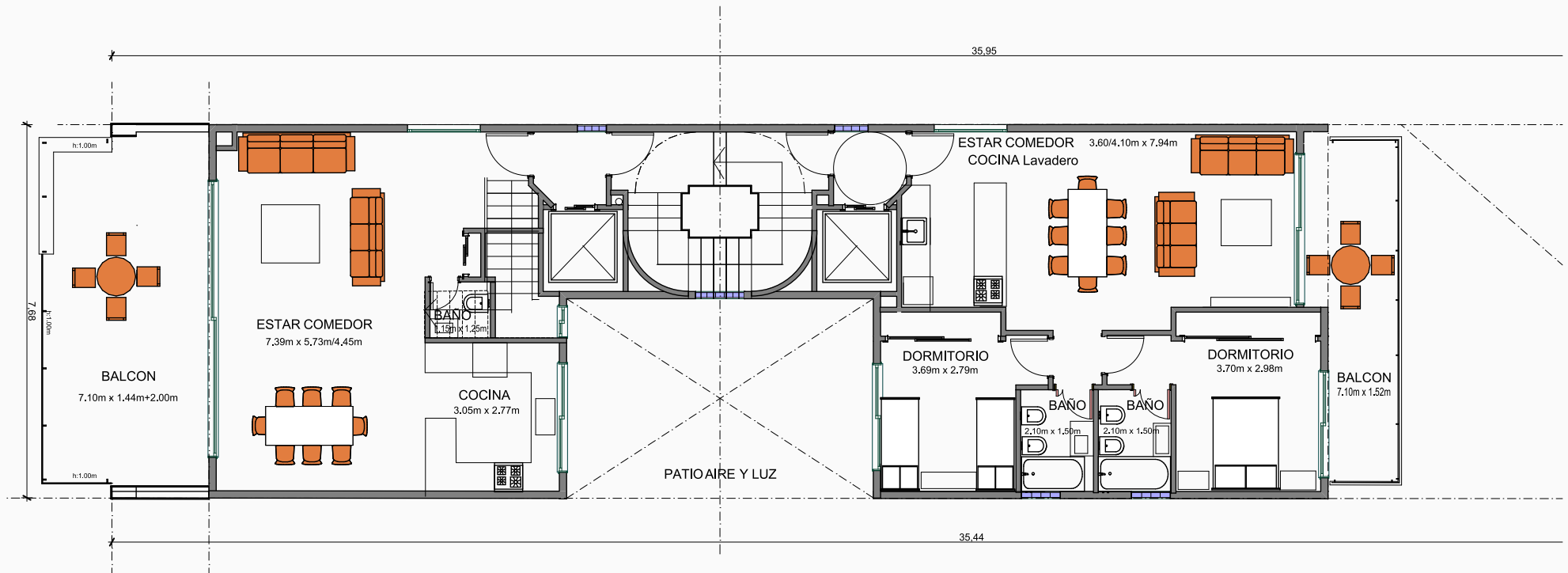
Piso 06



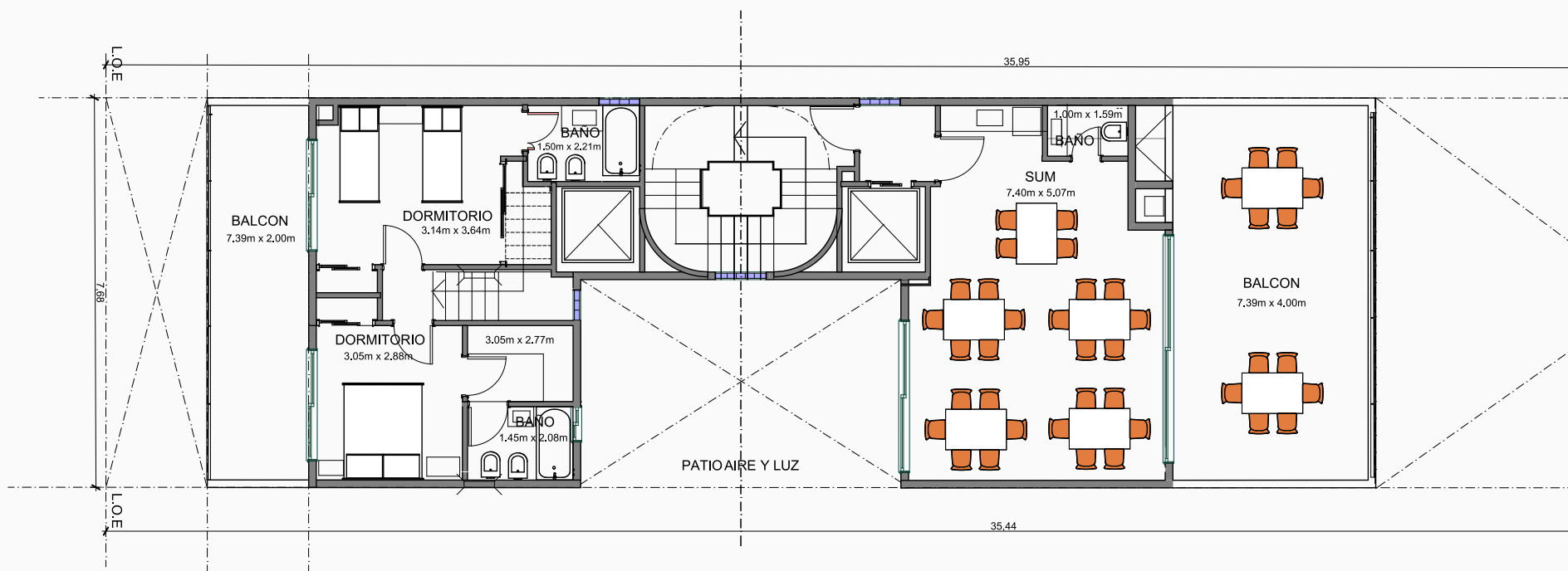
Piso 07



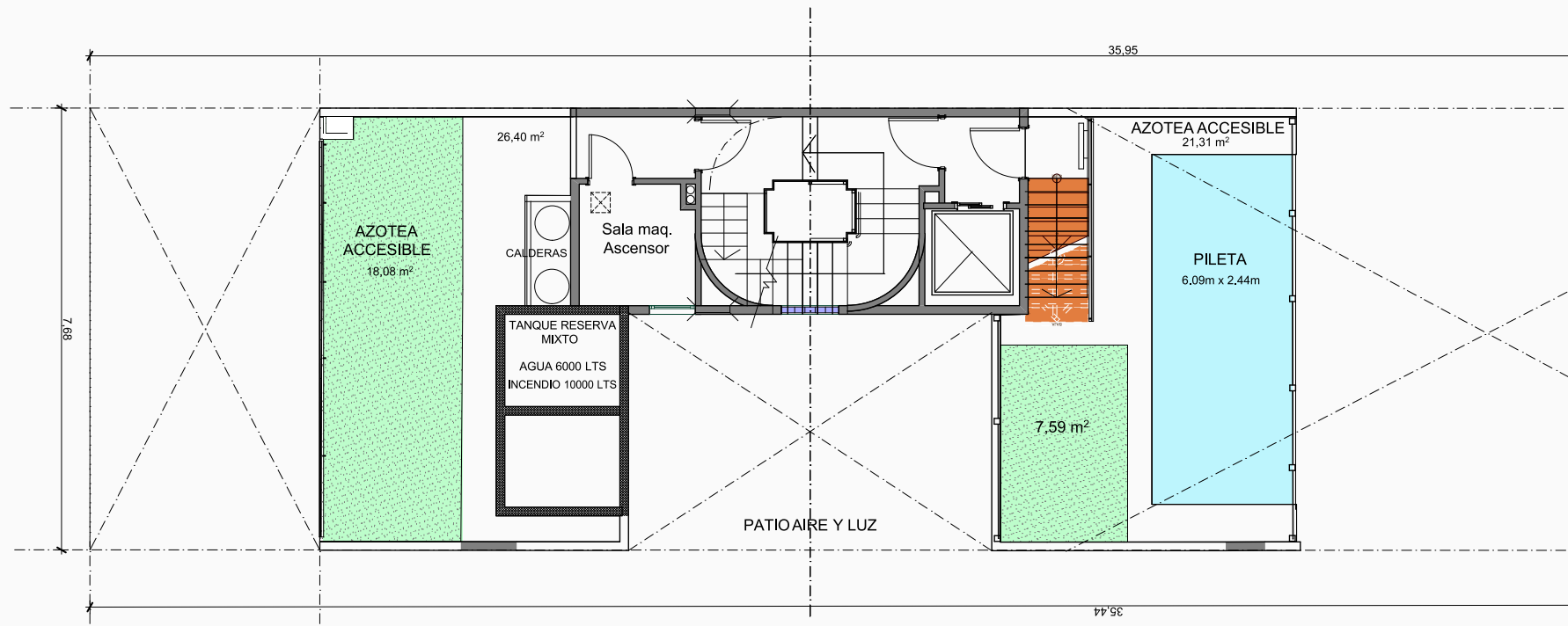
Piso 08



Piso 09



Piso 10





Las Unidades.

Una planta inteligente que conecta el living y la cocina mediante una