



Magnolios del Prado

Donde la naturaleza se vive en casa

Unidades de 1, 2 y 3 dormitorios con parrillero





EL PROYECTO

## Calidad de vida y confort en un entorno único y cerca de todo

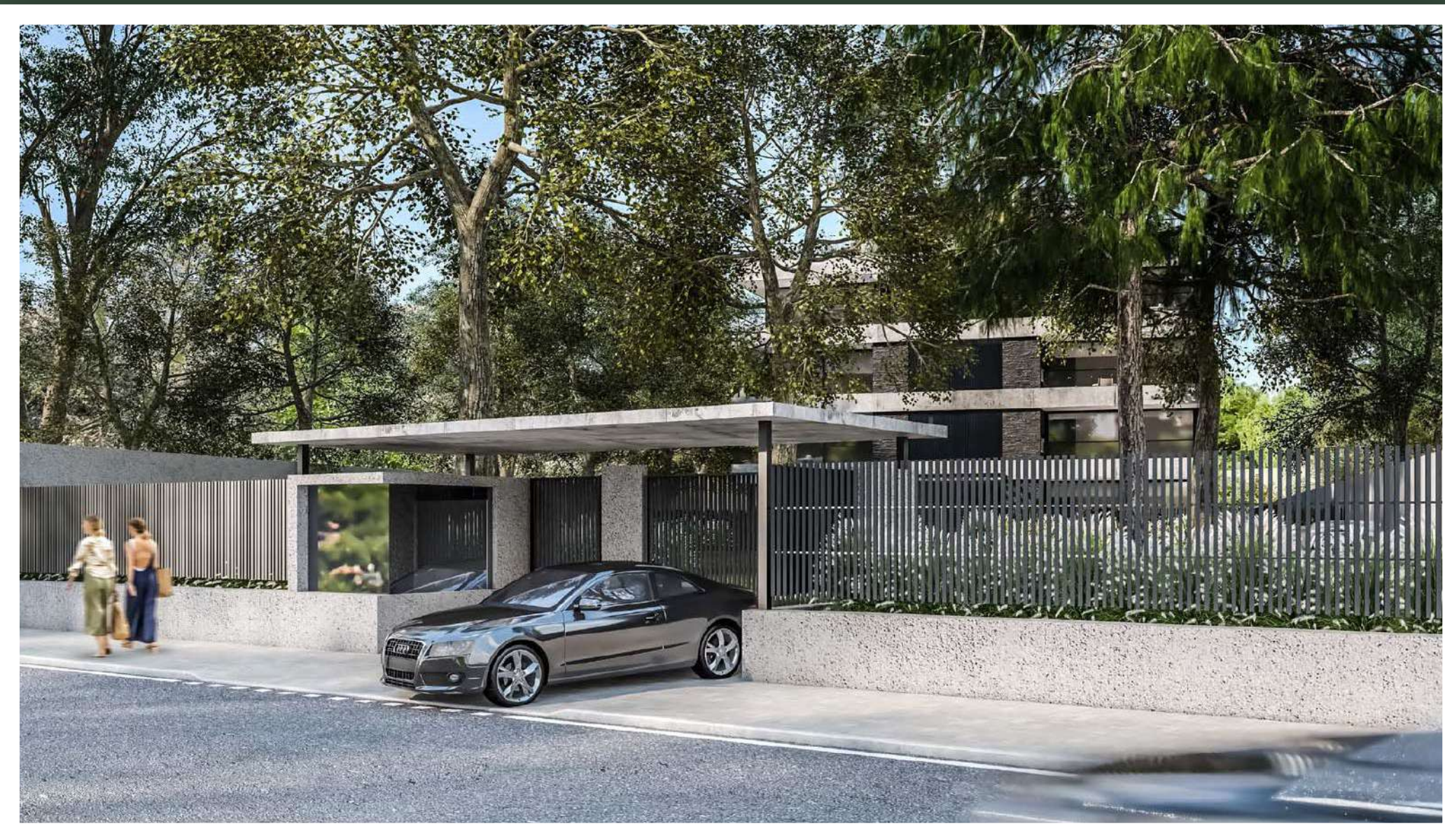
Magnolios es un exclusivo proyecto en un terreno de 3000 m<sup>2</sup> con 850 m<sup>2</sup> de arboleda protegida. Ofrece 49 unidades de 1, 2 y 3 dormitorios, **todas con terraza y parrillero, distribuidas en 4 niveles**. Cuenta con jardines privados, rooftop con parrilleros, garages, barbacoa, gimnasio, piscina de 17x4 m y espacios de cowork. Diseñado para disfrutar de la naturaleza y el confort en un entorno único.





## UBICACIÓN

# El Prado: Tradición, encanto y naturaleza.



Bahía de Montevideo

Ubicado en el Prado, uno de los barrios más tradicionales y encantadores de Montevideo. Reconocido por su historia y belleza natural, combina calles arboladas, extensos espacios verdes y la tranquilidad de un entorno residencial.



LAS UNIDADES

## Espacios pensados para disfrutar al máximo

49 unidades cuidadosamente diseñadas de 1, 2 y 3 dormitorios, distribuidas en 4 niveles. Diseñadas para disfrutar al máximo, cada una con parrillero propio.

Las unidades de planta baja cuentan con jardín propio. Las de los niveles 1 y 2 con rooftop con parrilleros de uso común. Y las del nivel 3 se destacan por contar con rooftop y parrillero con acceso directo y uso exclusivo.





49 unidades cuidadosamente diseñadas.  
Amplias, luminosas y modernas.





Las unidades de Planta baja cuentan con jardines propios.





Rooftop con parrilleros de uso común para las unidades del nivel 1 y 2.





Las unidades del nivel 3 se destacan por contar con rooftop y parrillero con acceso directo y uso exclusivo.





## AMENITES

### Disfrutá de amenities exclusivas, rodeado de naturaleza

Una experiencia única que combina comodidad y espacios verdes. Amenities que se destacan:

- **Piscina de 17 x 4 metros**, ideal para relajarte y disfrutar al aire libre.
- **Barbacoa**, para eventos y momentos de disfrute.
- **Gimnasio**, pensado para tu bienestar físico.
- **Espacio de cowork con jardín**, perfecto para trabajar en un entorno tranquilo y agradable.
- **Rooftop**, con parrilleros para encuentros únicos.
- **Cocheras de cortesía.**
- **800 m2 de jardín**, con imponentes árboles protegidos que hacen de Magnolios una experiencia única de vivir en el Prado.



Una experiencia única que combina comodidad y espacios verdes.



**800 M2 DE JARDÍN**

Con imponentes árboles protegidos



**ROOFTOP CON PARRILLEROS**

De uso común y exclusivos



**PISCINA**

de 17 x 4 metros



**GIMNASIO**

Pensado para tu bienestar físico.



**GARAGE**

En el subsuelo

**ACCESO CONTROLADO**

Peatonal y vehicular





RESPALDO

## Trayectoria y Excelencia en Desarrollos Inmobiliarios



El estudio Larguía desarrolla emprendimientos inmobiliarios integrales, acompañando a los inversores en todas las etapas: desde la búsqueda de lotes y análisis de factibilidad, hasta la ejecución, gerenciamiento, financiación y comercialización, garantizando calidad, diseño y confianza.

