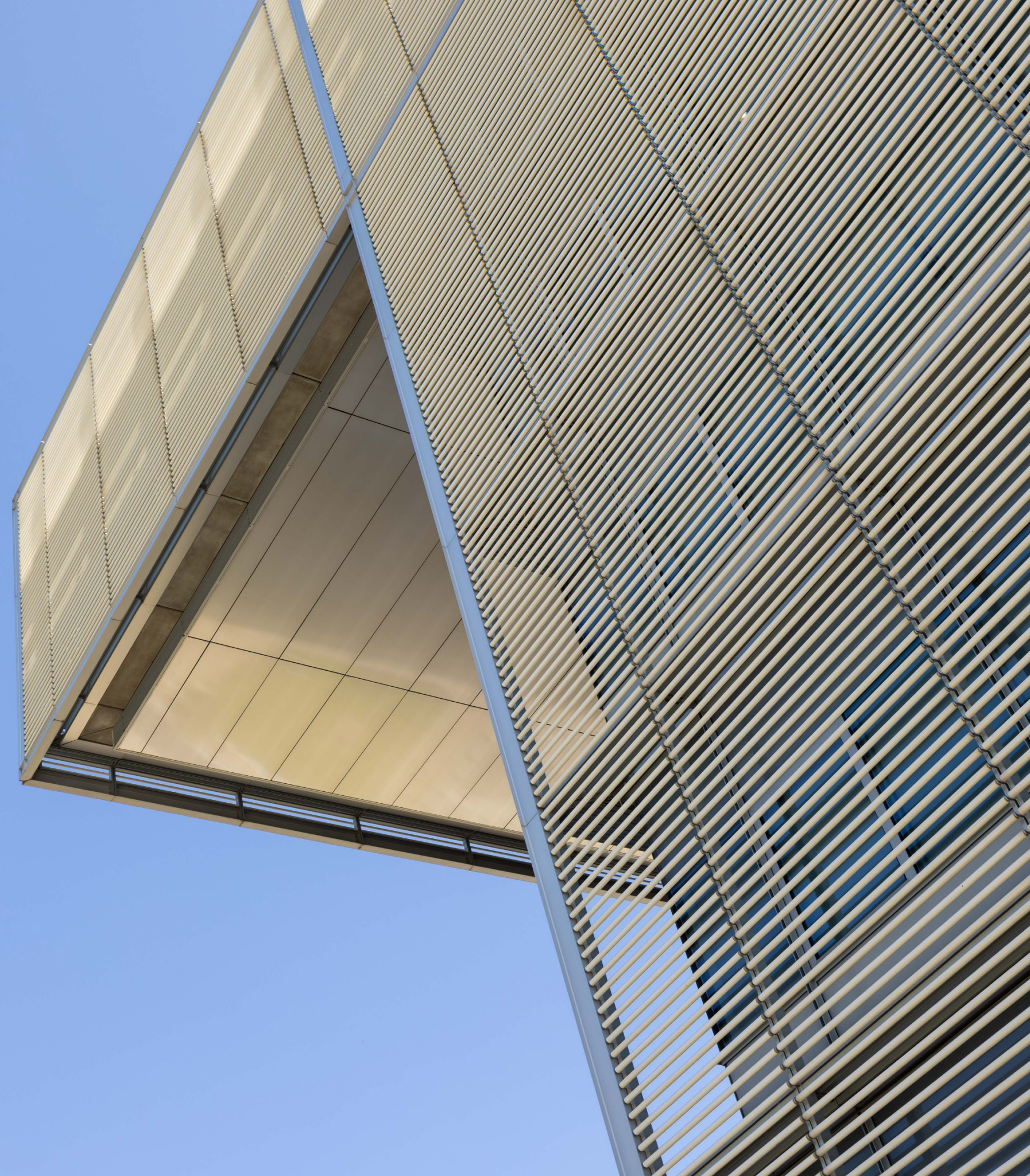




Abelian 1

40°27'7.13"N, 3°37'27.90"W



INTRODUCCIÓN.

Situado en un enclave estratégico del noreste de Madrid, Abelas 1.

Un edificio representativo de oficinas, con una arquitectura singular y un entorno que garantiza visibilidad y accesibilidad. Pensado y diseñado para ofrecer una experiencia única a sus usuarios.

ARQUITECTURA.

Abelias 1 es obra del estudio Ayala, una firma con más de cuatro décadas de trayectoria en proyectos corporativos de referencia.

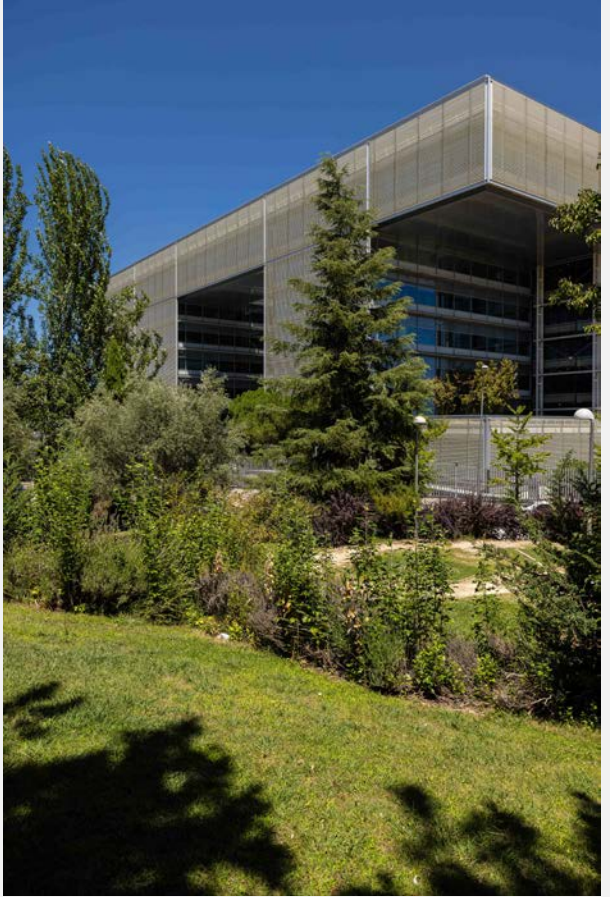
La volumetría en forma de “U” abraza un atrio central ajardinado que funciona como pulmón verde y aporta luz natural a todos los espacios. Este gesto arquitectónico no solo mejora la experiencia diaria, también convierte al edificio en un entorno abierto, saludable y lleno de posibilidades.





ARQUITECTURA.

La doble piel de fachada, compuesta por vidrio continuo, acero esmaltado y lamas de aluminio, proporciona aislamiento térmico y acústico, a la vez que garantiza una imagen moderna y atractiva.



IDENTIDAD PROPIA.

La imagen corporativa de Abelias 1 nace como una extensión natural de su arquitectura. Un diseño que dialoga con la estética del edificio y potencia su carácter icónico.

La fachada, con sus líneas rectas, su doble piel translúcida y su marcada simetría, construye un logotipo moderno, estructurado y contundente, capaz de reflejar en su forma la esencia del activo.

Un símbolo que no solo identifica, sino que refuerza la personalidad del activo como edificio de referencia en Madrid.



JULIO 2025		ABELIAS 1			PROPERTY MARKETING	
Colores		WHITE	GREY	YELLOW	BLACK	
		#FFFFFF	#5A5C56	#FFFF00	#000000	
						



ÍNDICE.

- ABELIAS 1 DE UN VISTAZO 
- UBICACIÓN 
- ABELIAS 1 EN DETALLE 
- SUPERFICIES Y PLANOS 
- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS 
- SOSTENIBILIDAD 
- CONTACTO 



Con una superficie de más de 22.000 m², Abelian 1 es un edificio pensado para las personas.

