

Agudells Homes

Residencial obra nueva

Sant Genís 3

C/ Costa Pacheco 6-8
(Vall d'Hebron, Barcelona)

Entrega prevista 1T 2028

SantGenís3

Vivir en Barcelona siempre ha implicado elegir: o el ritmo vibrante del centro o la calma de las afueras. Pero, ¿y si existiera un lugar que no te obligara a renunciar a nada?

Escondido a los pies de Collserola, Sant Genís dels Agudells es un pueblo milenario que la ciudad abrazó pero no transformó. Aquí, entre calles silenciosas y aire puro, nace nuestro proyecto: **una promoción boutique de solo 8 viviendas diseñada para quienes buscan su refugio privado.**

Quien busca tranquilidad fuera de Barcelona paga las distancias. Quien la busca dentro, suele pagar un precio inasumible. Sant Genís es una joya desconocida en plena efervescencia, donde obra nueva con jardín propio, terraza y parking todavía es posible a pocos minutos andando de la estación de Vall d'Hebron.

Llegar ahora no es solo una buena decisión para tu calidad de vida, sino una gran inversión.



Agudells Homes

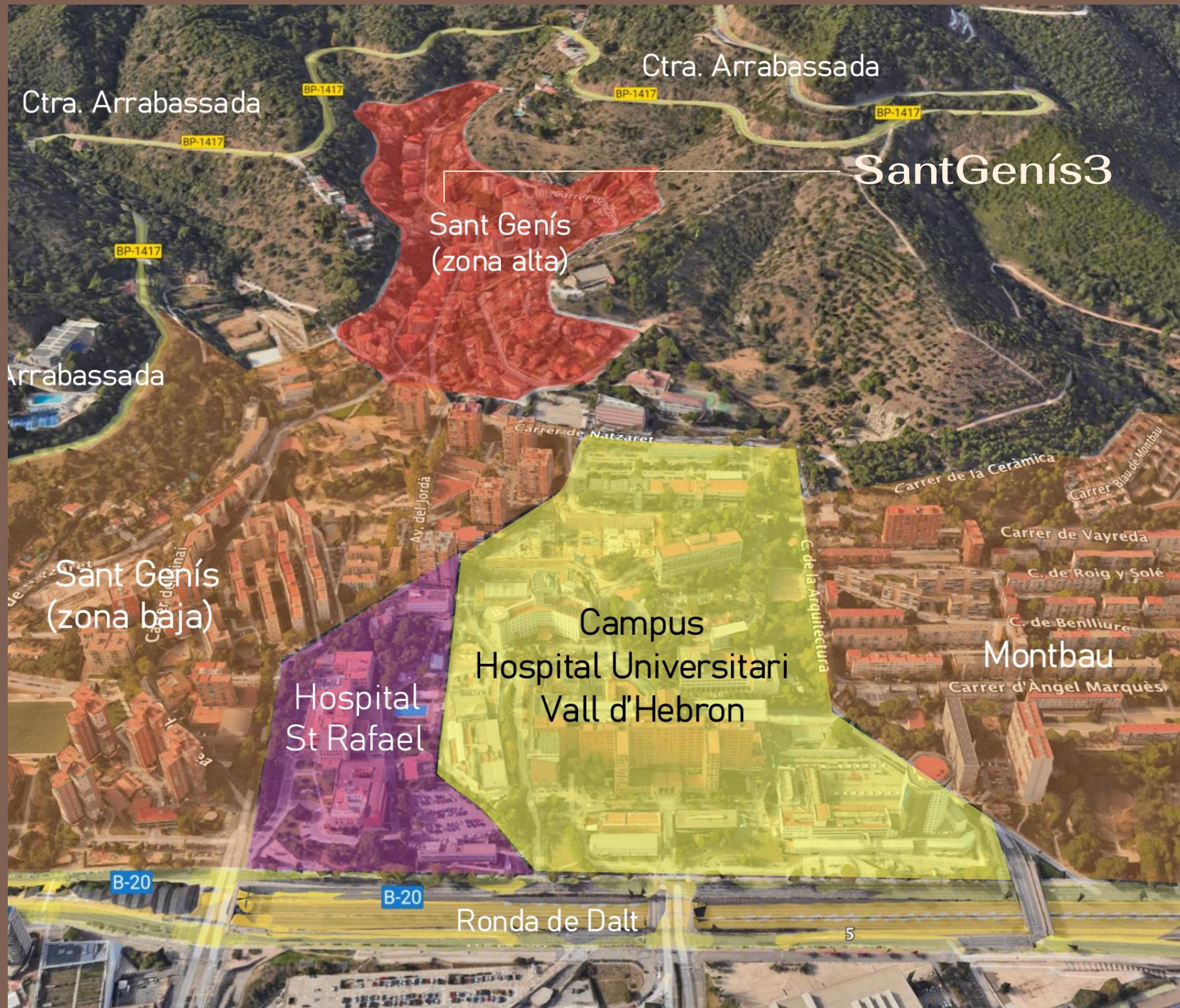
**Mil años entre las agujas de la montaña.
Cinco generaciones de compromiso.**