COMERCIALIZA



LEGAL Y NOTORIAL



CONTABLE



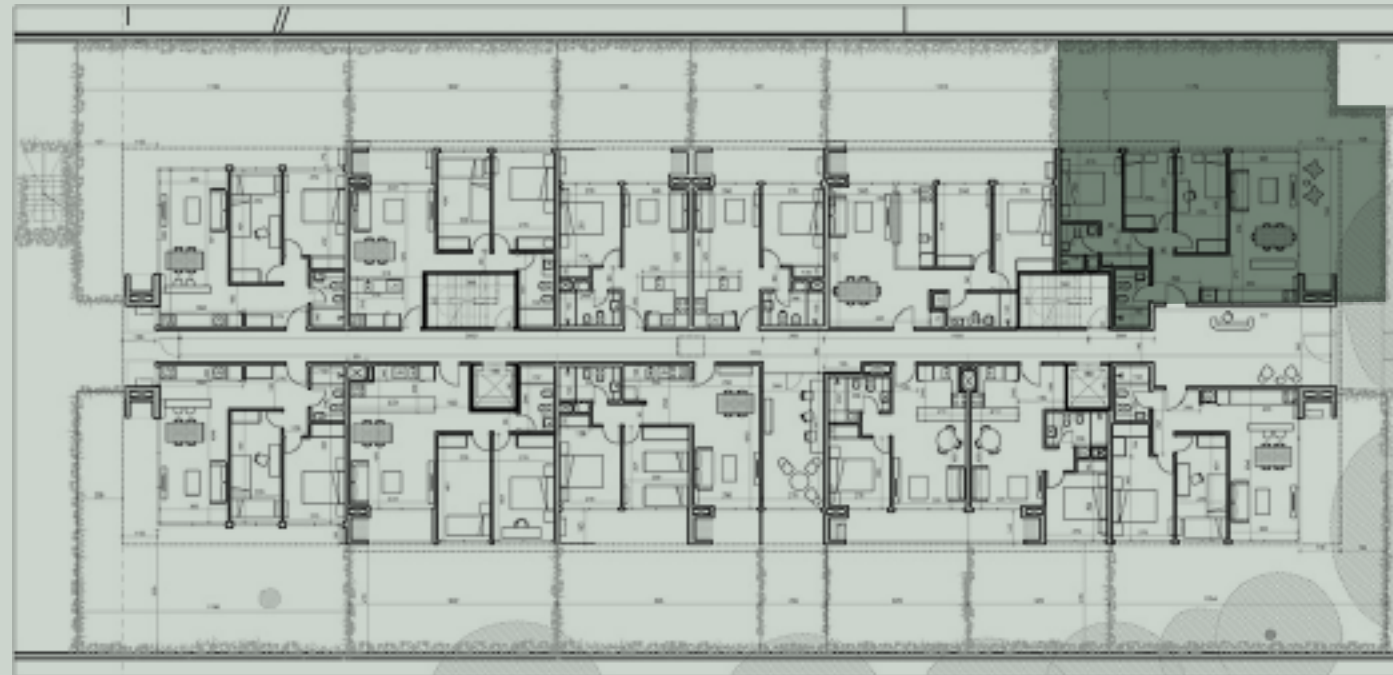


## Tipologías unidades Planta baja

Todas con jardín propio

### UNIDAD 001

3 dormitorios



72,23 m<sup>2</sup> cubiertos

+ 10,40 m<sup>2</sup> terraza

+ 72,80 m<sup>2</sup> jardín

Areas comunes APPCU: 10.16 m<sup>2</sup>



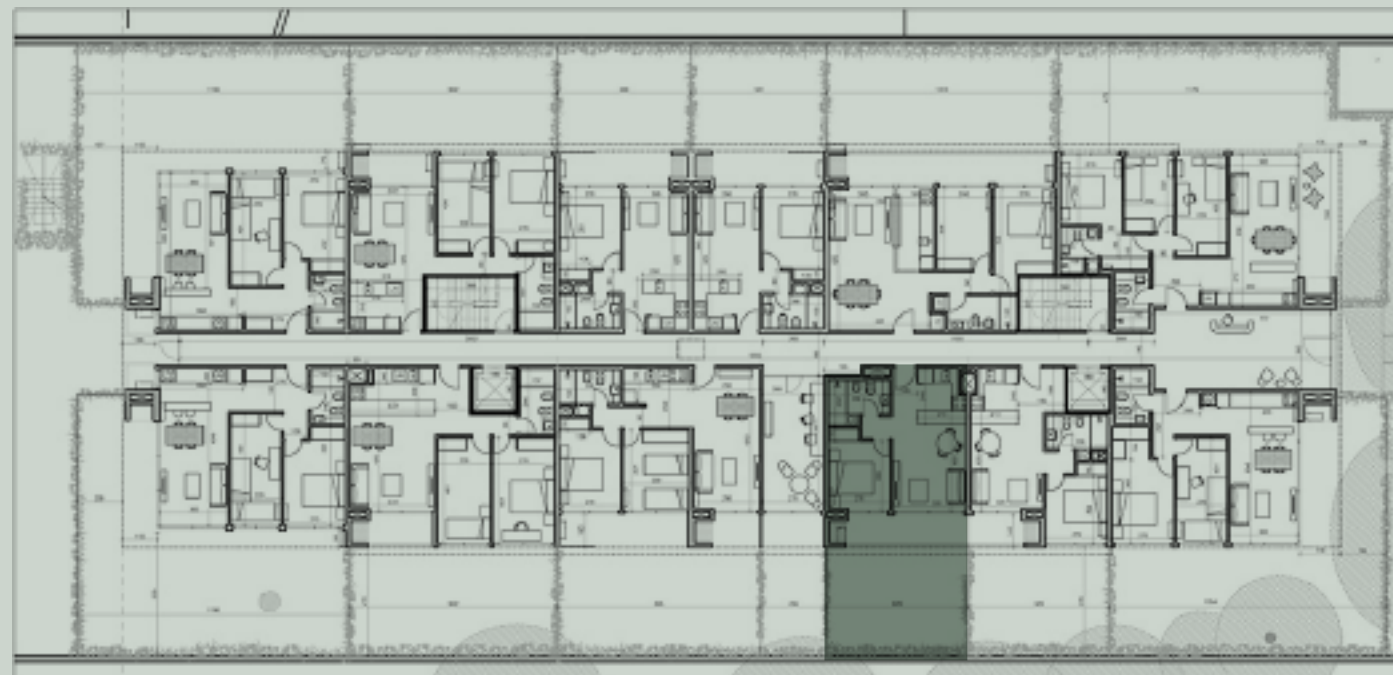


## Tipologías unidades Planta baja

Todas con jardín propio

### UNIDAD 004

1 dormitorio



40,50 m<sup>2</sup> cubiertos  
+ 8,74 m<sup>2</sup> terraza  
+ 29,14 m<sup>2</sup> jardín  
Áreas comunes APPCU: 6.06 m<sup>2</sup>