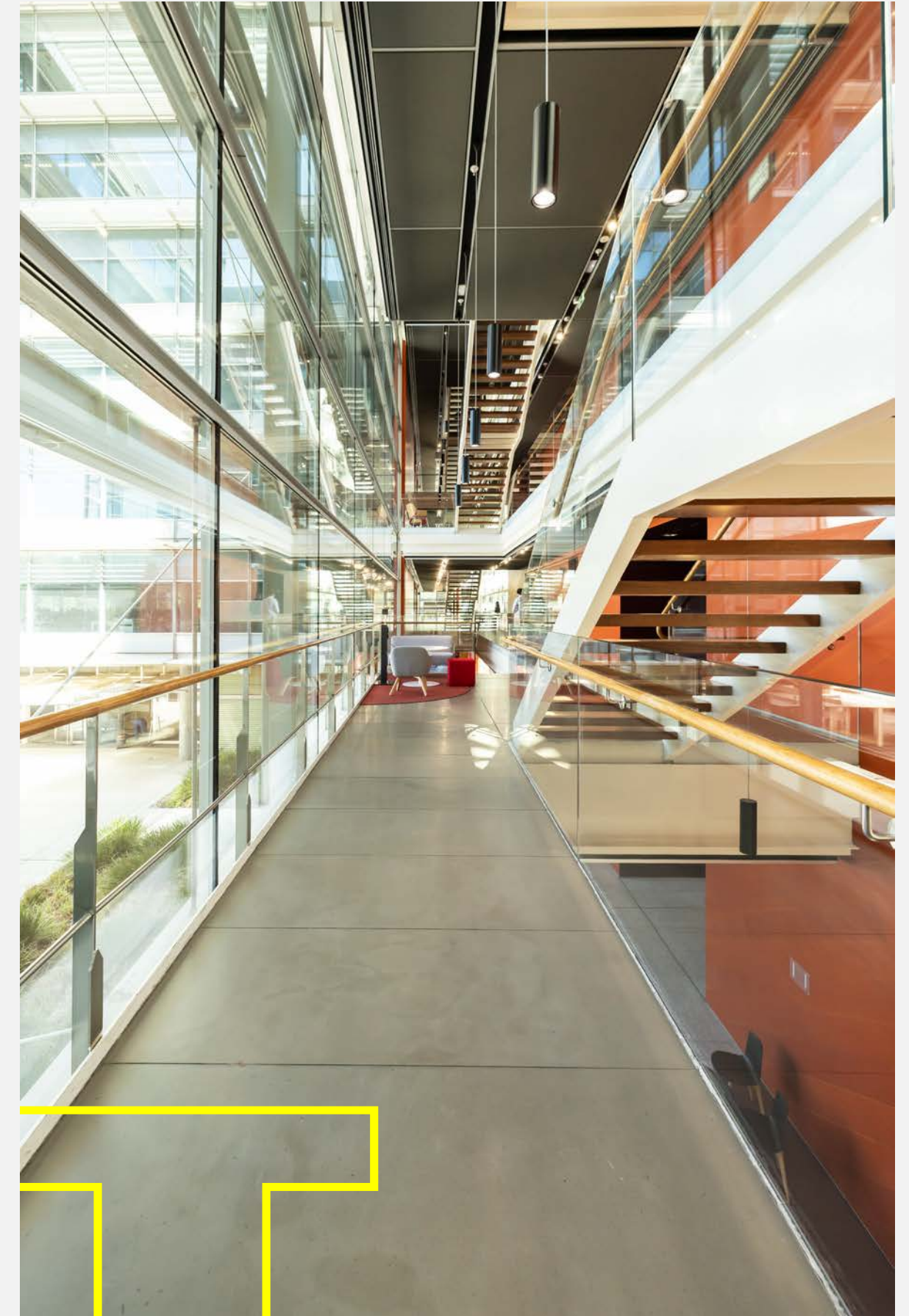
Cuenta con seis plantas de oficinas que se organizan alrededor de un gran pasillo central que facilita la conexión y aporta amplitud a cada nivel.

Los espacios son flexibles, modulares y luminosos, preparados para adaptarse a las necesidades más exigentes de las empresas.



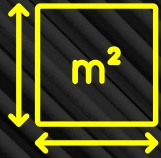
En planta baja, el edificio da la bienvenida con un lobby representativo, acompañado de salas de reunión y un comedor-cafetería diseñado para ser un punto de encuentro.

Todo ello se complementa con zonas exteriores ajardinadas, una terraza en planta 6 y espacios colaborativos que hacen más fácil el día a día de las personas.





ABELIAS 1 DE UN VISTAZO.



Superficie total: **22.638 m²**



Planta Baja + 6 plantas



Hall de acceso con control de seguridad y recepción



Comedor corporativo en planta baja



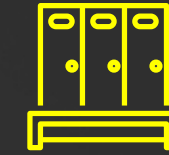
Zona vending con **Coffee Point** en planta 6



Zonas ajardinadas de uso común



Atrio central ajardinado



Vestuarios con duchas y taquillas



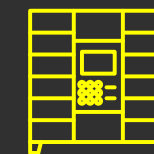
Parking interior y exterior con 670 plazas, puntos de recarga eléctrica



Parking para **bicicletas**



Rooftop en planta 6 con vistas a la ciudad



Área de estafeta independiente para mensajería y servicio



UBICACIÓN.

Abelias 1 se encuentra en el noreste de Madrid, junto a la A-2, uno de los principales ejes empresariales de la ciudad. Un enclave estratégico que conecta de forma directa con el centro de la ciudad y el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

El área combina visibilidad, accesibilidad y proyección corporativa, rodeada de otros edificios de oficinas y servicios que refuerzan su carácter empresarial.

Un entorno dinámico y en crecimiento, que lo convierte en el lugar idóneo para empresas que buscan trabajar en un espacio conectado y de futuro.

Además, su cercanía a vías principales y transporte público garantiza una movilidad, tanto por transporte privado como público.

TRANSPORTES



Metro Canillejas (Línea 5):
20 min. a pie



Metro FERIA de Madrid (Línea 8):
20 min. a pie



Bus en la puerta (114, N4)



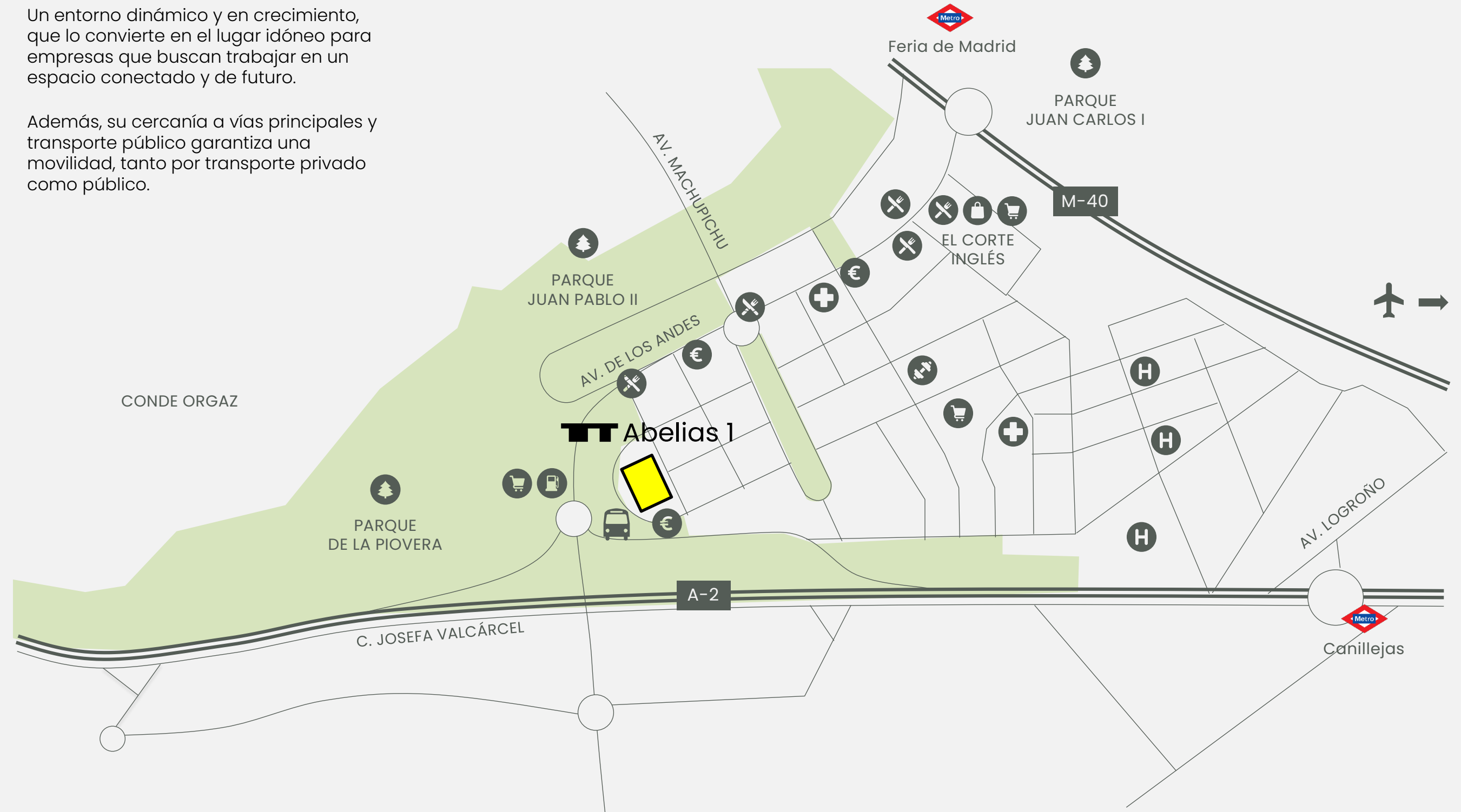
Acceso directo a M-40 y A-2



Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas a 6 km.



