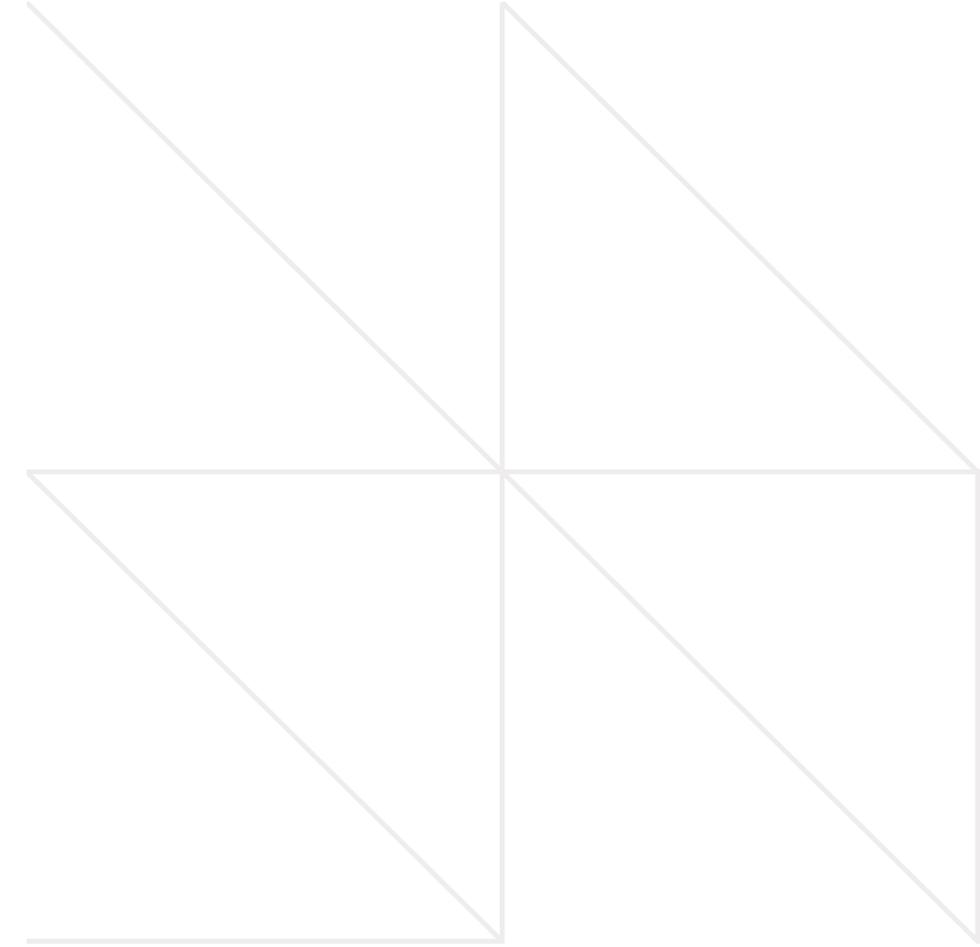


ПРЕМИАЛЬНЫЙ
БИЗНЕС-ЦЕНТР
НА РЕКЕ

STONE

МНЕВНИКИ 3







Премиальный бизнес-центр на первой линии Москвы-реки

Москва продолжает своё стремительное развитие, и вместе с ней меняются приоритеты деловых районов. В условиях растущего спроса на качественные офисные площади всё большее значение приобретают новые деловые кластеры, предлагающие не только функциональность, но и комфорт, а также стратегические преимущества.

Бизнес-центр STONE Мнёвники 3 является ярким примером такой тенденции. Две современные офисные башни, гармонично вписанные в береговую линию Москвы-реки, становятся сердцем нового делового центра в одном из наиболее перспективных столичных районов.

STONE Мнёвники 3 — проект, интегрированный в природно-городской контекст, станет новой, узнаваемой достопримечательностью на карте Москвы.



STONE МНЕВНИКИ 3

БИЗНЕС-ЦЕНТР

98 400 м²

общая площадь
бизнес-центра

62 300 м²

площадь офисов

76 400 м²

общая наземная
площадь бизнес-центра

350 м/м

количество машиномест
в подземном паркинге

СРОКИ

4Q 2026

получение разрешения
на строительство

4Q 2030

готовность проекта

Мнёвниковская пойма

Мнёвниковская пойма — это уникальный градостроительный проект нового поколения, который формирует среду, объединяя то, что ранее казалось невозможным. Локация отличается уникальным природным окружением, близостью к центру, современной архитектурой и многокилометровыми набережными и парковыми зонами. Территория поймы активно развивается — здесь строятся жилые комплексы бизнес- и премиум-класса, бизнес-центры класса А, обширные спортивные кластеры, культурные и социальные объекты.