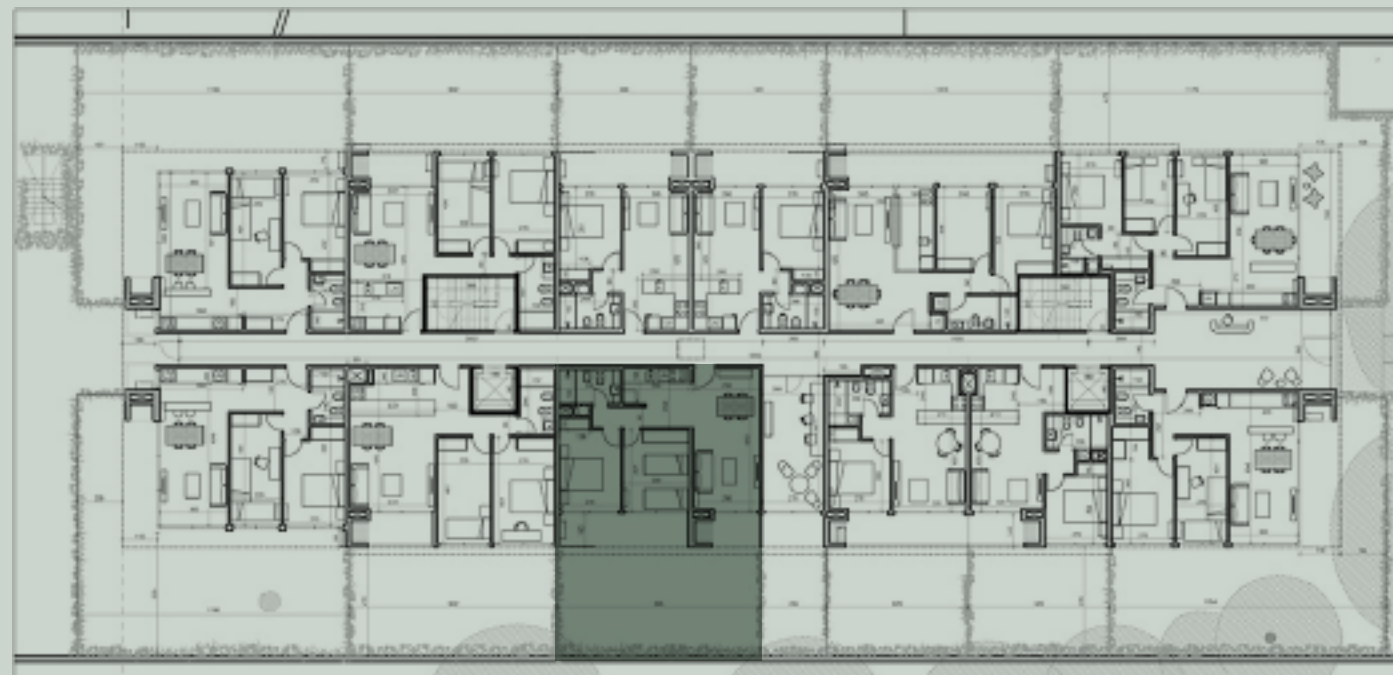


## Tipologías unidades Planta baja

Todas con jardín propio

### UNIDAD 008

2 dormitorios



60,56 m<sup>2</sup> cubiertos

+ 11 m<sup>2</sup> terraza

+ 42 m<sup>2</sup> jardín

Areas comunes APPCU: 8.80 m<sup>2</sup>



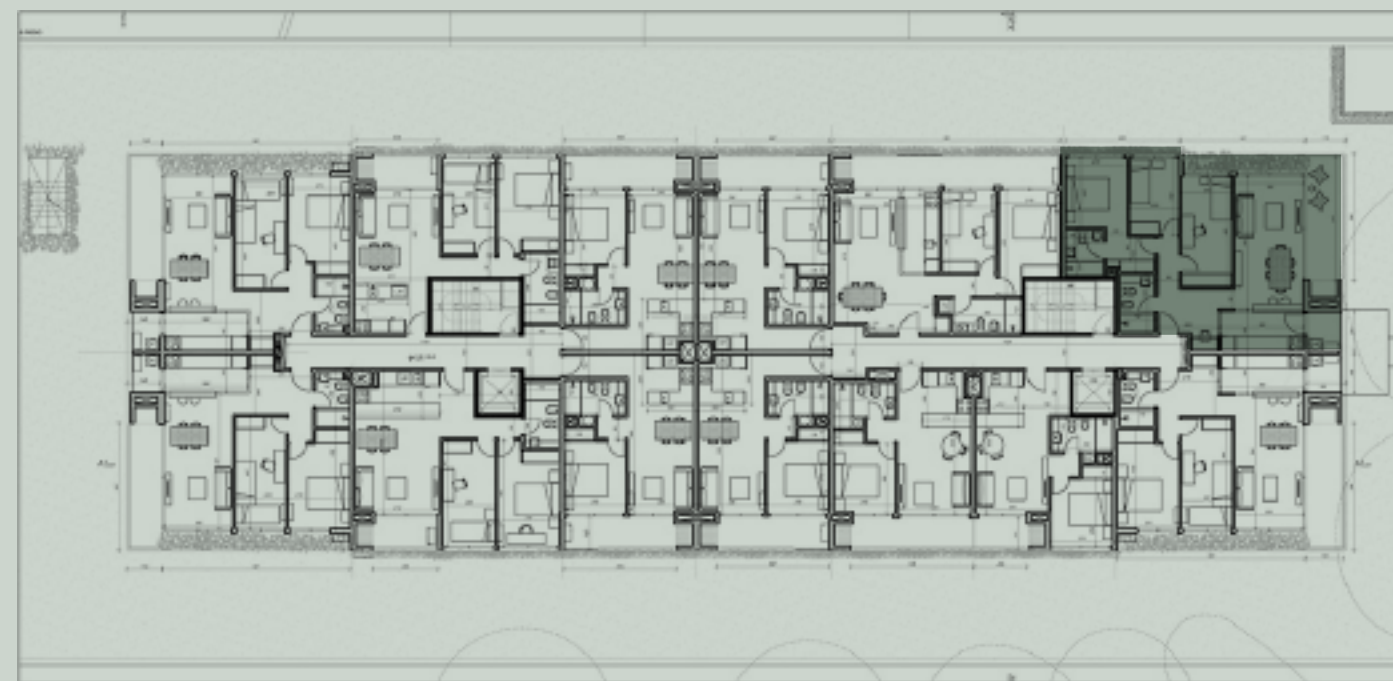


## Tipologías unidades Niveles 1 y 2

Disponen de 4 rooftop con parrillero en el nivel 4 de uso común.

### UNIDAD 101 / 201

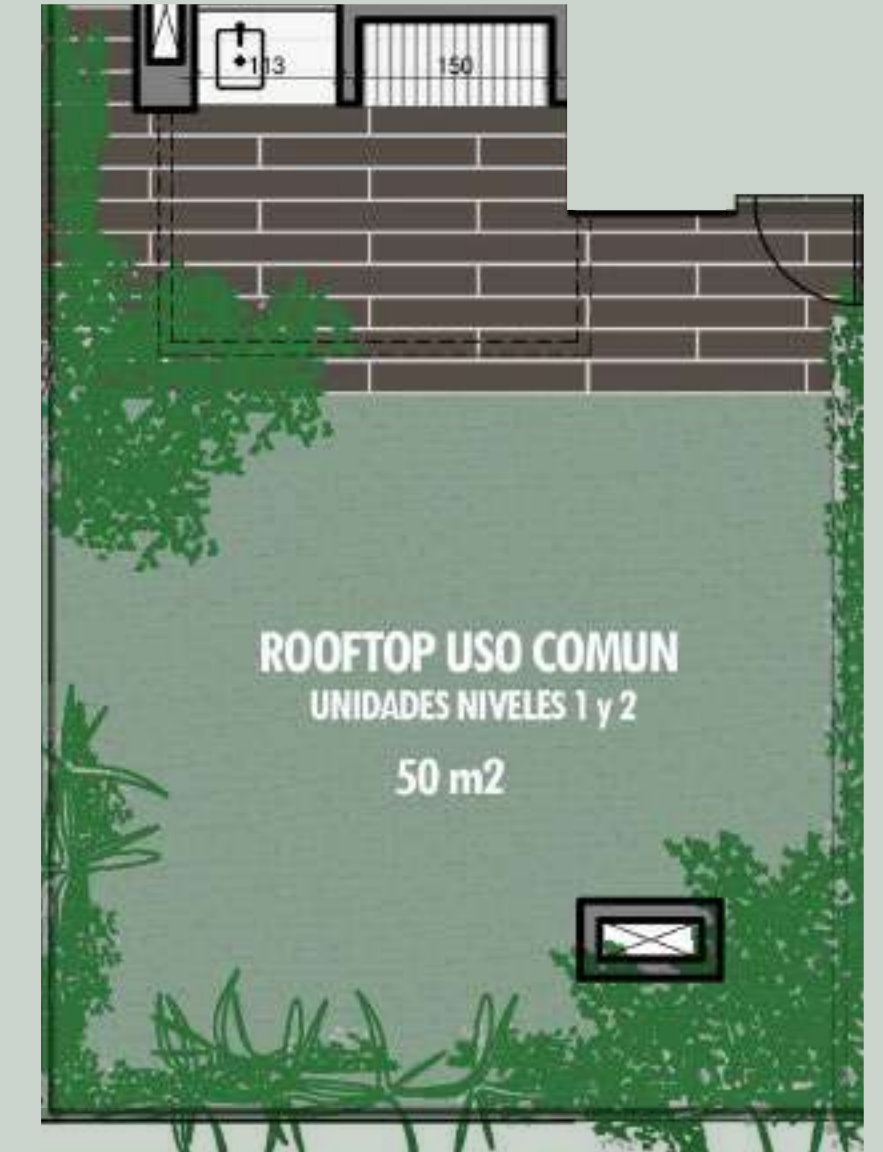
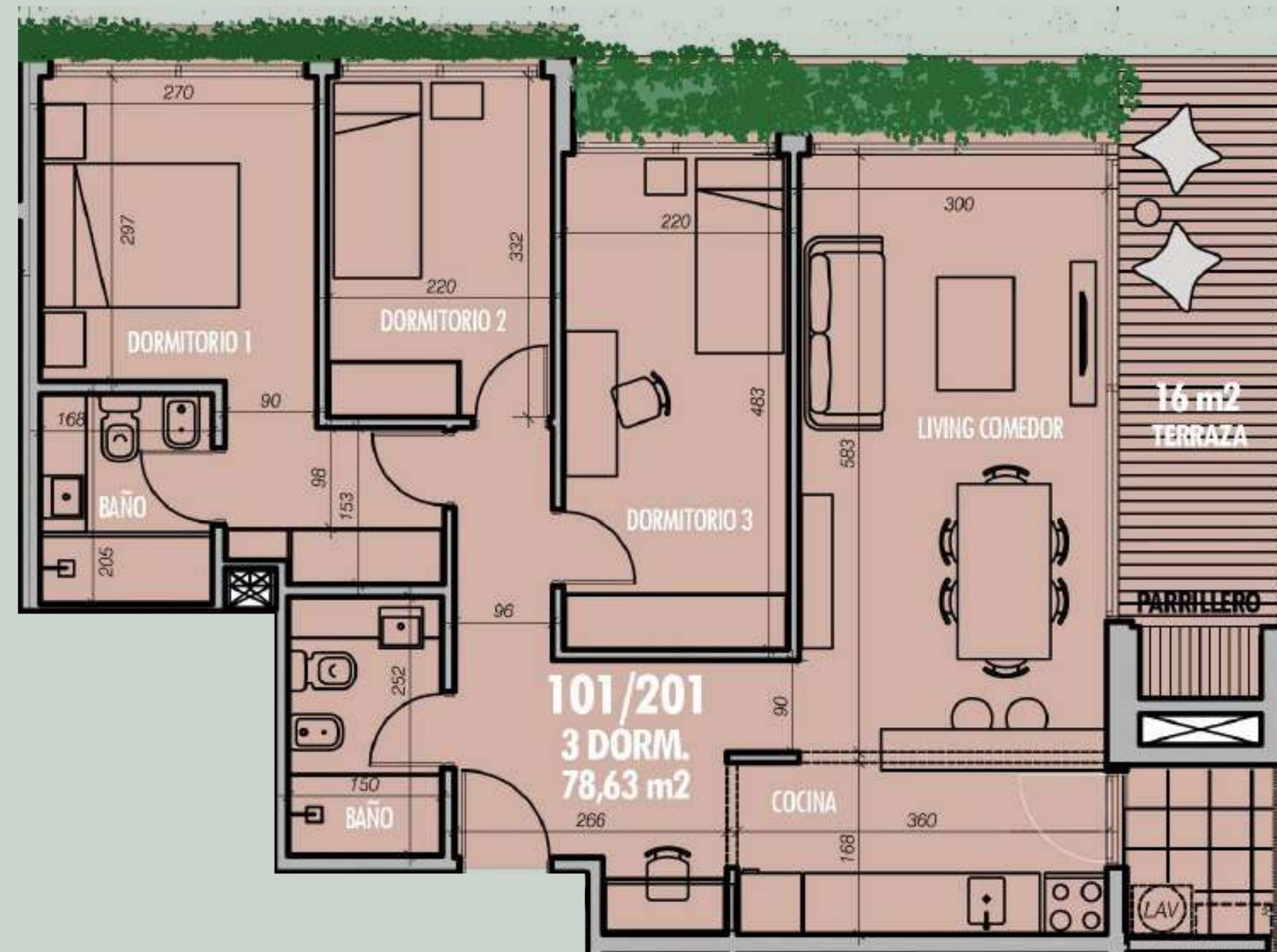
3 dormitorios



78,63 m<sup>2</sup> cubiertos

+ 16 m<sup>2</sup> terraza

Áreas comunes APPCU: 7.99 m<sup>2</sup>



### ROOFTOP

En el nivel 4 hay 4 barbacoas de uso común para todas las unidades de los niveles 1 y 2.