Estación de Chamartín a 10 km.









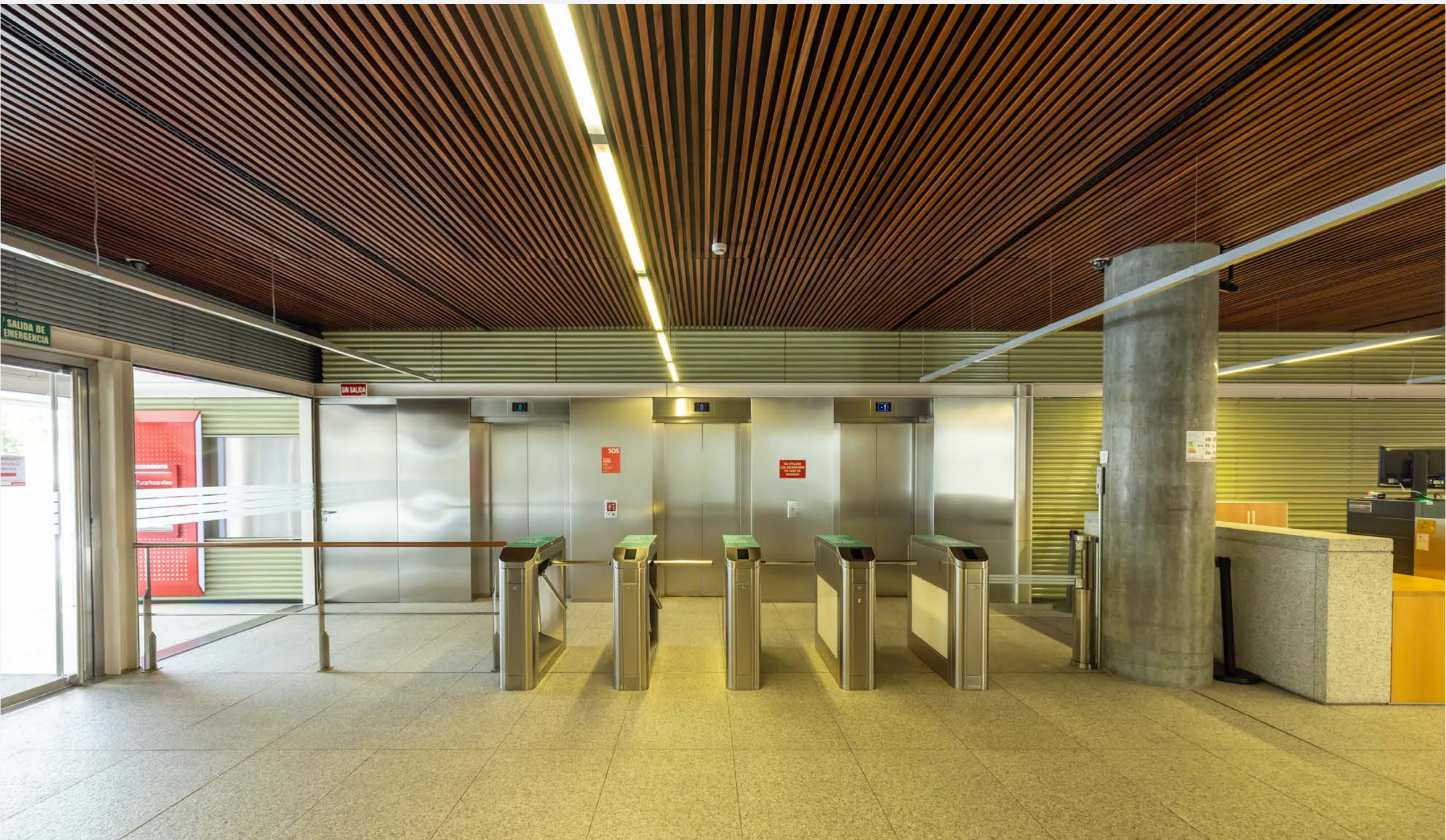
ABELIAS 1 EN DETALLE.

Abelian 1 ofrece espacios flexibles y luminosos, diseñados para adaptarse a las necesidades de cada empresa y garantizar el confort de sus usuarios.



LOBBY.

Amplio y representativo, con control de seguridad y recepción.





ESPACIOS DE TRABAJO.

Diseñados para adaptarse a cualquier modelo de trabajo flexible, con un diseño innovador y colaborativo.







SALAS DE REUNIÓN.

Versátiles y preparadas para encuentros de distinto formato.







COMEDOR-CAFETERÍA CON COCINA.

Un espacio para compartir, reunirse o desconectar.