350 га
ТЕРРИТОРИЯ

3,5 млн м²

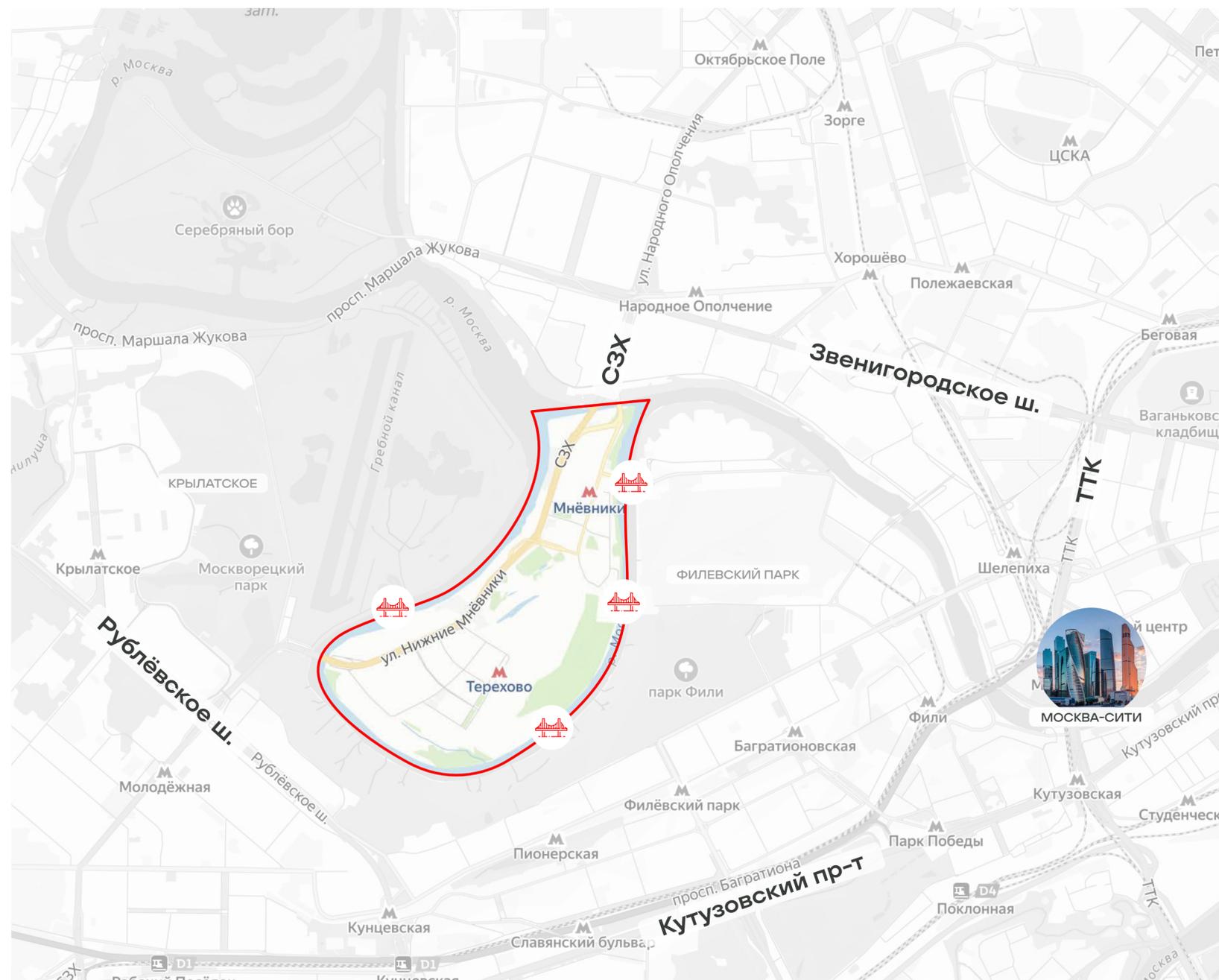
жилье, социальная и спортивная инфраструктура, объекты культурного и общественно-делового назначения

2 станции метро

«Терехово» и «Мнёвники»
Большой кольцевой линии

4 новых моста

два автомобильных
и два велопешеходных



МНЁВНИКОВСКАЯ ПОЙМА

Мнёвниковская пойма представляет собой искусственно созданный остров общей площадью порядка 350 гектаров, расположенный между излучиной Москвы-реки и Карамышевским каналом. Эта живописная местность, окруженная зелеными насаждениями, находится всего в нескольких минутах езды от Третьего транспортного кольца.