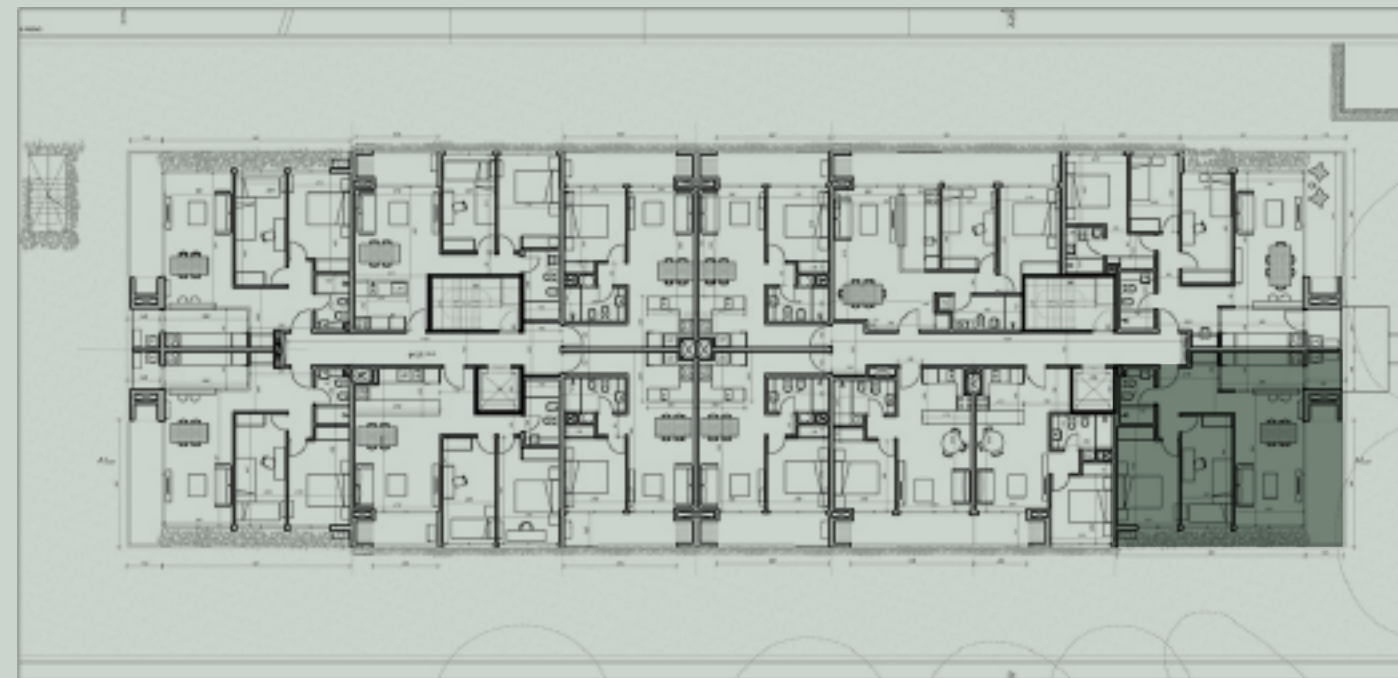


## Tipologías unidades Niveles 1 y 2

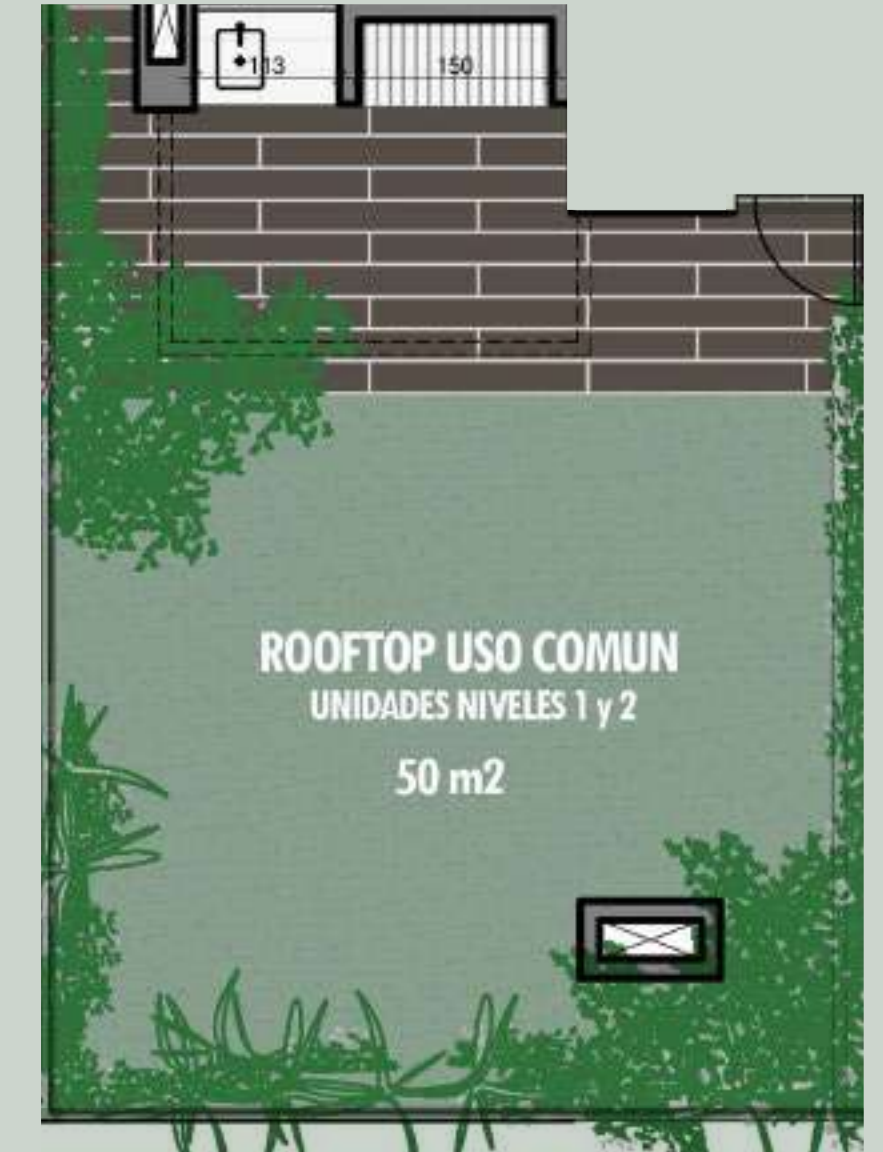
Disponen de 4 rooftop con parrillero en el nivel 4 de uso común.

### UNIDAD 102 / 202

2 dormitorios



64,04 m<sup>2</sup> cubiertos  
+ 18 m<sup>2</sup> terraza  
Áreas comunes APPCU: 6.92 m<sup>2</sup>



### ROOFTOP

En el nivel 4 hay 4 barbacoas de uso común para todas las unidades de los niveles 1 y 2.



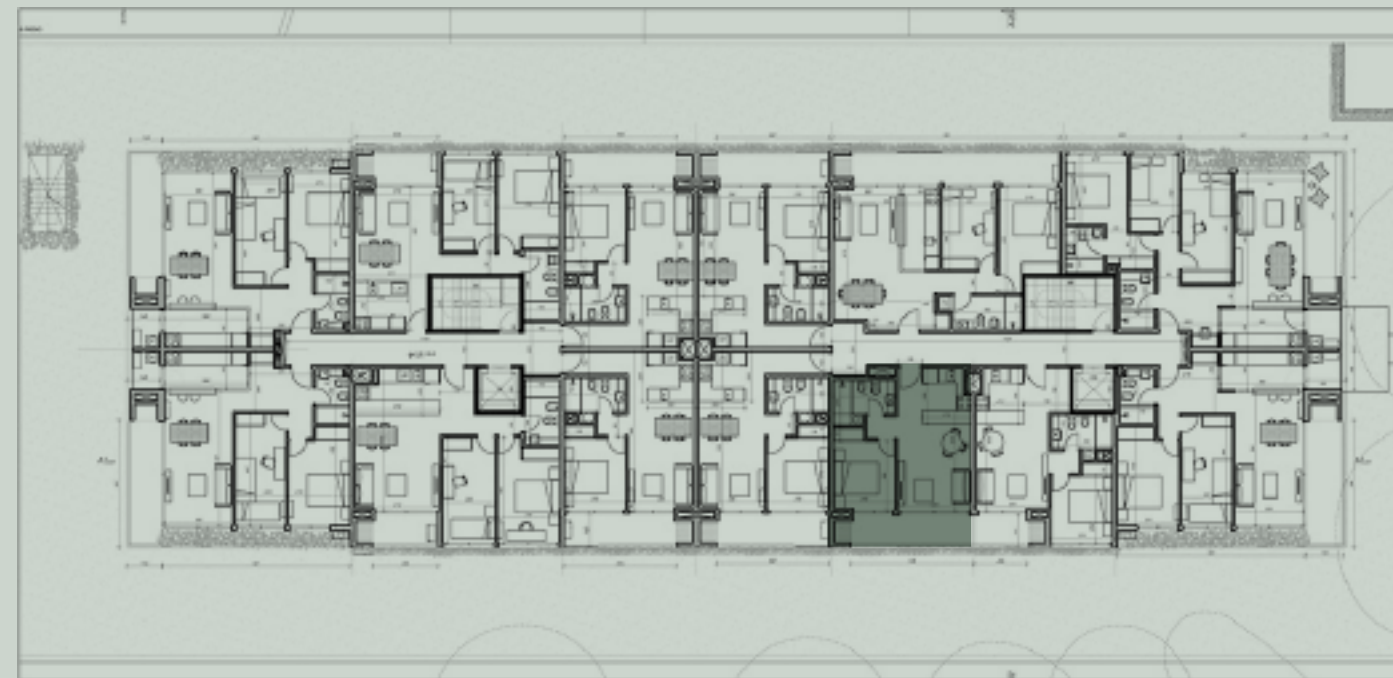


## Tipologías unidades Niveles 1 y 2

Disponen de 4 rooftop con parrillero en el nivel 4 de uso común.