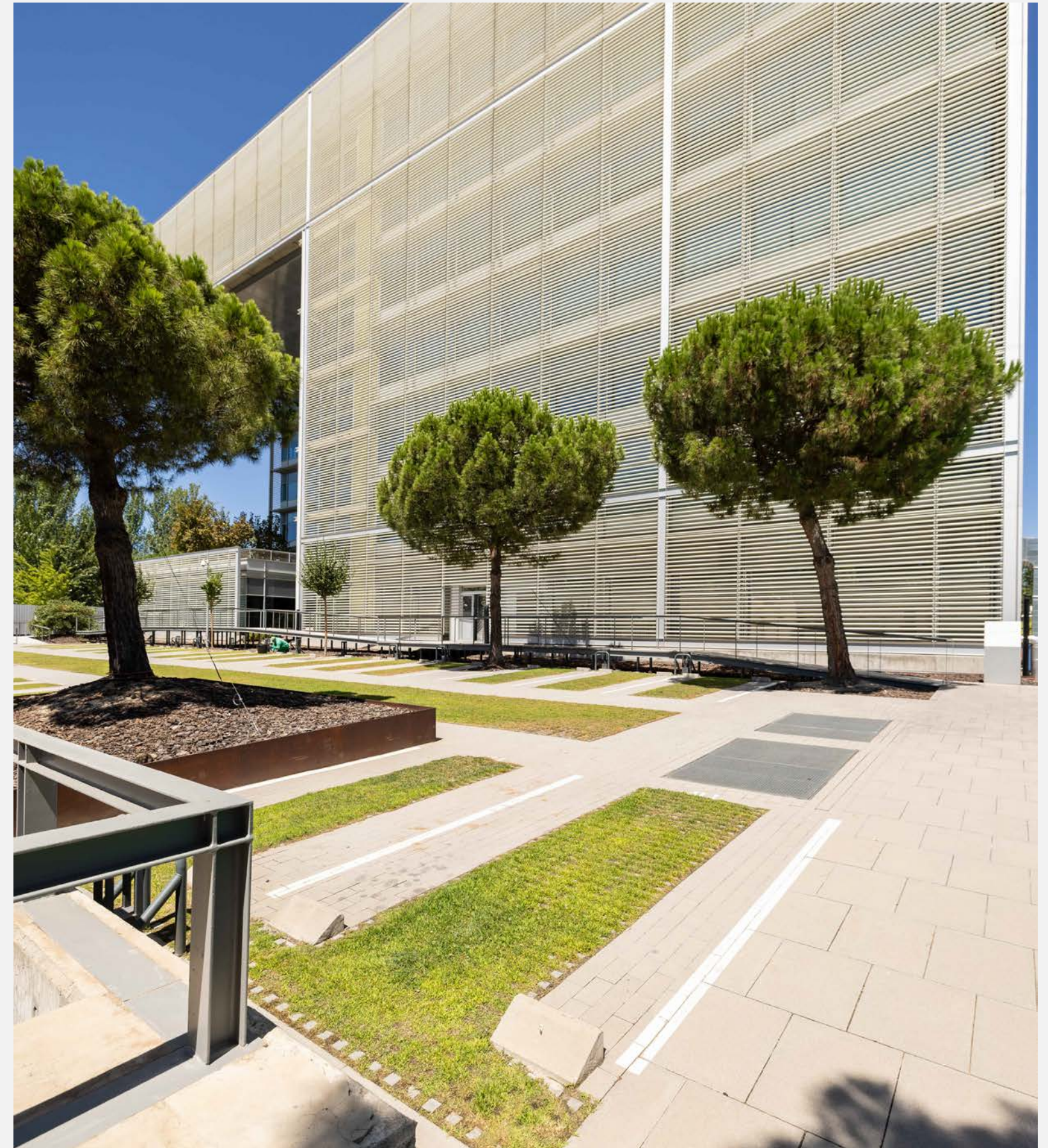




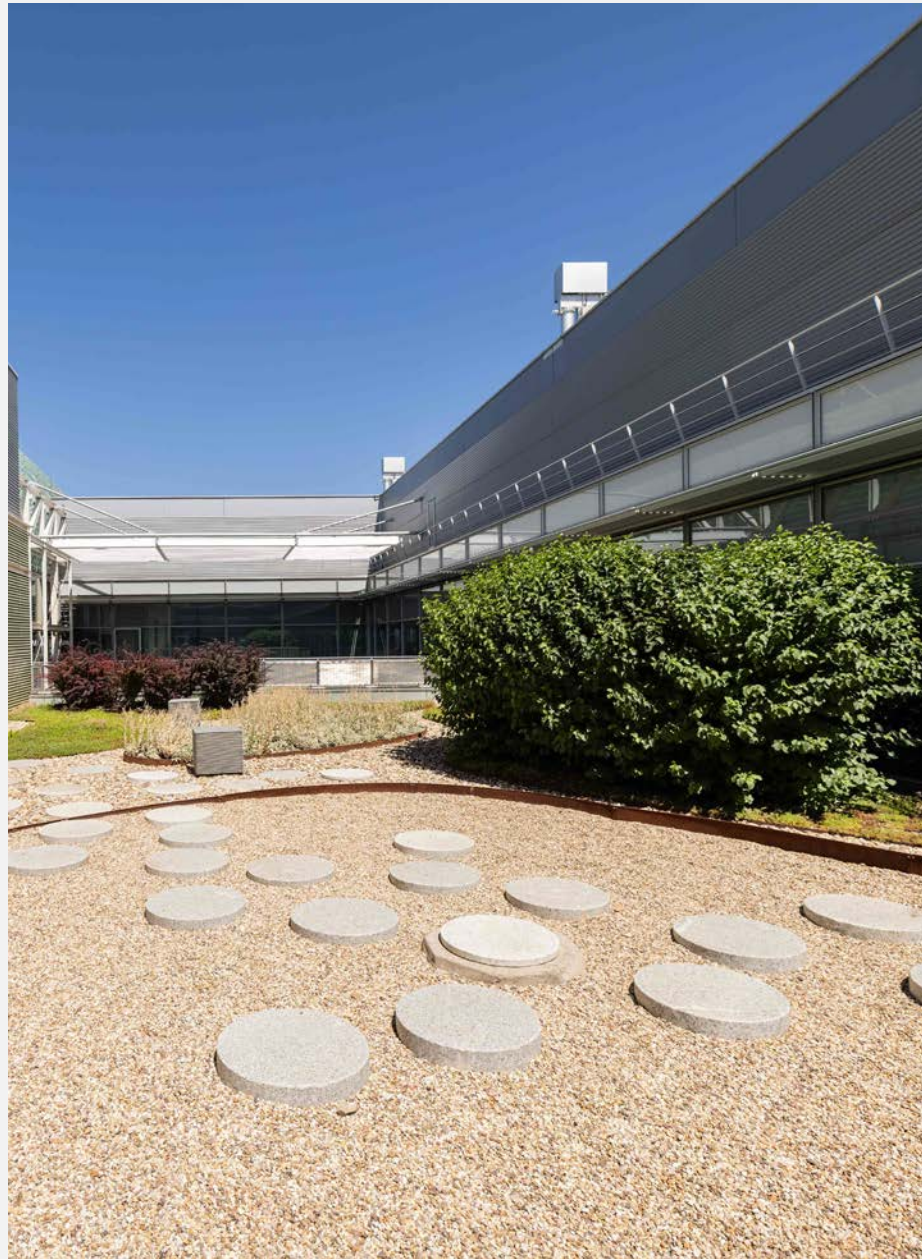
Gran pasillo de comunicación que aporta amplitud y fluidez a cada planta.

ZONAS AJARDINADAS.

Un entorno verde que aporta frescura y bienestar con el objetivo de generar comunidad.



TERRAZA EN PLANTA 6.





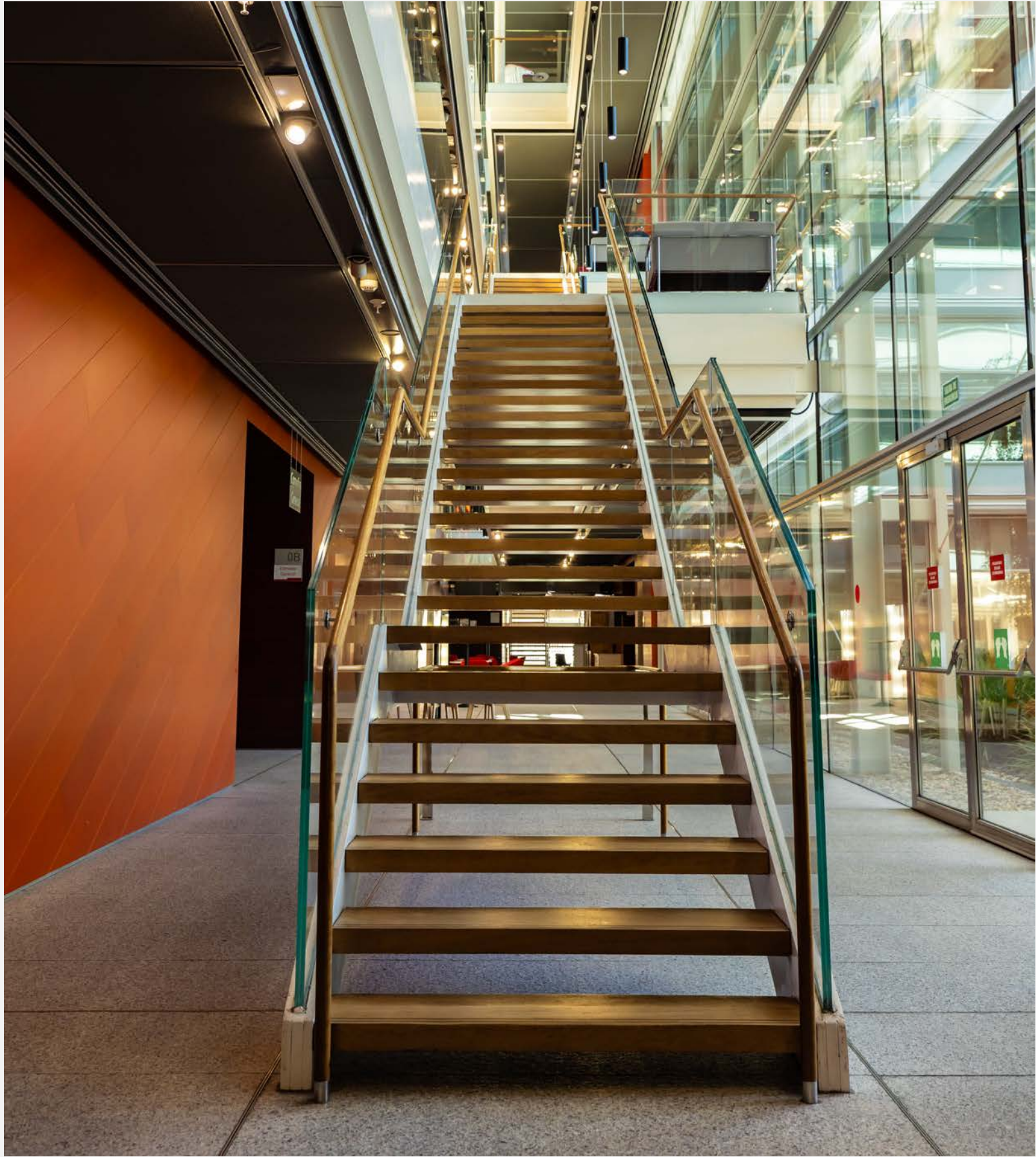
VESTUARIOS Y ZONAS DE SERVICIO.