"Agudells" deriva del diminutivo de "agulla": las puntas afiladas de la sierra que protegen este valle. Cuando en el 931 se consagró la parroquia de Sant Genís, el acta registró 55 hogares y cinco masías: uno de los asentamientos más antiguos del llano de Barcelona, que durante siglos vivió del cultivo, alimentado por el agua de Collserola.

A principios de siglo XX, fue descubierto como lugar de veraneo. En los años 60, vecinos llegados de toda España se organizaron para que Sant Genís tuviera servicios dignos sin perder su alma de pueblo. Hoy, conserva lo que otros barrios perdieron: **camino antiguo, aire limpio y una comunidad que se conoce.**

Nuestra familia lleva cinco generaciones custodiando la finca que dio origen al barrio. Por eso fundamos Agudells Homes: porque nadie tiene más interés que nosotros en poner en valor Sant Genís como la joya única en Barcelona que siempre fue.

No solo construimos edificios. **Construimos patrimonio.**

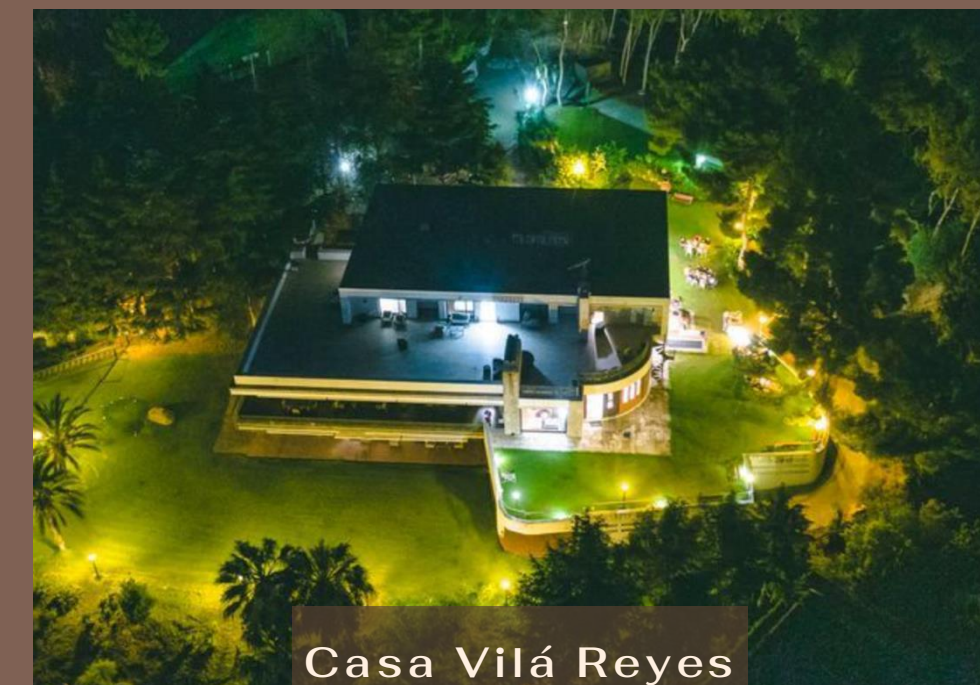
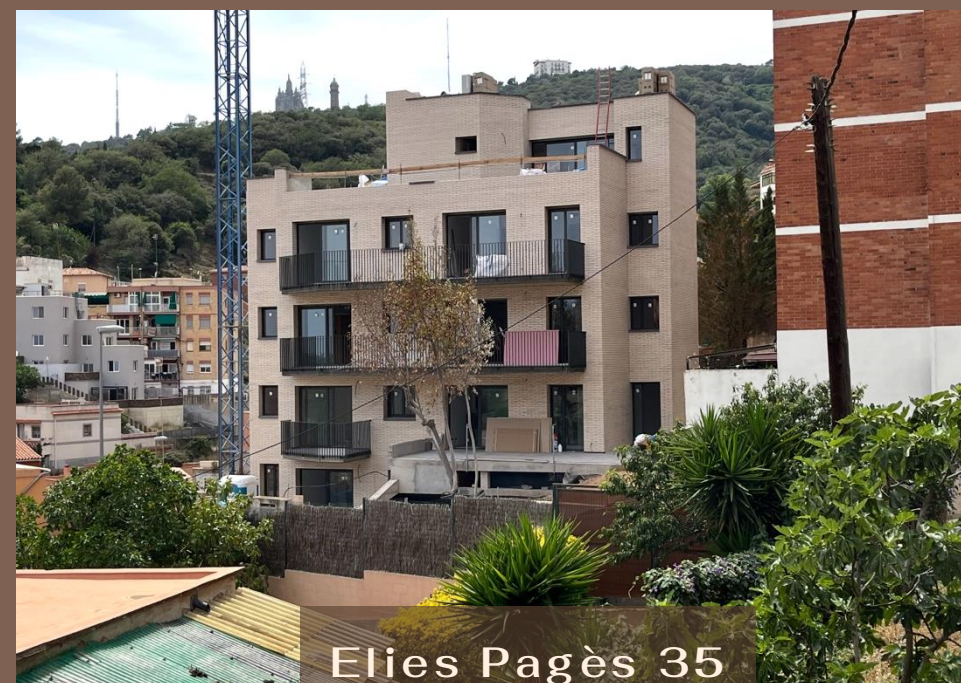