### UNIDAD 104 / 204

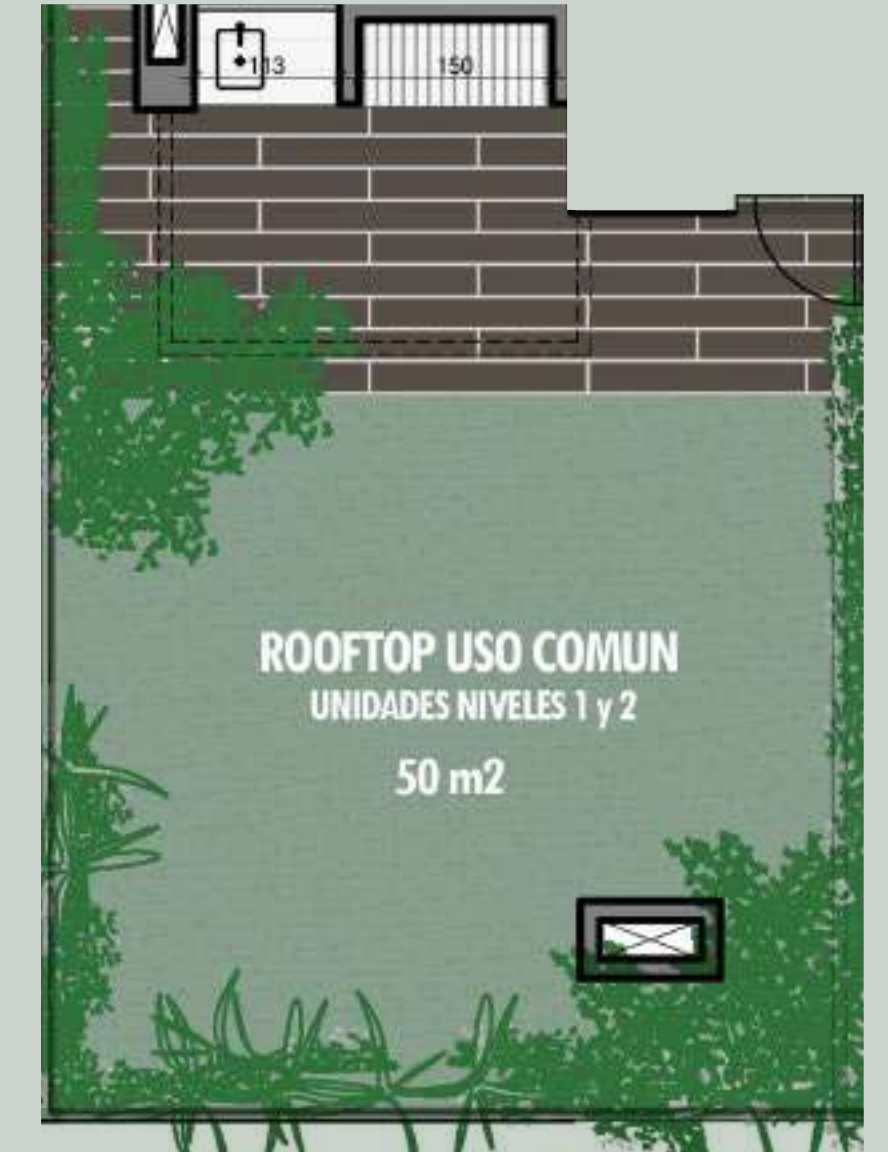
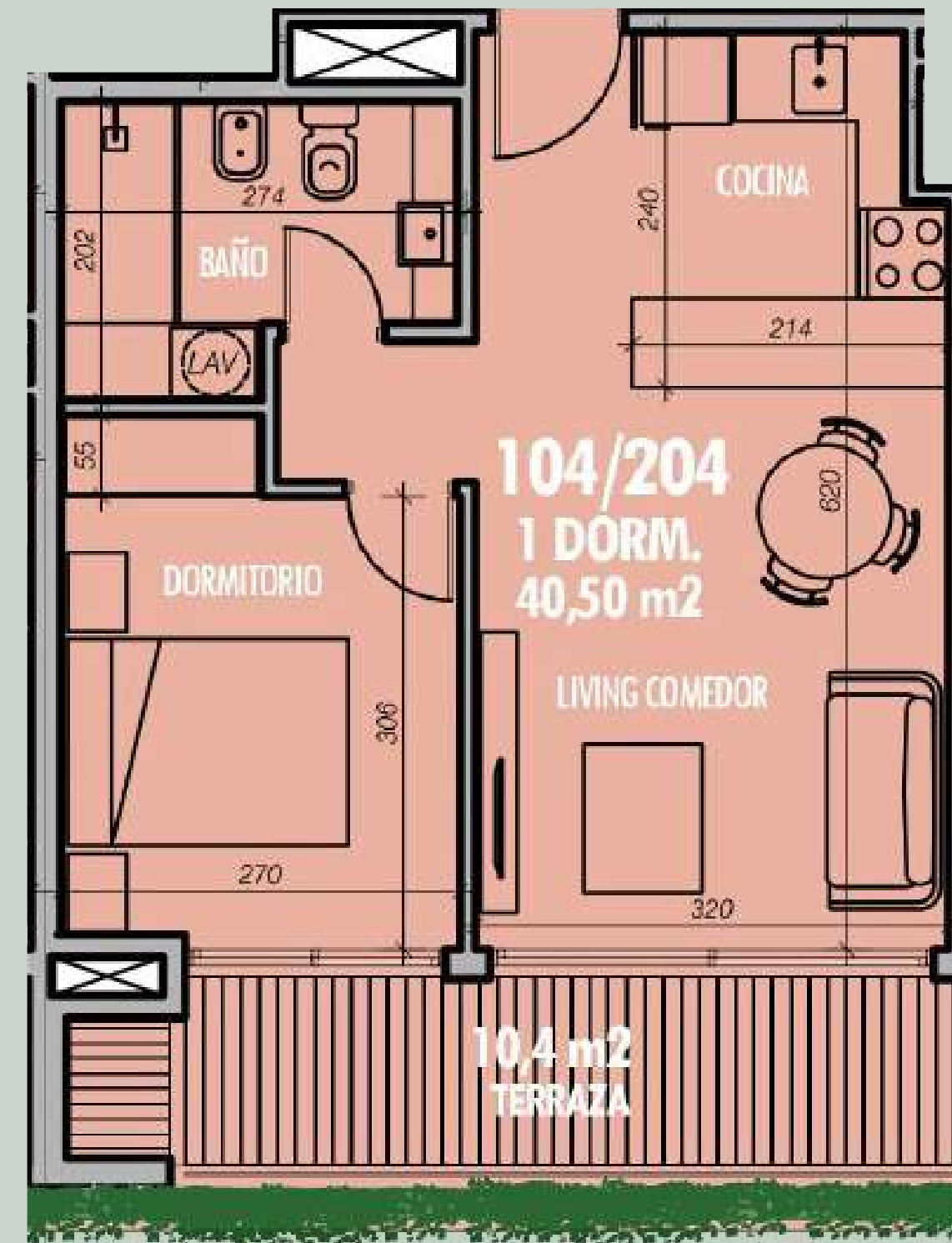
1 dormitorio



40,50 m<sup>2</sup> cubiertos

+ 10,4 m<sup>2</sup> terraza

Areas comunes APPCU: 4.30 m<sup>2</sup>



### ROOFTOP

En el nivel 4 hay 4 barbacoas de uso común para todas las unidades de los niveles 1 y 2.