Diseñados para la comodidad de todos los usuarios.

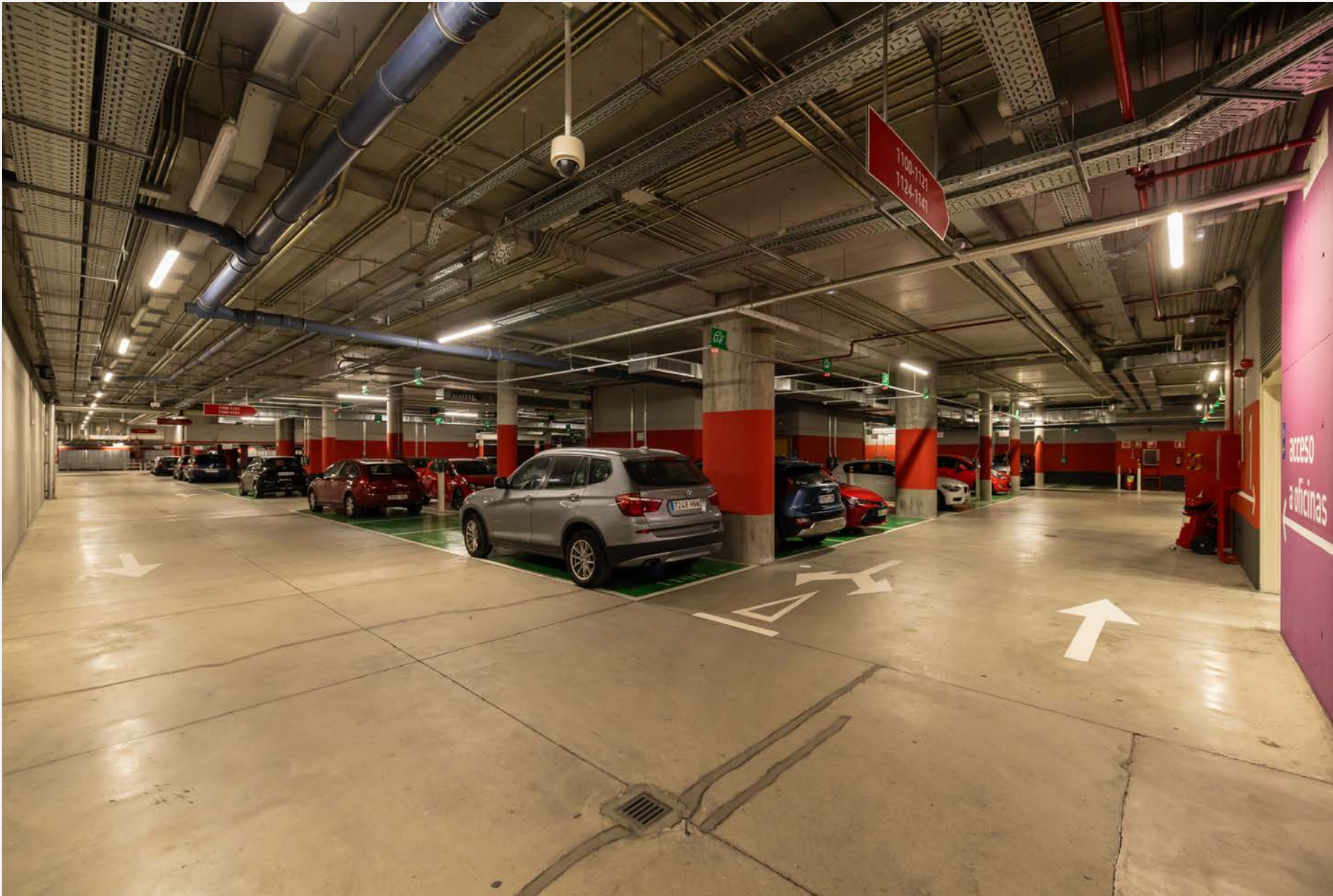


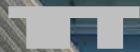
ÁREA DE ESTAFETA.

Pensada para generar soluciones prácticas en la operativa diaria.



ABELIAS 1





SUPERFICIES.

Planta 6:
4.390 m²

Planta 5:
3.366 m²

Planta 4:
3.353 m²

Planta 3:
3.365 m²

Planta 2:
3.353 m²

Planta 1:
3.365 m²

Planta Baja-Lobby:
1.445 m²

Superficie total:
22.638 m²

Parking:
670 plazas de coche (3 sótanos y exteriores), 110
puntos de recarga eléctrica, espacio para bicicletas.

*Las superficies indicadas son reales. No obstante, podrían sufrir ligeras matizaciones al alza o a la baja. Las superficies definitivas serán confirmadas con el interesado antes de la formalización de cualquier acuerdo.

PLANOS.

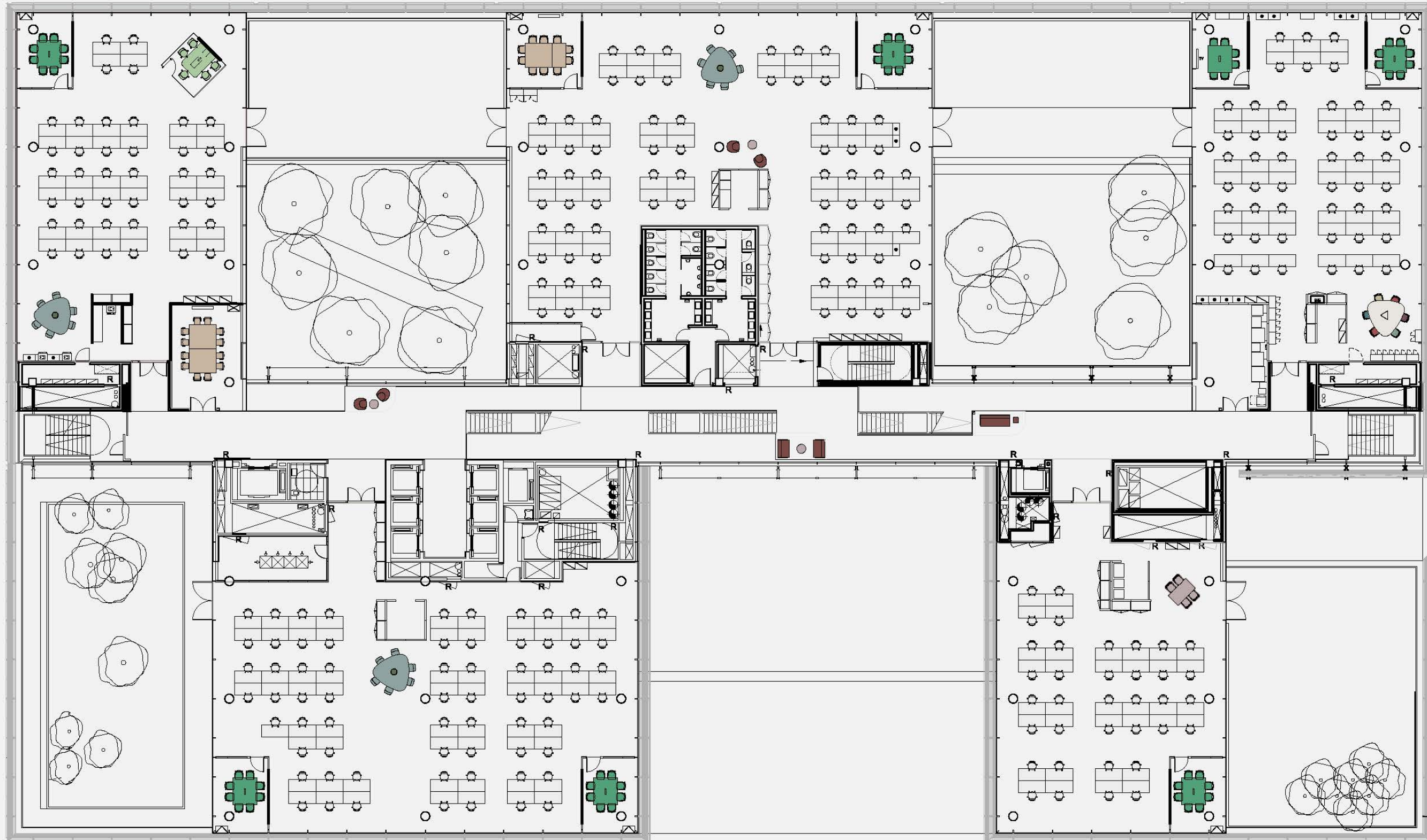
Planta Baja
1.445 m²



*Las superficies indicadas son reales. No obstante, podrían sufrir ligeras matizaciones al alza o a la baja. Las superficies definitivas serán confirmadas con el interesado antes de la formalización de cualquier acuerdo.