С 2014 года столичные власти активно развивают эту территорию, начиная с прокладки транспортных магистралей и строительства современной инфраструктуры. Здесь создается уникальный район с жилыми кварталами, бизнес-центрами, социальными объектами и культурными пространствами, а также крупным спортивным комплексом, который не уступает знаменитым «Лужникам».

Каждый новый проект способствует улучшению городской среды и повышению инвестиционной привлекательности района.



ТРАНСПОРТ

- В 2021 году в Мнёвниковской пойме открыли две станции Большой кольцевой линии метро — «Мнёвники» и «Терехово».
- Была реконструирована ул. Нижние Мнёвники (часть Северо-Западной хорды) со строительством мостов через Москву-реку и шлюзы.
- В 2024 году запущено движение по автомобильному мосту через Москву-реку в районе ул. Мясищева, который связал Филёвскую и Мнёвниковскую поймы.
- Ведется строительство путепровода в сторону Рублёвского шоссе. Готовность — 2026. Всего на территории поймы планируют построить 17 км дорог.
- Строится автомобильный мост через реку в створе Новозаводской улицы — дополнительный выезд на СЗХ и новый маршрут до района Филёвский Парк, к Национальному космическому центру и площадке «Хруничева» в ОЭЗ «Технополис Москва».
- Запланировано строительство двух вело-пешеходных мостов через Москву-реку на Островную улицу (район Крылатское) и в сторону парка «Фили».

РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ

- **350 га** — общая площадь территории
- **3 млн м²** — планируемый объем строительства: жилые комплексы, социальная и культурная инфраструктура, спортивный кластер, административно-деловые центры, в том числе:
- **1,5 млн м²** — жилые комплексы в южной и северной частях поймы.
- **500 тыс. м²** — спортивная инфраструктура: Академия хоккея им. Александра Овечкина, спортивный комплекс ЦСКА, Ледовая арена Татьяны Навки, Национальный центр подготовки сборных команд Российского футбольного союза и многие другие.
- Культурные и социальные объекты: Музыкальная академия Игоря Матвиенко, Большой московский цирк, школы и детские сады.
- Запланировано строительство и благоустройство набережной Москвы-реки в Мнёвниковской пойме. Набережная пройдет от канала Карамышевское спрямление на севере поймы и протянется по обеим сторонам острова. Работы пройдут в три этапа: на первом будут благоустраивать восточную часть, затем западную, а на третьем этапе будут строить подземную парковку на 300 машиномест.

ФИЛЁВСКИЙ ПАРК
(ЗАО)

STONE МНЕВНИКИ 3

Велопешеходный мост
в сторону Гребного канала

M Терехово

Велопешеходный мост
в сторону Филёвского парка

STONE МНЕВНИКИ 1, 2

КРЫЛАТСКОЕ
(ЗАО)

Автомобильный мост
в створе Новозаводской улицы

р. Москва

M Мнёвники

ул. Нижние Мнёвники (СЗХ)

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

На берегу Москвы-реки

Адрес  СЗАО, район Хорошёво-Мнёвники
ул. Нижние Мнёвники

Пешком 

12 мин.  Терехово (БКЛ)