Proyectos que hablan por nosotros

Nuestro compromiso histórico con el barrio viene guiando muchos de nuestros pasos, desde el edificio pionero de **Cànoves 8-10** (2002) y las unifamiliares de **Cànoves 102 y 110** (2005-2007).

Pero nuestra visión se nutre también de la excelencia técnica adquirida en el mercado de alto standing, con referentes de gran lujo en la zona alta como **Modolell 33** (2010) y en el exclusivo municipio de Sant Vicenç de Montalt (Maresme), con la construcción de las villas de **Av. Regadiu 71, 74 y 76** (2008-2010), la restauración de la singular **Casa Vilá Reyes** como alojamiento rural boutique (2015) y la recuperación de un palacete-masía único conocido como **Can Ripoll** (en proceso).

Toda esta experiencia converge de nuevo en casa, en nuestro éxito más reciente: **Elies Pagès 35** (2024). Un edificio de alto standing que, junto a este nuevo proyecto, reafirma nuestra misión: seguir poniendo en valor Sant Genís, respetando la tierra que nuestra familia ha custodiado durante casi dos siglos.



Sant Genís

Ubicación

Vive en un pueblo semipeatonal pero en plena efervescencia; **en un entorno natural pero sin renunciar a las comodidades de Barcelona capital**. Equipamientos punteros, vistas sobre Barcelona y el mar, excursiones y bicicleta por Collserola.

Tiempos de desplazamiento:

- Hospital Vall d'Hebron: 3 min en coche / 12 min a pie
- Ronda de Dalt (B-20): 3 min en coche
- Metro Montbau (L3): 12 min andando
- Metro Vall d'Hebron (L3/L5): 15 min andando
- Centro Barcelona: 11 min en metro (VH - Pl. Catalunya)

Conexiones:

- Rodadas: Rda. Dalt, Túnel de la Rovira, Ctra. Arrabassada
- Metro: L3 y L5
- Bus: H4, V21, 19, 27, 76, 112, elMeuBus





SantGenís3

Exclusividad, diseño, exteriores

Más que un edificio, este proyecto es un mirador tallado en la montaña, concebido como un bloque aislado a cuatro vientos y con **orientación sur puro** que respira sin medianeras.

