

# Piso en Antiguo (Donostia - San Sebastián)

**Referencia: D35314**

[\(Ficha completa en araxes.es\)](#)

Vivienda reformada en venta con posibilidad de 3 habitaciones en el corazón de El Antiguo, San Sebastián - Gipuzkoa

**Venta: 540.000€**

Habitaciones: 2. Baños: 1  
Metros construidos: 81m<sup>2</sup>. Metros útiles: 73m<sup>2</sup>

Piso Totalmente reformado, con un estilo moderno y decorado con un cuidadoso diseño que hará las delicias de la pareja o familia que lo adquiera. En un entorno tranquilo y a su vez en el centro del Barrio del Antiguo, donde destaca su privilegiada Playa de Ondarreta, colegios y zona comercial .

Superficie : 73,30 m2 útiles y 83 m2 construidos aproximadamente

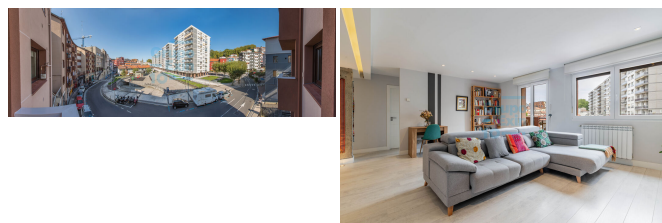
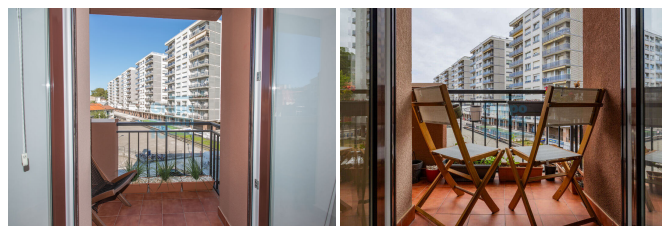
Distribución : Salón-comedor: 33,07 m<sup>2</sup> (con salida a balcón), Cocina independiente: 9,38 m<sup>2</sup> ( con espacio para comer a diario y totalmente equipada), Habitación principal: 12,62 m<sup>2</sup> (con gran armario empotrado), Segunda habitación: 10,14 m<sup>2</sup>, Baño: 4,57 m<sup>2</sup> con plato de ducha (ventila a patio), Trastero/despensa interior: 2,05 m<sup>2</sup> (se podría poner pequeño aseo) Balcón: 2,93 m<sup>2</sup> con vistas despejadas.

En una de las zonas más demandadas de San Sebastián, en Escolta Real, a escasos minutos de la Playa de Ondarreta, el Palacio Miramar y rodeada de colegios, comercios y todos los servicios, presentamos esta luminosa vivienda lista para entrar a vivir.

La propiedad cuenta actualmente con una distribución de 2 habitaciones, aunque originalmente disponía de 3 dormitorios, por lo que resulta muy sencillo recuperar la tercera estancia si las necesidades familiares cambian en el futuro.

Destaca especialmente su magnífico salón de 33,07 m<sup>2</sup>, un espacio amplio, luminoso y acogedor que se convierte en el auténtico corazón de la vivienda. Desde él se accede a un agradable balcón de 2,93 m<sup>2</sup> orientado hacia una zona abierta y tranquila, un entorno ideal donde los niños juegan habitualmente y donde los vecinos disfrutan de un ambiente familiar y cercano.

El edificio en el que se ubica, se encuentra en muy buen estado, se trata de un edificio de hormigón, donde ha sido reformado el tejado y la fachada. No dispone actualmente de ascensor, pero existe una rampa hasta el portal (actualmente en obras por el ayuntamiento).



Desde este punto únicamente es necesario subir aproximadamente 10 escalones para acceder a la vivienda.

Ubicación. En el tramo más cómodo de la calle Escolta Real, en la zona más abierta con gran distancia hacia los edificios que lo circundan. Zona llana, sin cuestas. Se trata de una zona residencial, muy tranquila y cómoda por su cercanía al comercio en general, colegios, y locales de ocio e incluso próxima al playa Ondarreta en la Bahía de La Concha. Dispone de numerosas paradas de autobús y excelentes comunicaciones tanto para circular a la ciudad como para salir de ella.

Una vivienda ideal para parejas con o sin hijos, que buscan calidad de vida, cercanía a los mejores colegios de la ciudad, espacios amplios y la posibilidad de adaptar la vivienda a sus necesidades futuras sin grandes inversiones, .incluso una excelente oportunidad para inversores, que quieran sacar una rentabilidad desde el primer día, dado que es zona de gran demanda de arrendamientos tanto para estudiantes como parejas o familias en general.. Con una excelente distribución que permite que su superficie sea realmente aprovechable en cada uno de sus rincones. Preciosa y perfecta para relajarse y disfrutar de sus numerosas ventajas. No esperes y prepara una visita cuanto antes.

Un valor añadido a futuro: el Ayuntamiento está ejecutando actualmente las obras de mejora de accesibilidad entre Escolta Real y Paseo de Hériz, incluyendo un ascensor urbano, nuevas rampas y recorridos peatonales adaptados. Una inversión que incrementará la comodidad de los vecinos y la conexión del entorno, con previsión de finalización en diciembre de 2026

Condiciones: No se incluyen en el precio de venta los muebles. Los gastos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, los honorarios del notario y del registrador de la propiedad, serán por cuenta del comprador. Los gastos de los honorarios de comercialización y la plusvalía municipal, serán por cuenta del vendedor. El presente anuncio no es vinculante, se muestra a título informativo y no contractual. Para más información, contacte con el asesor inmobiliario.

Cláusula de Transparencia y Desglose de Gastos

En cumplimiento de la Ley 10/2025, de 28 de diciembre, de servicios de atención a la clientela y transparencia, y de la normativa sectorial vigente, se hace constar que el precio indicado no incluye los gastos e impuestos siguientes, inherentes a la

adquisición:

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP):

Tipo General del 4%.

Tipo reducido 2,5% condicionado a que vaya a constituir vivienda habitual del comprador y no tenga más de 120 m2 construidos y 96 m2 útiles, y que no tenga otra vivienda en la misma ciudad en un porcentaje de más de un 25% salvo que fuera transmitida en un plazo de 2 años.

Tipo al 6% se el adquirente fuera titular de más de 5 viviendas en un porcentaje superior al 50%.

NOTARIA: Sus honorarios se calcularán conforme al arancel Notarial regulado en el Anexo I, del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre. Podrían oscilar entre un 0,2 y 0,5% del importe de la venta aproximadamente.

REGISTRO de la propiedad: Honorarios conforme al arancel oficial establecido en el Anexo I, del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. Orientativamente sería de unos 0,20 EUR por cada 1.000 EUR del valor del inmueble.

GESTORIA Por la tramitación documental de escrituras y pago de servicios sujetos a las tarifas de la Gestoría (Entre 350 y 750 EUR aproximadamente).

HONORARIOS comercialización de la Agencia Inmobiliaria se encuentran incluidos en el P.V.P. (Por cuenta de la Vendedora).

Consumo eléctrico: E 138,00 kwh/m2 año.  
Emisiones de CO<sup>2</sup>: E 29,00 kgCO<sup>2</sup>/m2 año.