На автомобиле 

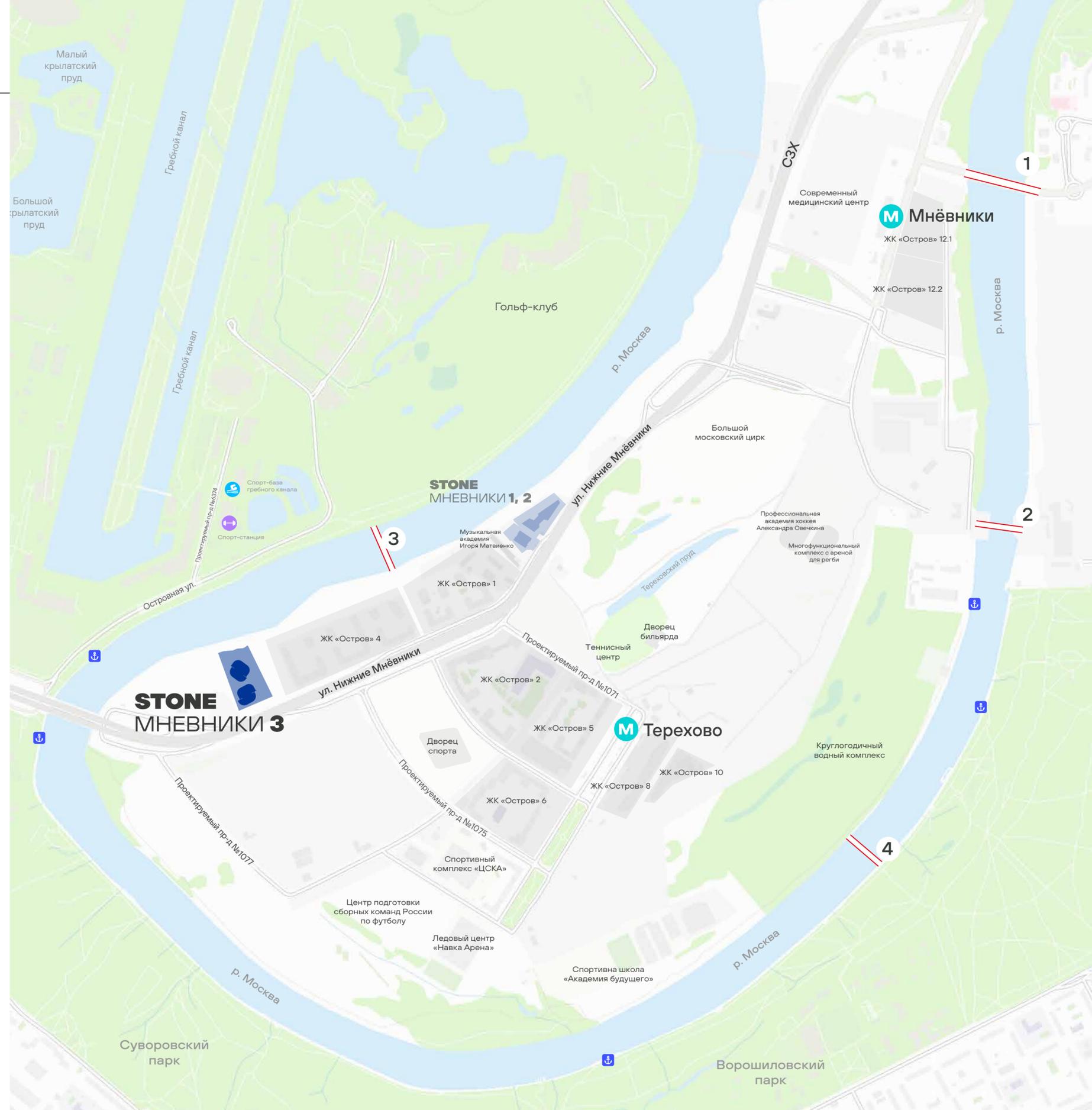
0 км  Северо-Западная хорда (СЗХ)

2 км  Рублёвское шоссе

4 км  Звенигородское шоссе

15 мин.  Москва-Сити

- 1 Мост в створе ул. Мяснищева (к Национальному космическому центру)
- 2 Мост в створе ул. Новозаводской
- 3 Велопешеходный мост от ул. Островной (Крылатское) до Мнёвниковской поймы
- 4 Велопешеходный мост от Мнёвниковской поймы до Филёвского парка





Уникальное расположение с прямым выходом к реке

Бизнес-центр в абсолютно новом районе Москвы в 4 км от ТТК с развитой транспортной инфраструктурой, обеспечивающей легкий доступ к ключевым деловым районам (Москва-Сити, Ходынка).

Близость к природе обеспечивает быстрый доступ к местам для прогулок, занятиям спортом и отдыху на свежем воздухе. Зеленые зоны способствуют очищению воздуха от вредных примесей и создают благоприятный микроклимат.

Панорамные виды из окон бизнес-центра открываются на реку и парк, создавая вдохновляющую атмосферу и повышая настроение резидентов.

Уникальное расположение позволит бизнес-центру выделиться и подчеркнет высокий статус компаний, размещающихся в нем.



Визуальный ориентир территории

Две башни высотой 80 и 130 метров, подобно маякам, становятся визуальным ориентиром территории, прекрасно читаясь с акватории реки, Рублёвского шоссе и пешеходных маршрутов.