PLANOS.

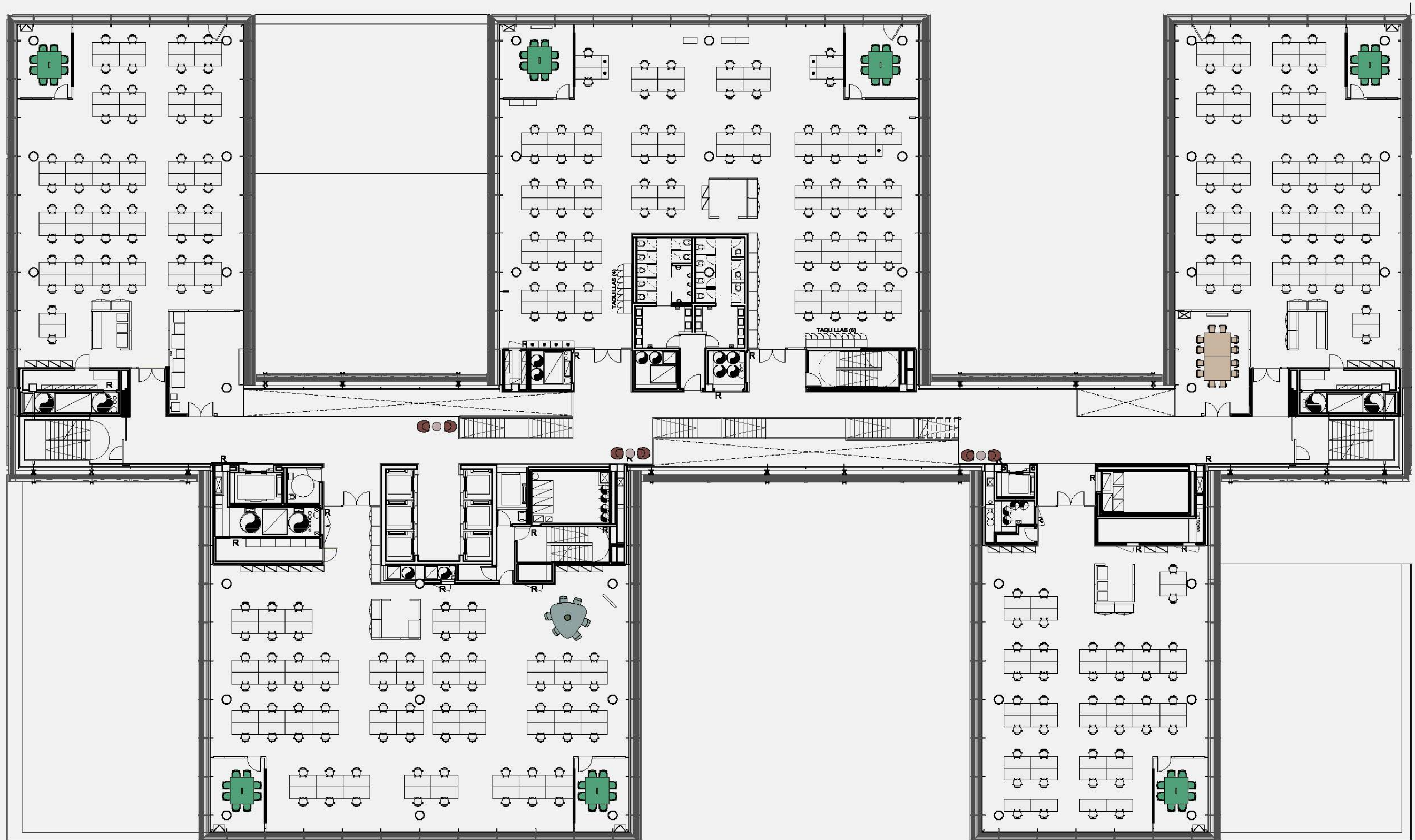
Planta 1
3.365 m²



*Las superficies indicadas son reales. No obstante, podrían sufrir ligeras matizaciones al alza o a la baja. Las superficies definitivas serán confirmadas con el interesado antes de la formalización de cualquier acuerdo.

PLANOS.

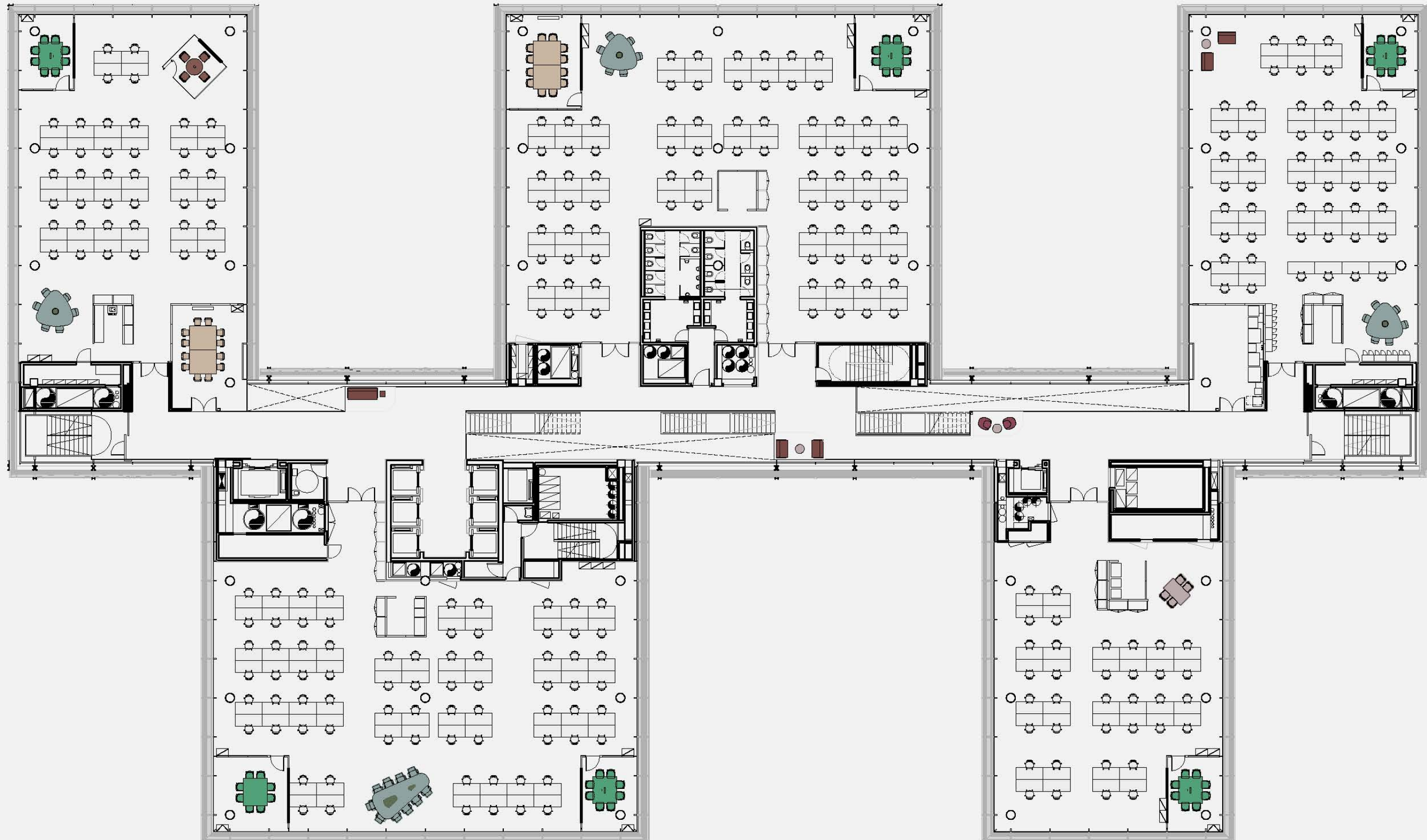
Planta 2
3.353 m²



*Las superficies indicadas son reales. No obstante, podrían sufrir ligeras matizaciones al alza o a la baja. Las superficies definitivas serán confirmadas con el interesado antes de la formalización de cualquier acuerdo.