Esta arquitectura singular permite que la luz inunde cada rincón, asegurando que todas las viviendas sean exteriores y ofreciendo una **doble vista constante: la serenidad verde de Collserola y el vibrante horizonte de Barcelona hacia el mar.**

En su interior, el confort se define por la amplitud, con hogares generosos de **entre 70 y 150 m2** contruidos, distribuidos en 2-4 habitaciones y a partir de 2 baños (uno en suite).

La experiencia se completa con un exterior inusual en la ciudad: desde bajos con **grandes jardines privados y piscina** hasta amplias terrazas en todos los pisos que integran el paisaje en el salón, culminando en un **ático único con solárium y jacuzzi** para dominar la ciudad desde las alturas.

Proyecto

Edificio

Tercero 2ª

Segundo 2ª

Primero 2ª

Parking

Cubierta¹

Ático

Tercero 1ª

Segundo 1ª

Primero 1ª

Bajo

Lobby



Proyecto

Planta -1: Parking y lobby

En un entorno como Sant Genís dels Agudells, donde la tranquilidad del barrio convive con una demanda de aparcamiento que crece día a día, disponer de un espacio propio para el vehículo deja de ser una comodidad para convertirse en un activo de valor incalculable.

El proyecto integra un garaje privado bajo el edificio con 9 plazas de aparcamiento, asegurando cobertura para todas las viviendas.

Características del aparcamiento:

- **9 plazas** (dimensiones 2,35-2,83 x 4,50-5,04 m)
- Pavimento de hormigón pulido
- Acceso mediante puerta automática motorizada
- Conexión directa con el edificio a través de ascensor
- Preinstalación para punto de recarga de vehículo eléctrico

La tranquilidad de llegar, aparcar sin esperas y acceder directamente a la calidez de tu hogar.



Proyecto

Plantas bajas: Garden Houses

Gracias a la **adaptación arquitectónica a la pendiente de la montaña**, donde un volumen se desliza suavemente sobre el otro, el proyecto reinventa el concepto de planta baja para crear tres exclusivas Garden Houses (Bajo, Primero 1ª y Primero 2ª), que disfrutan del privilegio de vivir a pie de tierra en diferentes niveles.

Esta disposición escalonada permite que las viviendas abracen la naturaleza, ofreciendo espacios exteriores excepcionales:

- **3 viviendas con jardín y piscina**
- Espacios exteriores de 50 a 150 m²
- Superficies desde los 70 hasta los 140 m² construidos
- Entre 2 y 4 habitaciones (y a partir de 2 baños)

Son hogares concebidos como villas urbanas, donde la amplitud interior fluye sin barreras hacia un oasis verde privado, garantizando la desconexión y libertad de una casa unifamiliar con la seguridad y confort de una comunidad exclusiva.



Planta 1



Planta 0

Proyecto

Plantas 2 y 3: Los Miradores

A medida que el edificio gana altura, la perspectiva se transforma y las plantas intermedias se consolidan como el punto de equilibrio perfecto donde la funcionalidad se encuentra con el horizonte. En estos niveles, el diseño se racionaliza para ofrecer cuatro viviendas pasantes de dos dormitorios que destacan por una distribución inteligente y una luminosidad excepcional, fruto de su condición de bloque aislado sin vecinos pared con pared.

Aquí, **el salón se proyecta hacia el exterior a través de terrazas privadas de entre 9 y 11 metros cuadrados**, concebidas no como un simple añadido, sino como miradores privilegiados que capturan la esencia del lugar: un espacio íntimo suspendido sobre el barrio donde disfrutar del café de la mañana frente al amanecer urbano o desconectar al atardecer respirando la calma verde de la montaña.



Proyecto

Planta 4: El Ático

Coronando la edificación, allí donde la arquitectura toca el cielo, el ático se revela como una pieza maestra del proyecto, una vivienda única que redefine el concepto de libertad urbana al elevarse por encima de todo el entorno.

Este hogar exclusivo trasciende sus propios muros para volcarse completamente hacia el exterior, ofreciendo un privilegio reservado a muy pocos: **una inmensa terraza privada con jacuzzi, de casi 80 metros cuadrados**, que se convierte en un mirador infinito sobre Barcelona.

Aquí arriba, el ruido de la ciudad se desvanece y la privacidad es absoluta, creando un santuario personal bañado por el sol donde el horizonte del mar y la brisa de Collserola son los únicos vecinos, permitiendo vivir en un escenario permanente de luz y vistas panorámicas inalcanzables desde cualquier otro punto.