Ключевой принцип проекта — гармоничный диалог с контекстом. Архитекторы создали захватывающую симфонию формы и света, где обтекаемые объемы башен дополнены яркими акцентными линиями. Здания развёрнуты друг к другу, что создаёт интригующий двойной эффект: со стороны воды комплекс воспринимается как цельный, монументальный силуэт, а с пешеходного уровня раскрывается детально — через сложную игру пропорций, объемов и фактур. В общей панораме башни мягко продолжают визуальные линии соседних районов, выступая объёмным и стилистически выверенным акцентом.

Архитектурное бюро
kleinewelt

STONE МНЕВНИКИ 3



←
Рублёвское ш.

→
Звенигородское ш.

М «Терехово» (12 минут)

ВИД СО СТОРОНЫ ГРЕБНОГО КАНАЛА

STONE МНЕВНИКИ 1

Москва-Сити

STONE МНЕВНИКИ 2

ЖК «Остров»

STONE МНЕВНИКИ 3





Башня М3.1

44 900 м²

общая наземная
площадь башни

37 400 м²

общая площадь
офисов

27 этажей

количество этажей
башни

1 750 м²

средняя площадь
офисного этажа



Первая линия Москвы-реки с прямым выходом на набережную



Просторное лобби

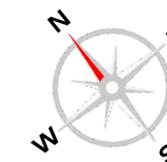


Максимум естественного освещения

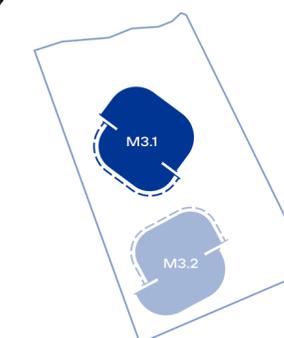
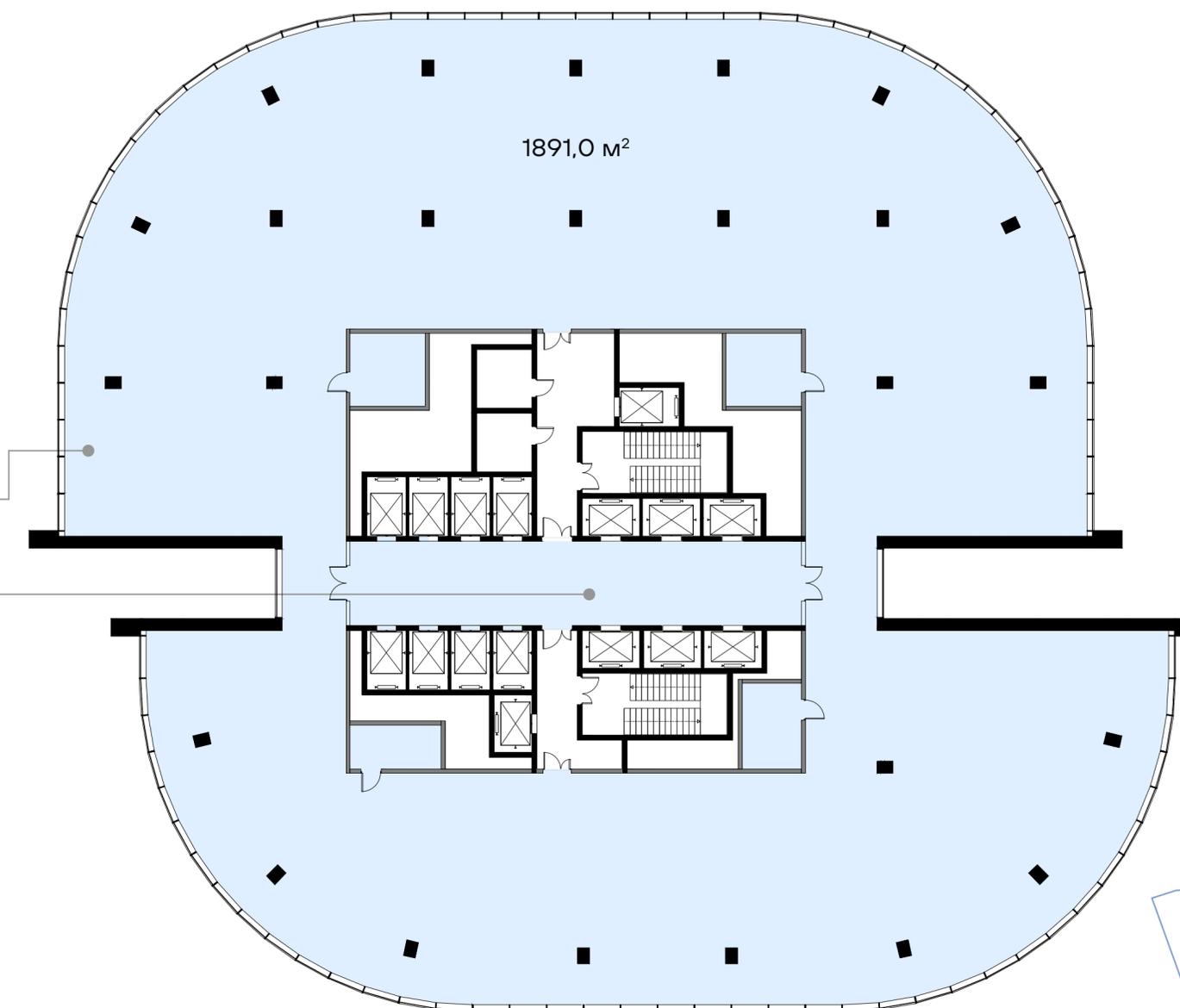