PLANOS.

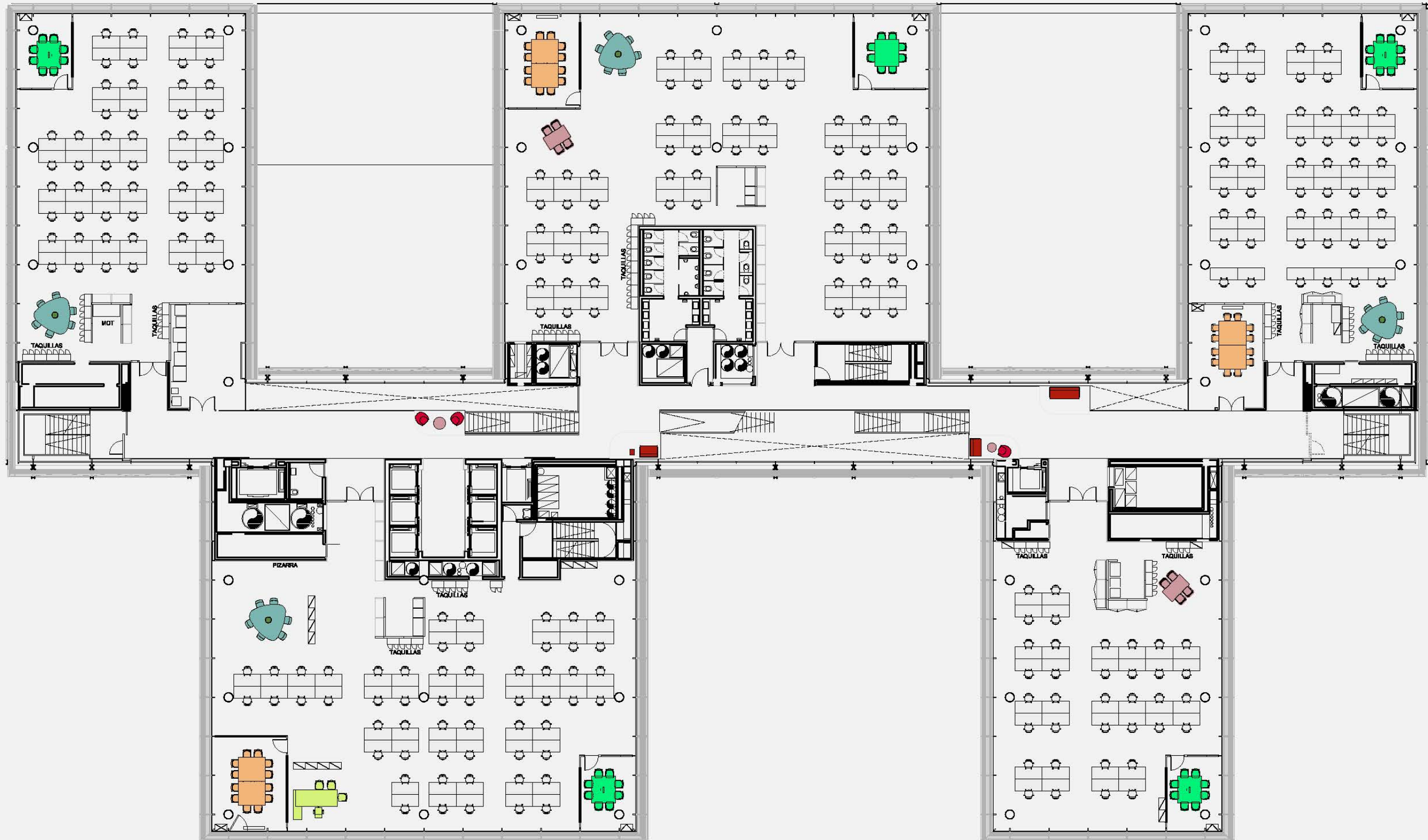
Planta 3
3.365 m²



*Las superficies indicadas son reales. No obstante, podrían sufrir ligeras matizaciones al alza o a la baja. Las superficies definitivas serán confirmadas con el interesado antes de la formalización de cualquier acuerdo.

PLANOS.

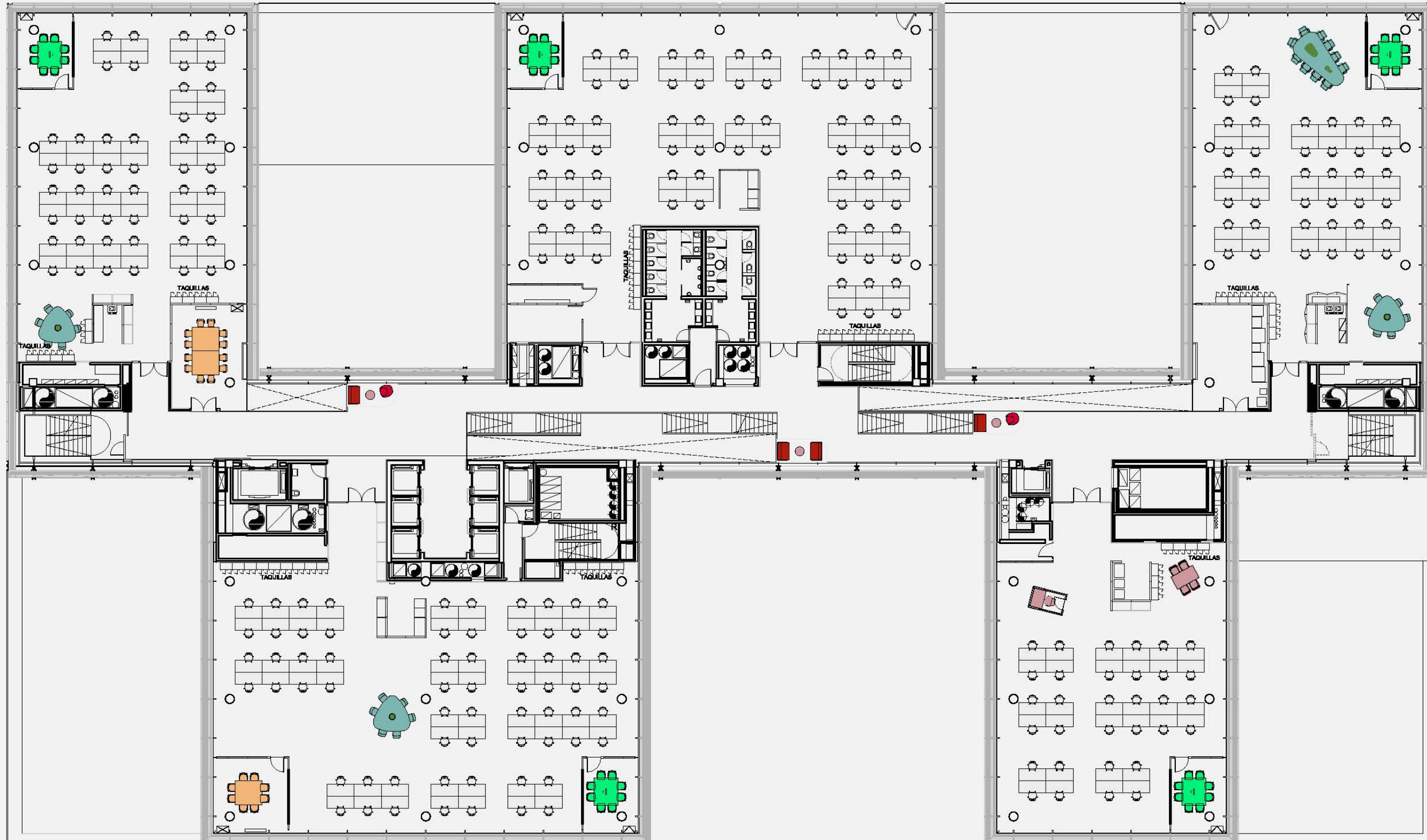
Planta 4
3.353 m²



*Las superficies indicadas son reales. No obstante, podrían sufrir ligeras matizaciones al alza o a la baja. Las superficies definitivas serán confirmadas con el interesado antes de la formalización de cualquier acuerdo.