Acabados

Calidad y confort: detalles que importan

Envolvente y Aislamiento

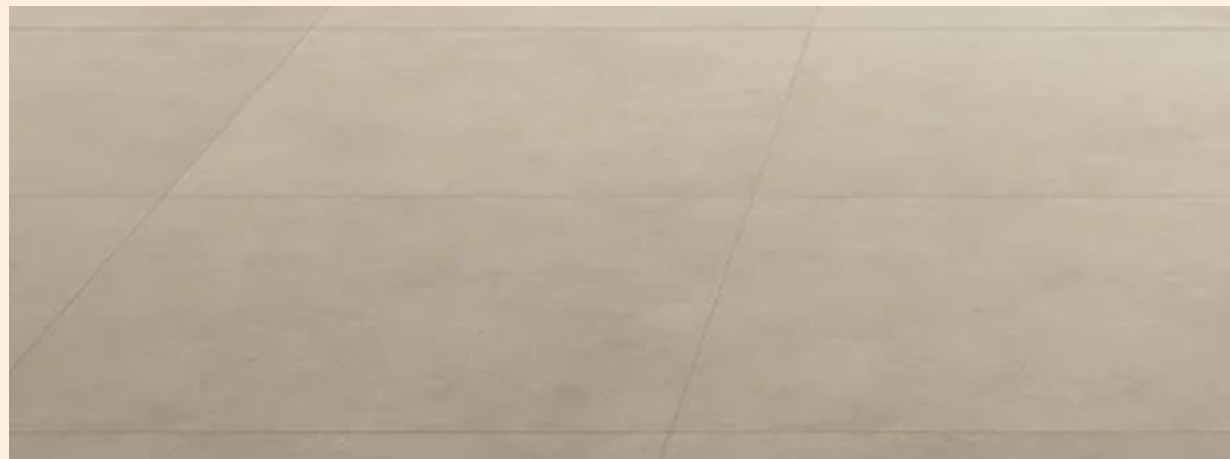
La fachada combina la elegancia atemporal del ladrillo de obra vista blanco con un aislamiento térmico superior. La carpintería exterior es de PVC con rotura de puente térmico y doble acristalamiento bajo emisor, asegurando un silencio absoluto y una temperatura estable todo el año. Además, todas las estancias principales cuentan con persianas motorizadas para un control total de la luz.

Interiores Cálidos y Funcionales

En el interior, la calidez la aporta un pavimento laminado de alta resistencia (AC5) en tonos roble claro, unificando salón y dormitorios. Las cocinas ofrecen un alto grado de customización sobre plano, con el equipamiento escogido, muebles de diseño actual, y encimeras porcelánicas, preparadas para el uso diario. Los baños, revestidos en gres porcelánico de gran formato, incluyen grifería termostática y sanitarios de primeras marcas, fusionando estética y durabilidad.

Eficiencia y Sostenibilidad

La vivienda se ha diseñado bajo criterios de alta eficiencia energética (etiqueta B). Apostamos por la aerotermia, un sistema de última generación que garantiza la producción de agua caliente sanitaria, calefacción y refrigeración por conductos con un consumo energético mínimo. Una tecnología limpia que reduce la huella de carbono y, sobre todo, la factura mensual.



Unidades en venta

	UNIDAD	SUPERFICIE		PRECIO
		INTERIOR ¹	EXTERIOR	
GARDEN HOUSES	Bajo	108	56	550.000 € ²
	Primero 1ª	68	68	450.000 €
	Primero 2ª	150	139	750.000 € ³
	Segundo 1ª	67	9	390.000 € ⁴
LOS MIRADORES	Segundo 2ª	67	11	390.000 € ⁴
	Tercero 1ª	67	9	390.000 € ⁴
	Tercero 2ª	67	11	390.000 € ⁴
ÁTICO	Cuarto	67	78	490.000 €
ANEXOS	Aparcamiento	9 uds.		desde 25.000 €
	Trastero	8 uds.		desde 10.000 €