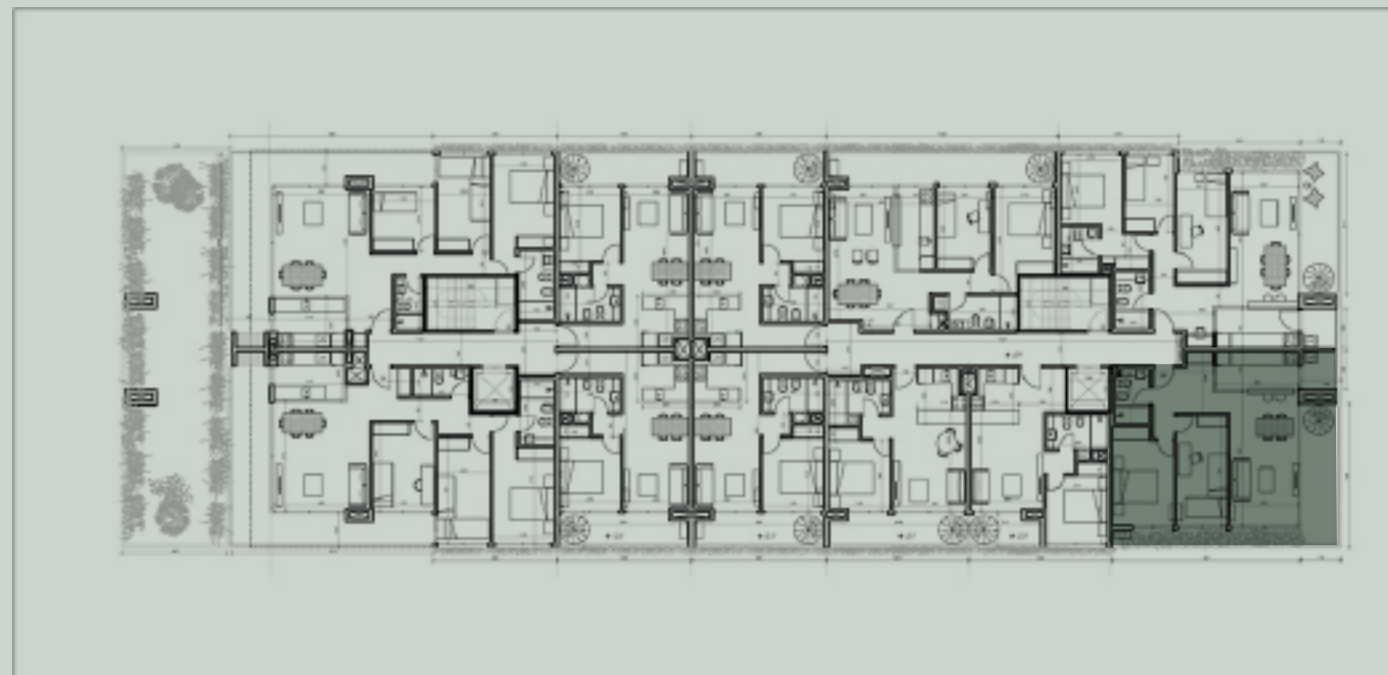


## Tipologías unidades Nivel 3

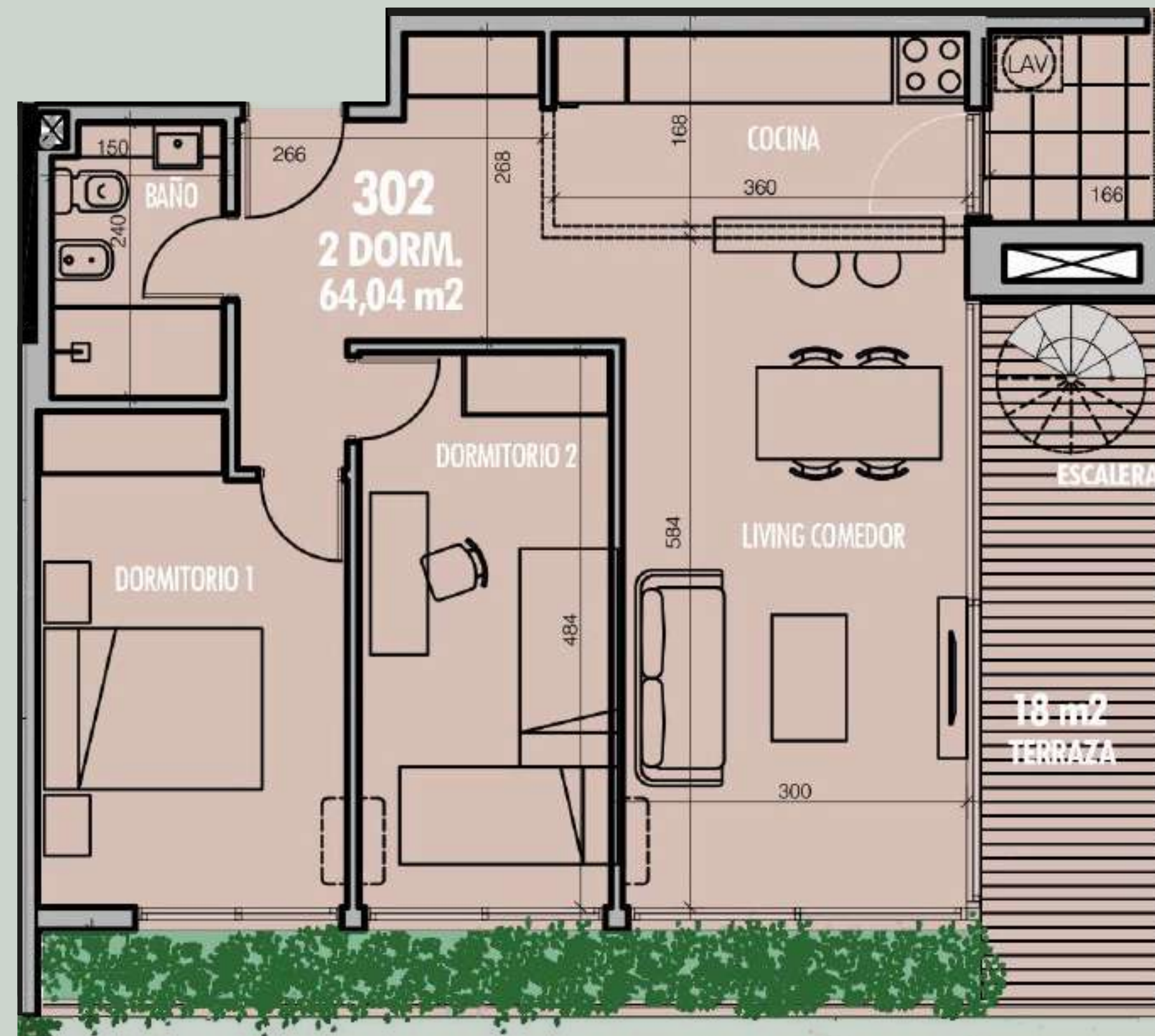
En el Nivel 4, cuentan con un rooftop con parrillero de acceso directo y uso exclusivo.

### UNIDAD 302

2 dormitorios



64,04 m<sup>2</sup> cubiertos  
+ 18 m<sup>2</sup> terraza  
Áreas comunes APPCU: 7.63 m<sup>2</sup>



**ROOFTOP** en el Nivel 4  
41,07 m<sup>2</sup>. Con acceso y  
uso exclusivo.





## Tipologías unidades Nivel 3

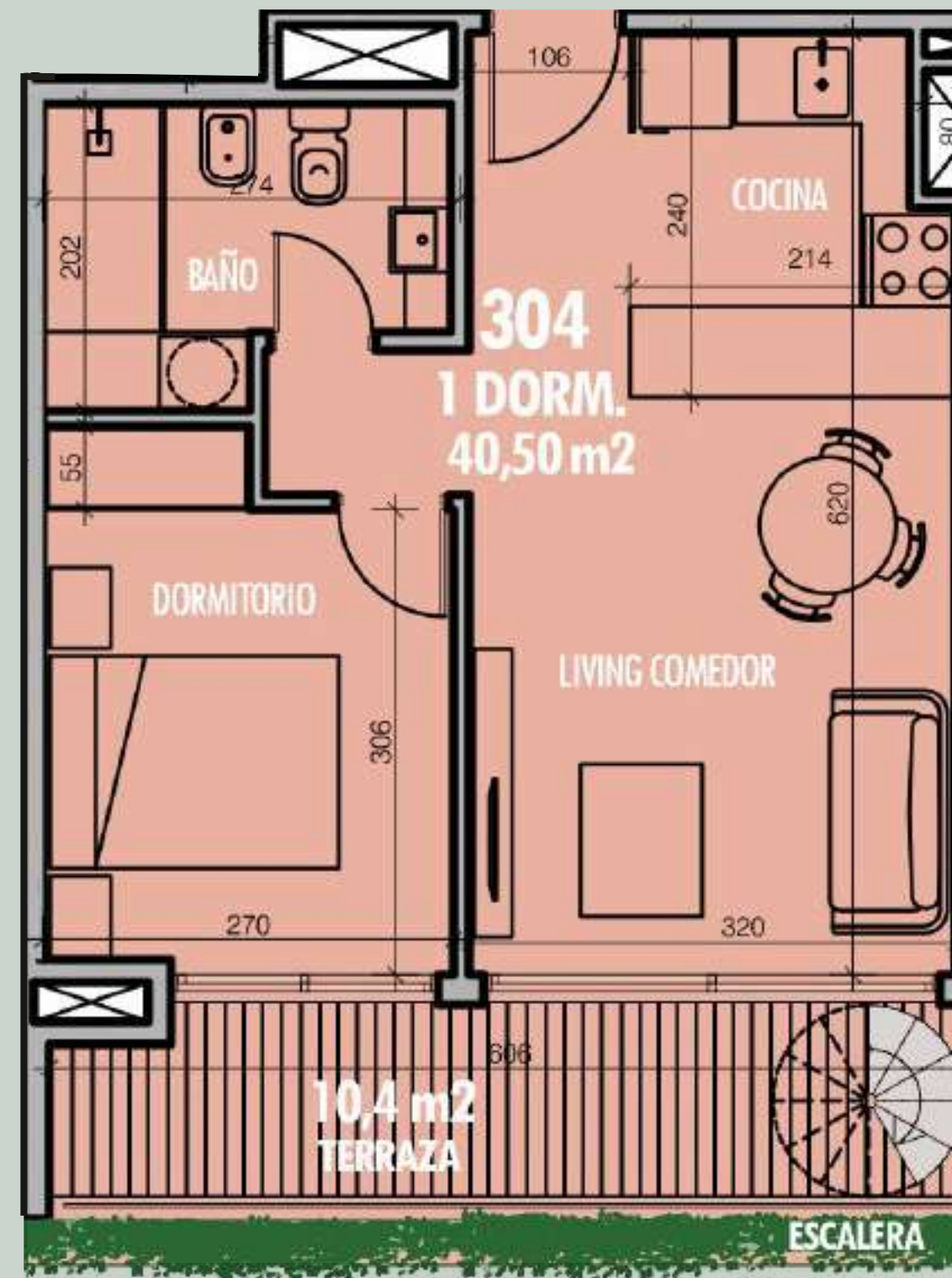
En el Nivel 4, cuentan con un rooftop con parrillero de acceso directo y uso exclusivo.