Панорамные виды на реку, природные массивы и «Москва-Сити»

Поэтажный план на примере этажа 7



- Функциональные офисные пространства
- Панорамное остекление и вдохновляющие виды
- Предусмотрена возможность естественного проветривания
- Высота потолков 3,75 м
- Мокрая точка в каждом офисе
- Отделка Shell & Core



ВПЕЧАТЛЯЮЩИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

Верхние этажи раскрывают превосходные панорамы на Москву-реку, природные массивы и «Москва-Сити».

Виды с 27 этажа



ПОГРУЖЕНИЕ В ПРИРОДУ

Расположение офисов на нижних этажах обеспечивает визуальный контакт сотрудников с природой, формируя уникальную рабочую атмосферу среди зелени и водных пространств.

Виды с 8 этажа





Башня М3.2

31 500 м²

общая наземная
площадь башни

24 900 м²

общая полезная
площадь башни

18 этажей

количество этажей
башни

от 67 до 441 м²

площадь офисов



Офисная башня на первой линии ул. Нижние Мнёвники с прямым выходом на набережную



Просторное лобби с интегрированной бизнес-гостиной



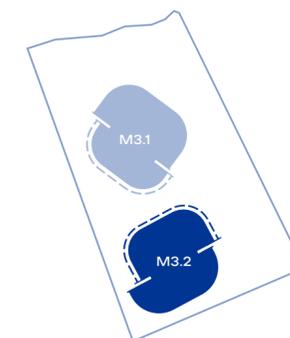
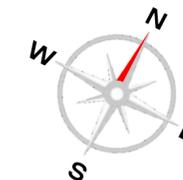
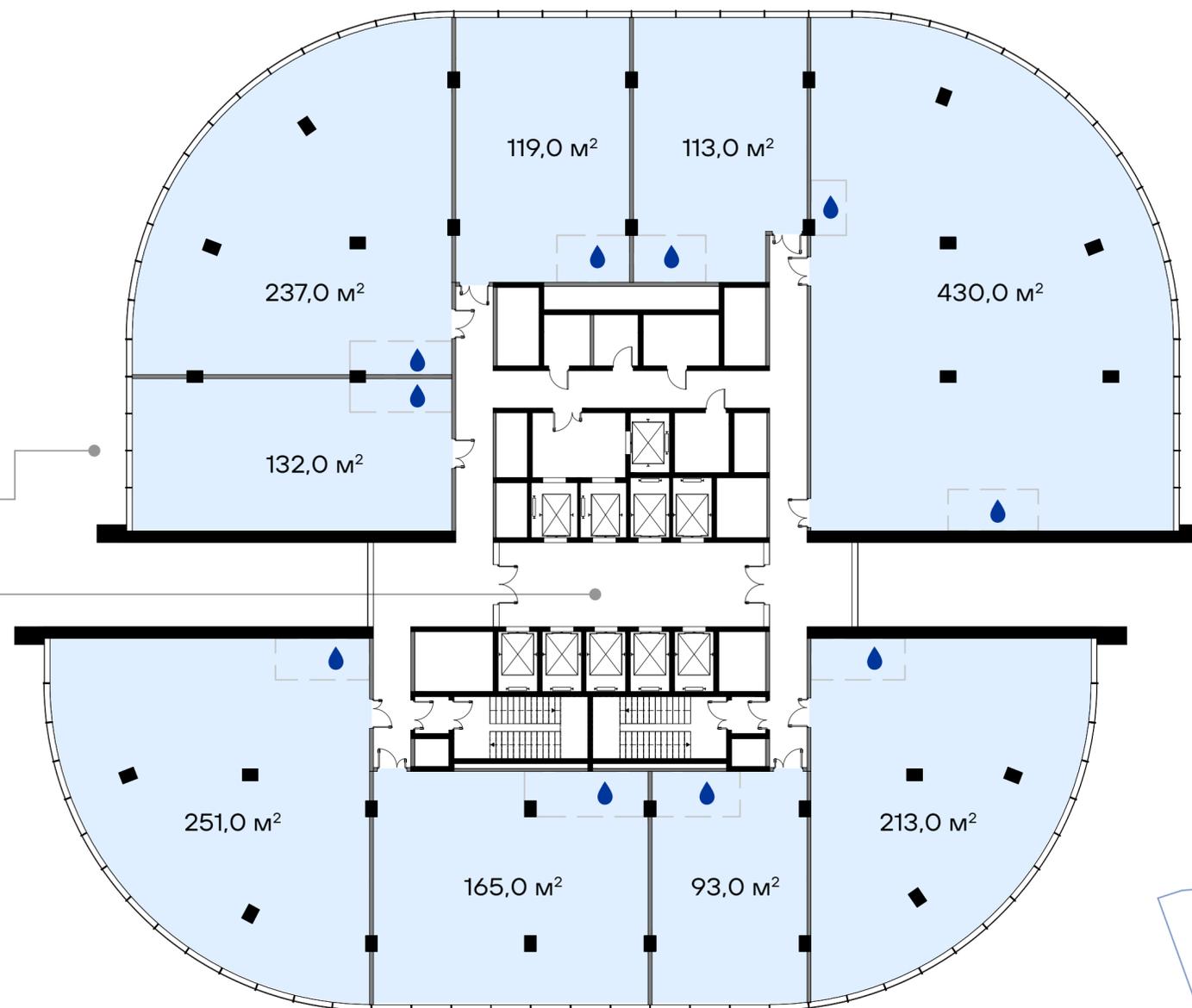
Просторные лифтовые холлы с выразительным архитектурным оформлением и окнами в пол