PLANOS.

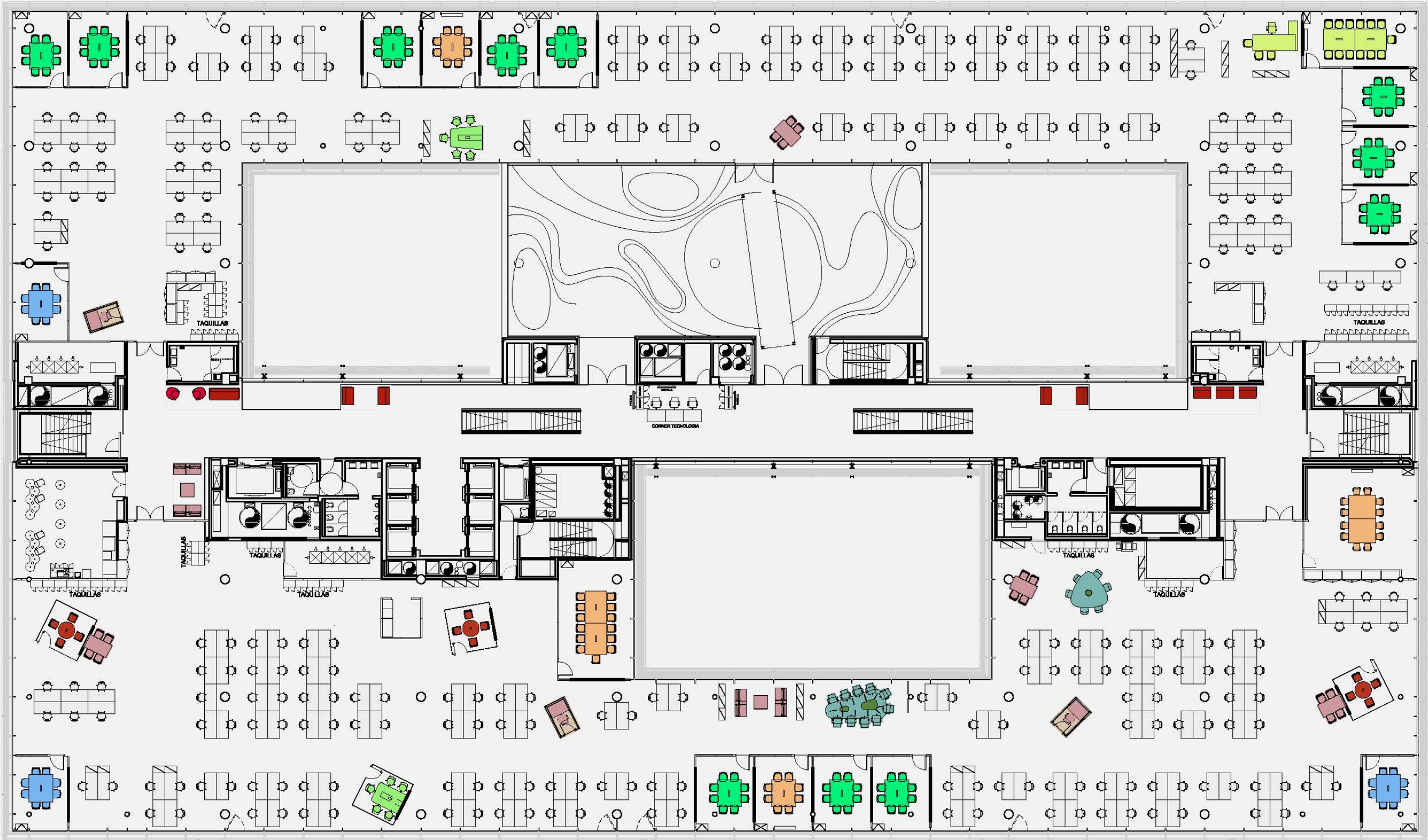
Planta 5
3.366 m²



*Las superficies indicadas son reales. No obstante, podrían sufrir ligeras matizaciones al alza o a la baja. Las superficies definitivas serán confirmadas con el interesado antes de la formalización de cualquier acuerdo.

PLANOS.

Planta 6
 4.390 m²



*Las superficies indicadas son reales. No obstante, podrían sufrir ligeras matizaciones al alza o a la baja. Las superficies definitivas serán confirmadas con el interesado antes de la formalización de cualquier acuerdo.





CENTRO DE PROCESAMIENTO DE DATOS.

El CPD, situado en una localización estratégica de Madrid, ha sido diseñado bajo los más altos estándares de seguridad y disponibilidad Tier IV, garantizando continuidad operativa y máxima fiabilidad.

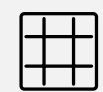
Construido bajo rasante albergando las instalaciones en tres sótanos y protegido por estructuras de alta resistencia, este Data Center ofrece un entorno seguro, eficiente y escalable que se adapta a las necesidades de crecimiento de cada proyecto.



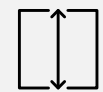
La actual sala IT, dedicada en exclusiva a CPD, dispone de 600 m² de superficie, quedando espacio libre para ampliar hasta un total de 1.000 m².

Además, cuenta con una capacidad máxima de 1.900 KW que, todo esto, proporciona la infraestructura tecnológica idónea para asegurar el rendimiento, la resiliencia y la competitividad en entornos digitales de alta exigencia..

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS.



Falso techo y suelo técnico con acabado vinílico y techos metálicos registrables.



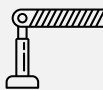
Altura libre de 2,65 m. (2,95 m. en planta baja).



5 módulos de oficinas por planta (A, B, C, D, E).



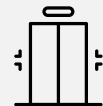
Acceso principal por la calle Espuela con control de accesos de seguridad con tornos.



Dos accesos de vehículos con caseta de control de seguridad y barreras de acceso, uno en la calle Abelian, y otro en la calle Espuela.



Fachada: doble piel con muro cortina de aluminio y celosía cerámica.



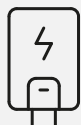
Núcleo vertical con ascensores, montacargas y escaleras de evacuación.



Climatización: sistema centralizado con caudal de aire variable y control automático.



Iluminación: tecnología LED con sensores de presencia.



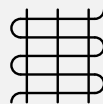
Energía: 2 centros de transformación y grupos electrógenos en cubierta.



Parking: aparcamiento subterráneo, exterior de visitas y logístico y mensajería.



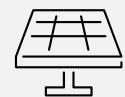
Infraestructura para movilidad eléctrica: 110 puntos de carga.



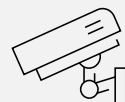
Suelo radiante por agua caliente en pasillos principales.



Control centralizado de todas las instalaciones técnicas.



Uso verde de la energía: paneles solares en cubierta.



Seguridad: control de acceso, circuito cerrado de videovigilancia.



SOSTENIBILIDAD.

El edificio cuenta con la certificación LEED Oro en construcción, un reconocimiento internacional que avala su compromiso con la eficiencia energética, la sostenibilidad y el respeto por el entorno. Ha sido diseñado para reducir el consumo de recursos, optimizar la climatización y aprovechar al máximo la luz natural. Todo ello no solo minimiza el impacto ambiental, sino que también genera espacios de trabajo más saludables y productivos.

Además, se posiciona como un activo responsable y preparado para el futuro, que responde a las exigencias de las empresas y a las expectativas de las personas que lo disfrutan día a día.





CONTACTO.

Leasing

CBRE

91 598 19 00

spain.oficinasmadrid@cbre.com

DISCLAIMER. El contenido y las imágenes incluidos en este documento son de carácter informativo y referencial y no implican ningún tipo de acuerdo contractual ni vinculación jurídica alguna.