### UNIDAD 304

1 dormitorio

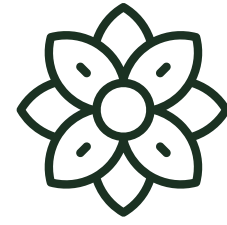


40,50 m<sup>2</sup> cubiertos  
+ 10,04 m<sup>2</sup> terraza  
Áreas comunes APPCU: 4.73 m<sup>2</sup>



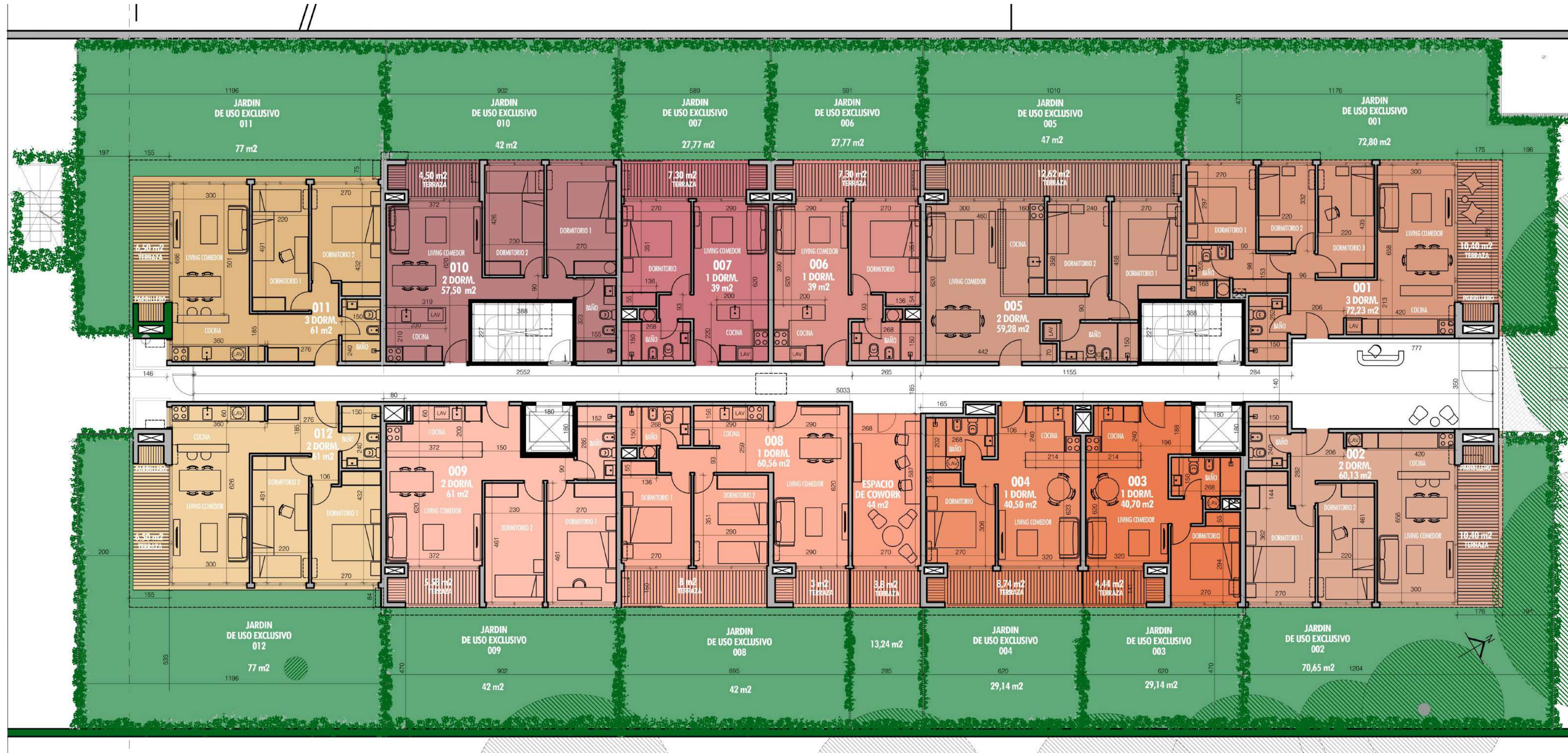
ROOFTOP en el Nivel 4  
47,33 m<sup>2</sup>. Con acceso y uso exclusivo.