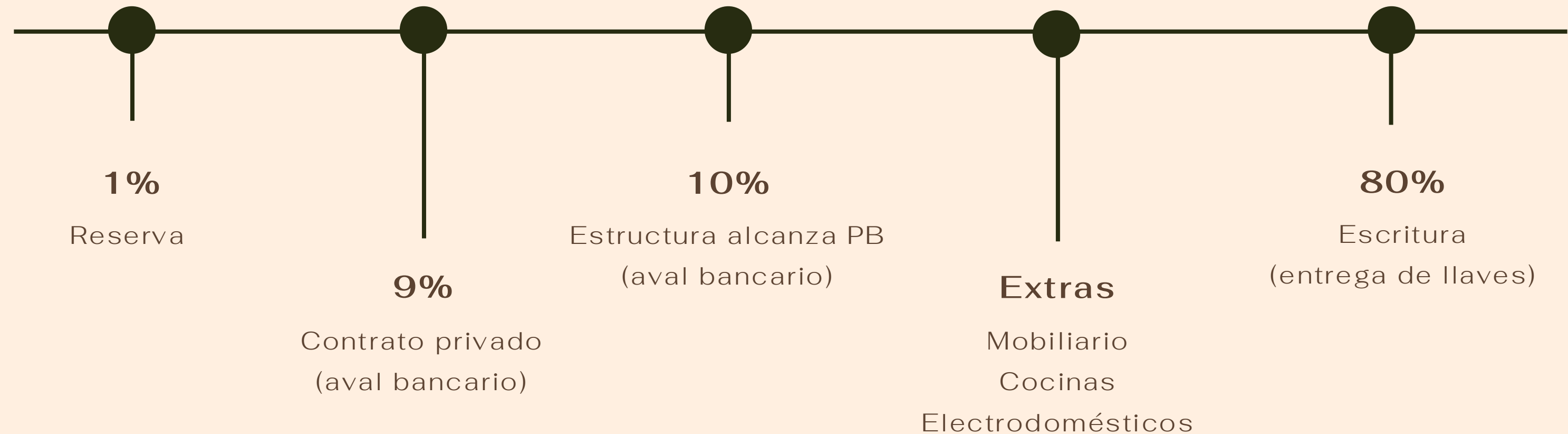
Precios sin impuestos ni gastos. Vivienda: IVA 10% + AJD 1,5%. Anexos: tipo aplicable según adquisición conjunta o independiente. Gastos de notaría, registro y gestoría a cargo del comprador.

- (1) Superficie construida
- (2) Incluye trastero 10
- (3) Incluye trasteros 3-7
- (4) Incluye una plaza de parking

Hitos de obra



Forma de pago



Agudells Homes

Residencial SantGenís3

Agenda hoy una presentación privada.

(+34) 686 595 039
hola@santgenis3.com
www.santgenis3.com

AVISO LEGAL

El presente dossier tiene carácter meramente informativo y comercial, y no constituye oferta vinculante ni forma parte de ningún contrato. Las descripciones, superficies, distribuciones, calidades, acabados, plazos e imágenes contenidas en este documento son orientativas y pueden sufrir modificaciones por exigencias técnicas, normativas o de proyecto sin previo aviso.

Las superficies indicadas son aproximadas. Las superficies útiles, construidas y exteriores definitivas serán las que figuren en la escritura pública de compraventa y en la documentación técnica del proyecto de ejecución. Las imágenes, infografías y renders son representaciones artísticas que pueden no coincidir exactamente con el resultado final de la promoción.

Los precios de venta son orientativos y podrán ser modificados por la promotora en cualquier momento hasta la firma del contrato privado de compraventa. Los precios no incluyen impuestos (IVA o ITP según corresponda), gastos de notaría, registro, gestoría ni otros gastos inherentes a la compraventa, salvo indicación expresa en contrario.

Los plazos de ejecución y entrega son estimaciones basadas en las previsiones actuales y están sujetos a posibles variaciones por causas técnicas, administrativas, meteorológicas o de fuerza mayor. La fecha de entrega vinculante será únicamente la que se establezca en el contrato privado de compraventa.

Las condiciones definitivas de la compraventa serán exclusivamente las que figuren en el contrato privado de compraventa y en la escritura pública, junto con la memoria de calidades y planos que se anexen a dichos documentos.

Para información actualizada, verificación de disponibilidad, precios vigentes y condiciones de venta, contactar con:
Agudells Homes Teléfono: (+34) 686 595 039 Email: hola@santgenis3.com Web: www.santgenis3.com

© 2026 Agudells Homes. Todos los derechos reservados.