barra desayunadora, prolongando el área social y la suite principal hacia el balcón del frente.

El segundo dormitorio ventila de forma independiente al patio de aire y luz, en una distribución equipada con aberturas premium y detalles constructivos de estándar superior.



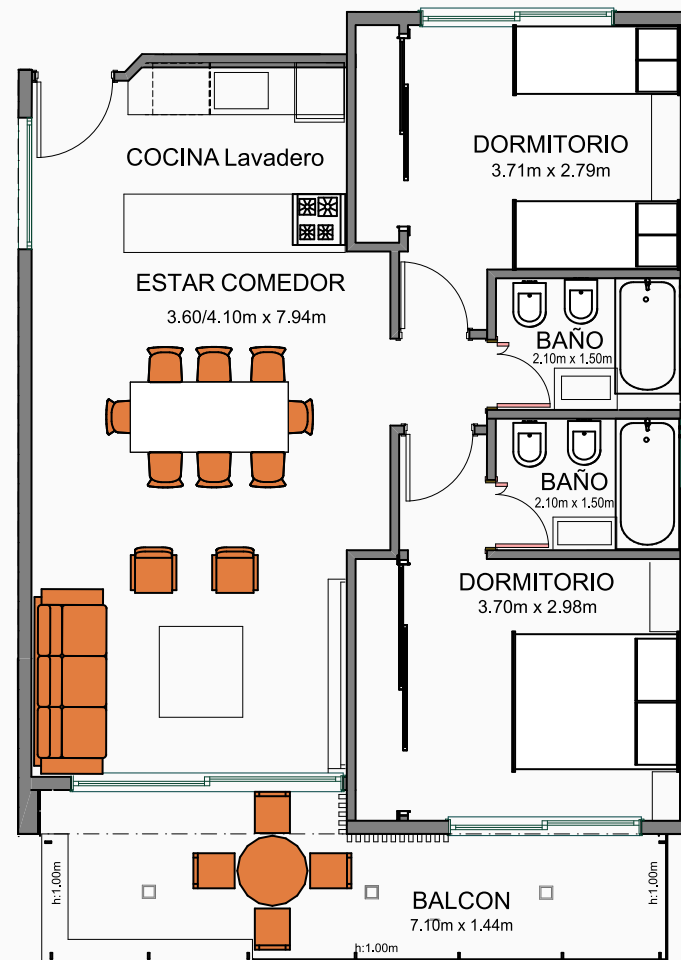


EDIFICIO • UNIDAD A

Unidad A. *Frente.*

Semipiso con palier privado. Living-comedor integrado, cocina con barra desayunadora, dormitorio principal en suite, segundo dormitorio y balcón aterrazado al frente.