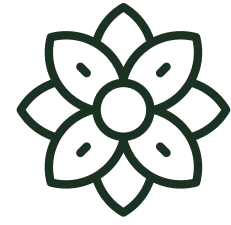




# Planta baja

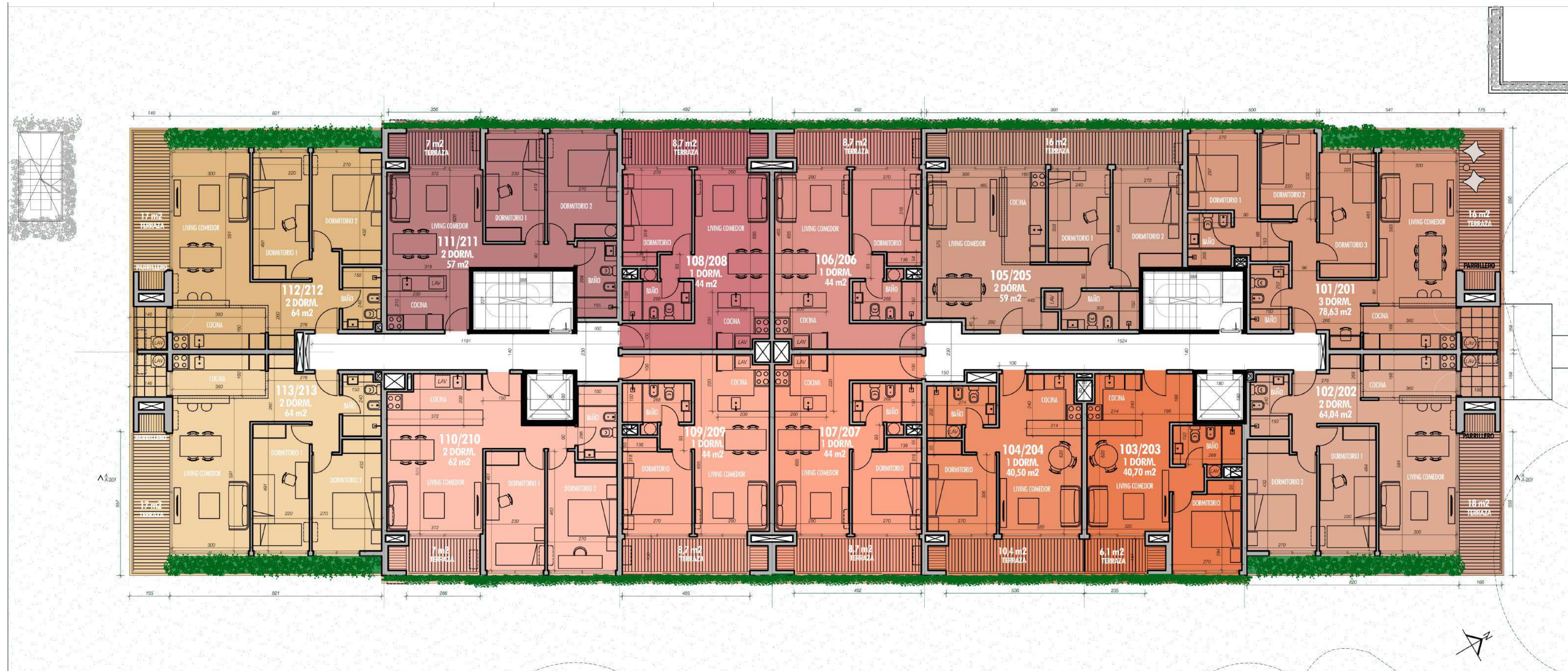
Todas con jardín propio

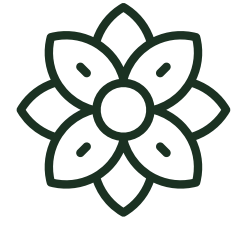




## Planta Niveles 1 y 2

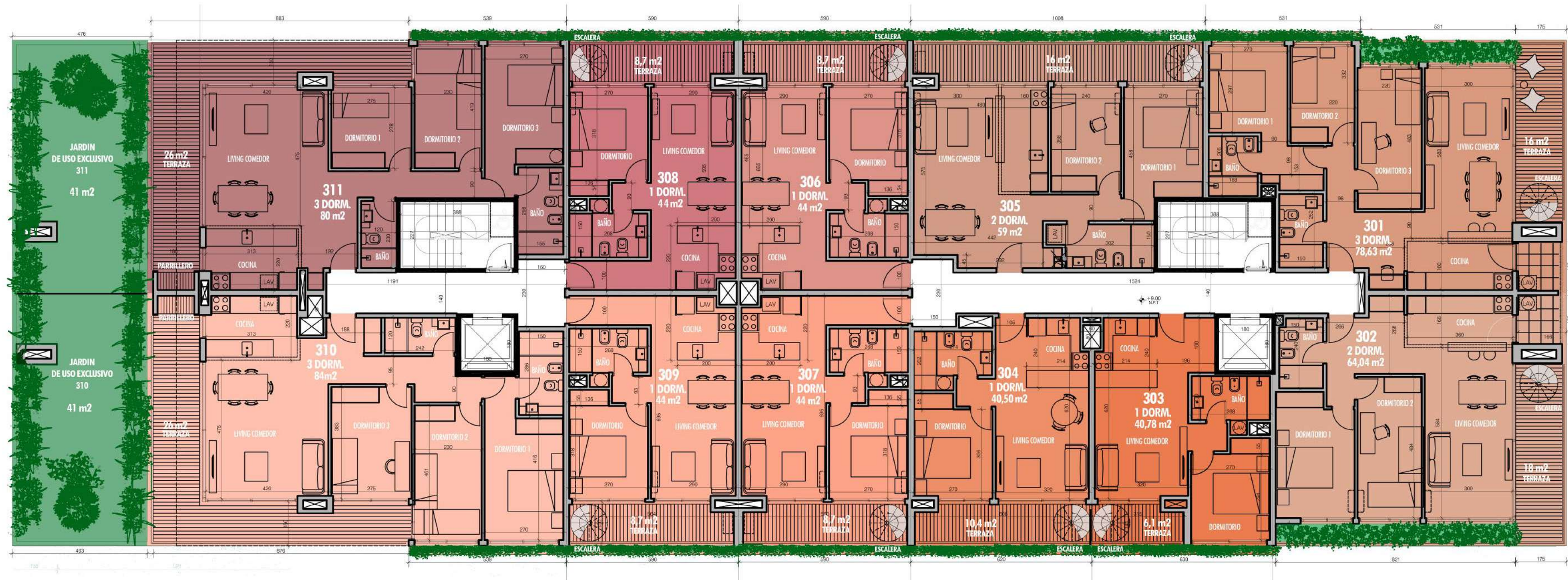
Disponen de 4 rooftop con parrillero en el nivel 4 de uso común.

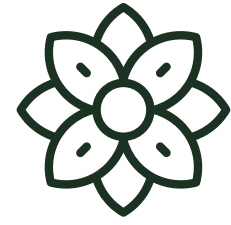




## Planta Nivel 3

En el Nivel 4, cuentan con un rooftop con parrillero de acceso directo y uso exclusivo.

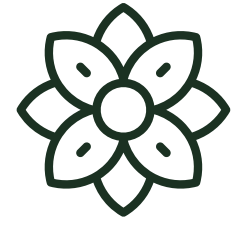




## Planta Nivel 4

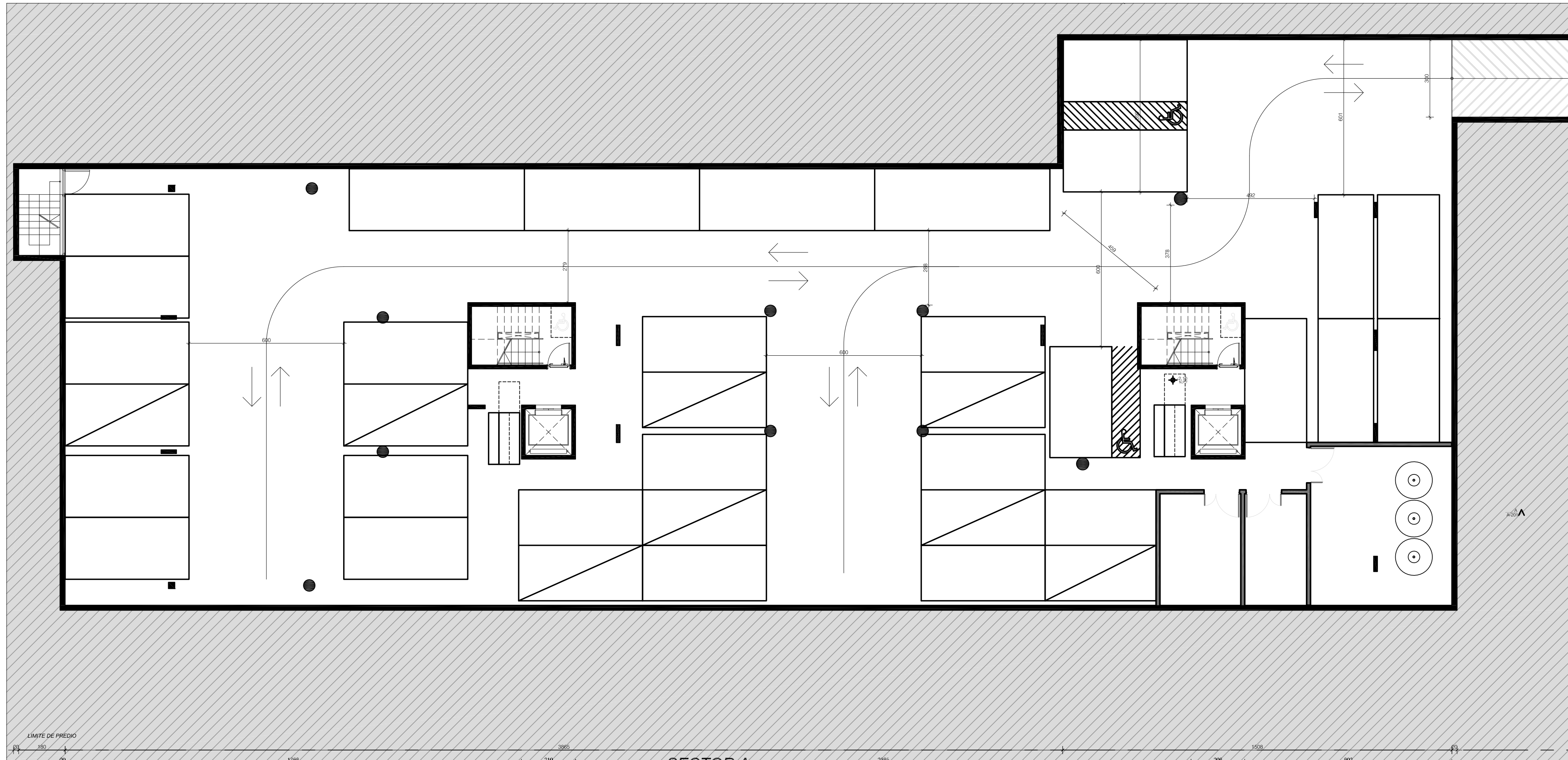
Rooftop comunes de unidades nivel 1 y 2, y con acceso propio y uso exclusivo de unidades del nivel 3.





# Planta Subsuelo

Garages simples y dobles





IMPORTANTE

## Información Legal

### Criterios APPCU

#### Área Muros

El área muros incluye el 100% de superficie de los muros exteriores de la unidad, 100% de muros interiores de la unidad, 100% de muros separativos con áreas comunes, 100% de ductos internos a la unidad, 50% de muros separativos entre unidades y 50% de muros divisorios con predios linderos.

#### Área Común (Por Nivel)

El área común por nivel incluye una cuota parte de los bienes comunes del piso (incluye paliers, escaleras, pasadizo del ascensor y ductos fuera de la unidad. No incluye muros separativos con las unidades.

Se computa en forma proporcional de las áreas de los bienes propios de cada una de las unidades del piso.

#### Área

El área interior incluye el 100% de bienes propios de la unidad sin sus muros.

#### Área Terraza

El área de terraza incluye el 100% de bienes comunes techados (terrazas, balcones) en el piso, de uso exclusivo de la unidad, incluyendo sus muros perimetrales.

#### Área Ext

El área exterior incluye el 100% de bienes comunes no techados patios abiertos, jardines, boxes, azoteas transitables, de uso exclusivo de la unidad, incluyendo sus muros perimetrales.



### Áreas APPCU

Interior	Muros	Terraza	Común	Total
73.36m2	73.36m2	73.36m2	73.36m2	73.36m2

El área privada incluye el 100% de los espacios interiores, muros exteriores, muros interiores y muros separativos de áreas comunes, el 50% de muros separativos entre unidades y el 100% de ductos internos de la unidad.

Se incluyen también los metrajes de las terrazas principales, y de servicio. El área privada no corresponde al área según plano de mensura. Las áreas comunes corresponden al porcentaje de palier en relación proporcional al área privada de cada apartamento que accede por el mismo.

Las dimensiones y contenidos corresponden al permiso municipal y están sujetas a posibles variaciones. La empresa podrá realizar variaciones sin notificación previa de orden estético, funcional o reglamentario, tanto de espacios comunes o propios, siempre dentro de lo estipulado por las normativas vigentes.

El equipamiento es indicativo y se representa en los gráficos solo a título informativo