Панорамное остекление и высокие потолки в офисах обеспечивают максимум естественного освещения

Поэтажный план на примере этажа 10

- Функциональные офисные пространства
- Панорамное остекление и вдохновляющие виды
- Сквозной лифтовой холл
- Предусмотрена возможность естественного проветривания
- Высота потолков 3,65 м
- Мокрая точка в каждом офисе
- Отделка Shell & Core





Комфорт и инженерия

- Центральная приточно-вытяжная система вентиляции с функцией охлаждения и подогрева (60 куб. в час на человека)
- Многоступенчатая очистка воздуха, фильтры тонкой очистки EU7. Удаляют пыль, аллергены, бактерии и вирусы, снижают риск заболеваний, улучшают качество воздуха, что повышает работоспособность
- Центральное круглогодичное кондиционирование. Создаёт стабильную комфортную среду для работы без скачков температуры
- Бесшумные скоростные лифты с интеллектуальной системой управления пассажиропотоком. Время ожидания в час пик: до 40 сек.
- Автоматическая система управления зданием (BMS)



Безопасность

- Круглосуточное видеонаблюдение в бизнес-центре, по периметру, на территории паркинга и велопарковок. Обеспечивает безопасность сотрудников и имущества, повышает контроль над ситуацией в офисе и на прилегающей территории.
- Бесконтактный доступ в здание: Face ID, смартфон, гостевые пропуска по QR-коду. Ускоряет вход в здание, исключает очереди и контакты с поверхностями, повышает уровень безопасности и удобства для сотрудников и гостей.



Транспортная инфраструктура

Проект создан с учетом современных потребностей бизнеса, что обеспечит удобные условия как для автомобилистов, так и для пешеходов. Подземный паркинг включает зарядные станции для электромобилей. Для удобства посетителей предусмотрены гостевые парковочные зоны и зоны остановки такси.