SUPERFICIE CUBIERTA	67,83 m ²
SEMICUBIERTA	12,21 m ²
TOTAL	80,04 m ²
AMBIENTES	3
BAÑOS	2

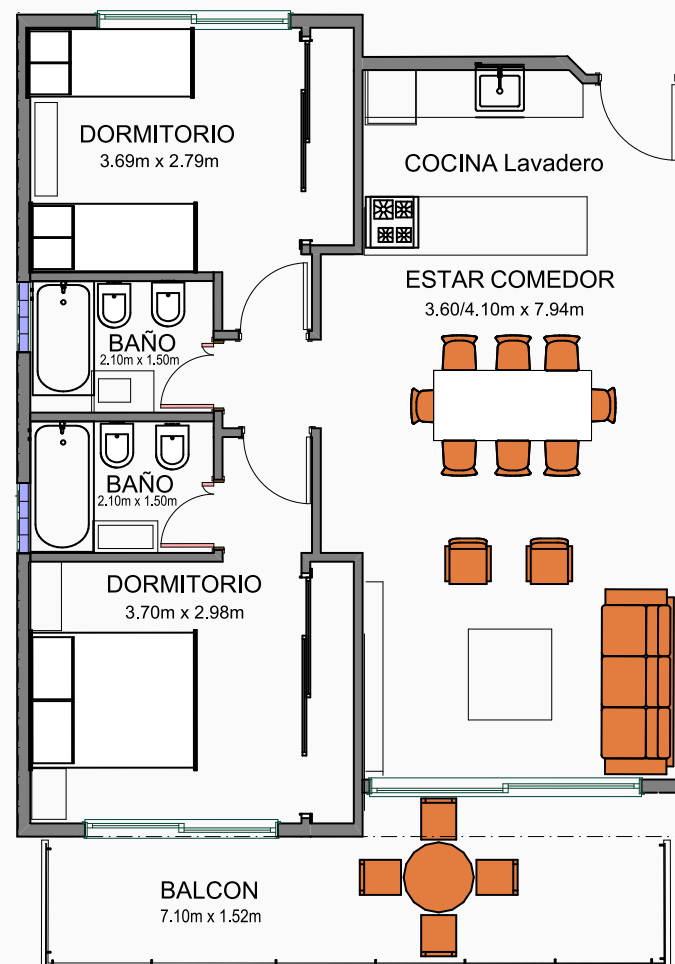


EDIFICIO • UNIDAD B

Unidad B. *Contrafrente.*

Semipiso con palier privado. Living-comedor integrado, cocina con barra desayunadora, dormitorio principal en suite, segundo dormitorio y balcón aterrazado al frente.

SUPERFICIE CUBIERTA	67,86 m ²
SEMICUBIERTA	12,45 m ²
TOTAL	80,31 m ²
AMBIENTES	3
BAÑOS	2



Las terminaciones.

GENERAL

- Hidrantes y matafuegos por palier.
- 2 ascensores de frecuencia variable · cabina y puertas en acero inoxidable · capacidad 6 personas · pantalla LED.
- Tanques de reserva plásticos tricapa.
- Cañerías de cloacas y pluviales en acueduct.
- Agua fría y caliente en termofusión.
- Escalera contra incendio resistente al fuego.
- Fachada en carpintería metálica / aluminio + vidrio + hormigón visto.
- SUM con piso flotante, kitchenette, aire acondicionado.
- Parrilla en piso 9.
- Pileta con filtro y bomba + solárium en piso 10.
- Cocheras con tomacorriente individual EV-Ready (medidor individual).
- Riego por goteo central en maceteros de frente.
- Montavehículos automatizado.
- Portón vehicular automático.

HALL DE ENTRADA

- Frente en WPC, porcelanato, aluminio y cristal.
- Piso en porcelanato.
- Cielorrasos armados según diseño.

DEPARTAMENTOS

- Splits frío-calor con circuito independiente en dormitorios y estar (preinstalación).
- Bocas para TV en living y dormitorios.
- Piso porcelanato en living con zócalo de madera.
- Piso flotante en dormitorios con zócalo.
- Carpintería aluminio negro Aluar A30 con DVH.
- Portero eléctrico inteligente.
- Puertas enchapadas, manijas Currao en bronce.
- Cristales float Vasa.
- Agua caliente por termotanque central de alta recuperación.
- Instalación eléctrica antinflama + disyuntor diferencial.
- Instalación TV preparada para cable / internet.
- Pintura látex en muros y cielorrasos.
- Muros en yeso.