ПАРКИНГ ДЛЯ РЕЗИДЕНТОВ

- Подземный паркинг
- Машиноместа, оборудованные зарядными устройствами для электромобилей
- Увеличенные машиноместа и мотоместа



ИНФРАСТРУКТУРНЫЙ ПАРКИНГ

- Гостевой паркинг
- Паркинг для автомобилей каршеринга
- Зона остановки такси



МИКРОМОБИЛЬНОСТЬ

- Станции проката велосипедов и самокатов
- Парковочные места для собственных СИМ
- Велодорожки

7 причин стать собственником офиса в Мнёвниках

1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

- Престижное западное направление
- Близость к центру: 15 мин. до «Москва-Сити»
- Остров внутри мегаполиса, окруженный рекой и зелеными парковыми массивами

2 ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

- 2 станции метро — комфортный доступ до метро и связь почти с любой радиальной веткой
- По территории проходит СЗХ, связывающая Звенигородское и Рублёвское шоссе
- Автомобильные и пешеходные мосты обеспечивают комфортную связь с соседними районами (Филёвский парк и Крылатское)

3 ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ОКРУЖЕНИИ

- Возможность работать рядом с домом или жить в пешей доступности от офиса
- Возможность добираться до работы на велосипеде или прогулочным шагом по набережной

4 РАЗНООБРАЗНАЯ СПОРТИВНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- Отличная мотивация поддерживать здоровый образ жизни и пробовать новые виды спорта
- Спортивный тимбилдинг как один из лучших способов укрепления взаимосвязей внутри компании и сплочения коллектива
- Спортивные мероприятия — возможность отдохнуть и познакомиться с единомышленниками

5 КУЛЬТУРНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ В ОКРУЖЕНИИ

- Work-life balance — новые впечатления, расширение кругозора и источник вдохновения
- Отличный способ познакомиться с новыми людьми

6 ПРИРОДА И ЭКОЛОГИЯ

- Река, зеленые массивы позитивно влияют на микроклимат в районе
- Велопешеходная инфраструктура
- Великолепные виды из окон на реку и природно-городской ландшафт

7 ПРЕМИАЛЬНЫЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР ОТ STONE

- Новая современная архитектура
- Функциональные офисные пространства
- Инженерные системы, ориентированные на комфорт, физическое и ментальное благополучие резидентов
- Высокие потолки и панорамное остекление, раскрывающее все преимущества Мнёвниковской поймы
- Комфортные лобби и разнообразная инфраструктура от девелопера



STONE

Стандарты STONE

Клиенты STONE точно понимают, что они покупают. Стандарты компании — это детально прописанные характеристики объектов и используемых материалов: от фасадов до инженерных коммуникаций. А также продуманные детали, собственные концепции благоустройства, мест общего пользования и зон community. Девелопер заявляет те функции и особенности проектов, которые действительно можно воплотить в реальность, и не оптимизирует характеристики в процессе реализации.

#Качество проектов

Для того чтобы воплощать рендеры в реальность, STONE привлекает к строительству своих объектов генподрядчика-партнера. Такая модель отношений способствует реализации проекта согласно четкому графику и в заявленной концепции. Немаловажным преимуществом становится повышенная точность бюджетирования и прозрачные сроки строительно-монтажных работ.

В приемке каждого объекта участвуют представители девелопера и управляющей компании. Поэтому все участники команды уверены в качестве финального продукта и понимают технические аспекты, с которыми будут работать в процессе эксплуатации объекта.

#Строительство

STONE REALTY

- Помощь в сдаче в аренду офисных и торговых помещений
- Помощь в перепродаже офисных, торговых помещений и квартир
- Проверка арендатора
- Помощь в подборе проверенных поставщиков и подрядчиков по ремонту
- Взаимодействие с управляющей компанией
- Детальное знание особенностей объектов STONE и оперативный доступ в помещения

#Доверие клиентов

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ
АГЕНТСТВО-ПАРТНЕР

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ПОДРЯДЧИК-ПАРТНЕР

УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ

Взаимодействие девелопера с клиентом не заканчивается на этапе передачи объектов: все офисные и жилые проекты компании управляются партнерской структурой. Концепция развития бизнеса STONE направлена на долгосрочное сотрудничество с клиентами, для которых каждый новый проект компании становится объектом инвестиционного интереса.

После ввода в эксплуатацию девелопер курирует управление недвижимостью, что позволяет сохранять заявленное качество в ходе жизни объекта, развивать концепции, заложенные на этапе продаж, оказывать резидентам ожидаемо высокий уровень сервиса и комфорта.

#Профессиональная эксплуатация

Офисный девелопер №1

19

ЛЕТ НА РЫНКЕ

STONE — признанный лидер офисного рынка Москвы. Формирование стандартов и соответствие им сделали объекты STONE эталоном класса А.

>50

ПРОЕКТОВ ЖИЛОЙ
И КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

1 млн.

КВ. М В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

СТАНДАРТЫ STONE