COCINA

- Cerámica sobre mesada.
- Muebles con bajo y alacena, cajoneras con guías metálicas.
- Mesada granito + bacha doble en acero inoxidable.
- Grifería monocomando.
- Anafe y horno eléctrico (primera marca).

BAÑOS

- Porcelanato en pisos y paredes a altura total.
- Bañera enlozada en segundo baño · ducha en baño principal.
- Artefactos Roca o similar.
- Vanitory con mesadas de loza.
- Espejos integrales en segundo baño · LED en principal.
- Grifería Piazza con cierre cerámico.
- Ladrillos de vidrio.

BALCÓN

- Piso y zócalo en cerámica.
- Baranda aluminio anodizado negro + vidrio laminado + hormigón visto.

Análisis de *rentabilidad*.

RENTABILIDAD ESPERADA
35%

M² VENDIBLES
1.334

M² TOTALES
1.709

FORMA DE PAGO
Anticipo + 18 cuotas

SUPERFICIES • M ²					VENTA • USD		COSTO • USD				
UNIDAD	CUB.	SEMI	DESC.	TOTAL	\$/M ²	TOTAL	TOTAL	\$/M ²	CONST.	TERRENO (ANTICIPO)	CUOTA ×18
1A	67,83	12,21	13,00	86,54	\$2.989	\$258.627	\$191.575	\$2.214	\$149.716	\$41.859	\$8.318
1B	67,86	12,45	13,00	86,81	\$2.989	\$259.434	\$192.173	\$2.214	\$150.184	\$41.989	\$8.344
2A	67,83	12,21	0,00	80,04	\$3.019	\$241.617	\$178.976	\$2.236	\$138.471	\$40.505	\$7.693
2B	67,86	12,45	0,00	80,31	\$3.019	\$242.432	\$179.580	\$2.236	\$138.938	\$40.641	\$7.719
3A	67,83	12,21	0,00	80,04	\$3.049	\$244.058	\$180.784	\$2.259	\$138.471	\$42.312	\$7.693
3B	67,86	12,45	0,00	80,31	\$3.049	\$244.881	\$181.394	\$2.259	\$138.938	\$42.455	\$7.719
4A	67,83	12,21	0,00	80,04	\$3.080	\$246.523	\$182.610	\$2.281	\$138.471	\$44.138	\$7.693
4B	67,86	12,45	0,00	80,31	\$3.080	\$247.355	\$183.226	\$2.281	\$138.938	\$44.287	\$7.719
5A	67,83	12,21	0,00	80,04	\$3.111	\$248.988	\$184.436	\$2.304	\$138.471	\$45.965	\$7.693
5B	67,86	12,45	0,00	80,31	\$3.111	\$249.828	\$185.058	\$2.304	\$138.938	\$46.120	\$7.719
6A	133,38	29,89	0,00	163,27	\$3.142	\$512.979	\$379.985	\$2.327	\$282.461	\$97.523	\$15.692
6B	67,86	12,45	0,00	80,31	\$3.142	\$252.327	\$186.909	\$2.327	\$138.938	\$47.970	\$7.719
7B	67,86	10,55	0,00	78,41	\$3.173	\$248.821	\$184.312	\$2.351	\$135.651	\$48.660	\$7.536
8A	96,34	0,00	41,26	116,97	\$3.205	\$374.896	\$277.701	\$2.374	\$202.361	\$75.340	\$11.242
8B	68,01	12,45	0,00	80,46	\$3.205	\$257.879	\$191.022	\$2.374	\$139.198	\$51.824	\$7.733

COCHERAS

CANTIDAD 12
COSTO \$22.000
VENTA \$30.000

NOTAS

- M² comunes calculados por planta.
- Valores de construcción estimados.
- M² obtenidos de los planos de superficies.
- Todos los montos expresados en USD.
- Cuotas de construcción en pesos, ajustadas por evolución del costo.
- Valores en USD, convertidos a la fecha y actualizados por CAC.
- Valores incluyen IVA y honorarios.
- M² descubiertos tomados al 50% de los m² reales.

kaza.

DESARROLLOS