

STONE КАЛУЖСКАЯ

Офисный квартал класса А



Новый ориентир для бизнеса

ЮЗАО, Обручевский район,
Старокалужское шоссе, вл. 64/1



1 мин.

Станция метро «Воронцовская» (БКЛ)
Станция метро «Калужская» (радиальная)

6 км

Расстояние до ТТК

5,5 км

Расстояние до МКАД

1 мин.

Выезд на ул. Обручева –
часть Южной рокады

5 мин.

Выезд на Ленинский
проспект

По данным «Яндекс
Недвижимости» средний
показатель инфраструктуры - 6/8



Район с сформированной инфраструктурой

Спорт

В ближайшем окружении присутствует множество фитнес-клубов с бассейном, студий для занятий боксом, танцевальных и спортивных школ

Образование

Юго-Западное направление всегда отличалось концентрацией образовательных учреждений – школ, университетов, а также детских садов

Медицина

В шаговой доступности расположены различные клиники и медицинские центры как частные, так и государственные

Повседневный спрос

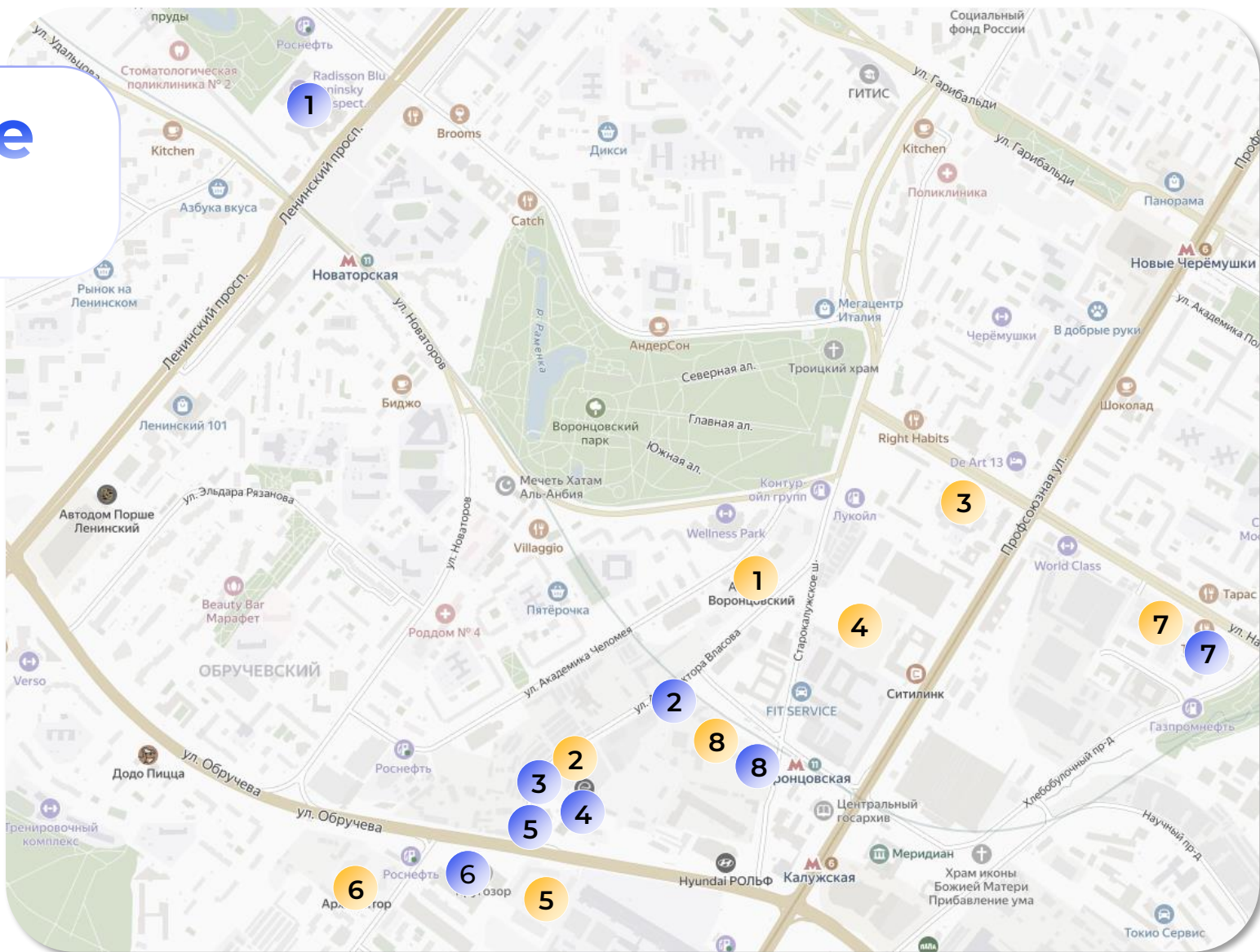
Торговые центры, салоны красоты, кафе и рестораны, аптеки, кинотеатры и прочее

Сбалансированное развитие района

1. Штаб-квартира «Новатэк»
2. Level Work Воронцовская
3. БЦ Geolog
4. БЦ Geolog 2
5. БЦ Gas Field
6. БЦ «Кругозор»
7. БЦ Gazoil Plaza
8. **STONE Калужская**



1. AFI Park Воронцовский
2. ЖК EVER
3. ЖК «Родной город»
4. Перспективный ЖК от «КОРТРОС»
5. ЖК «Обручева 30А»
6. ЖК «Архитектор»
7. ЖК Nametkin Tower
8. **Новый ЖК**



Спорт и отдых в шаговой доступности



World Class

Наметкина ул., д. 6, стр. 1

Тренажерный зал,
пилатес, бассейн

 15 мин



Wellness Park

Воронцовские пруды ул., д. 3

Тренажерный зал, бассейн,
СПА, пилатес, единоборства

 10 мин

Bionika

Профсоюзная ул., д. 76

Тренажерный зал, банно-
термальный комплекс,
бассейн, СПА

 7 мин

YoBody Fitness

Профсоюзная ул., д. 61А

Тренажерный зал, групповые
программы, СПА

 6 мин

Меридиан

Профсоюзная ул., д. 61

Культурный центр,
выставки, спектакли,
мастер-классы

 6 мин

Синема Парк

Профсоюзная ул., д. 61А

Кинотеатр

 6 мин

Воронцовский парк

Воронцовский парк, д. 1

Парк, усадьба, пруд

 10 мин

ТЦ Калужский

Профсоюзная ул., д. 61А

Торговый центр

 6 мин



Воронцовский парк

[посмотреть сайт парка](#)

 10 мин.

Воронцово — старинная русская усадьба. Впервые она упоминается в документах в 1504 году, а основной комплекс построек и садово-парковый ансамбль относятся к XVIII-XIX векам. Имение стало свидетелем многих исторических событий, пережило времена расцвета и упадка. В данный момент усадьба Воронцово — уникальный памятник садово-паркового искусства и архитектуры, охраняемый государством.

Общая площадь составляет 40,7 га. На этой территории находятся бывшие усадебные строения, каскад прудов, дубовая роща, Итальянский и Китайский сад.

Особое внимание в парке уделяется занятиям спортом: волейбольная площадка, workout, в летнее время регулярно проводятся занятия по йоге, цигун, танцам, скандинавской ходьбе и ОФП, а также конные прогулки, а зимой предусмотрен каток.

Парк имеет важное историческое наследие, здесь проходят экскурсии, лекции и фестивали, пикники.

Летом после работы предлагается погулять вдоль каскада прудов, взять на прокат лодку или катамаран.



Офисная башня К1

Офисная башня К3

Офисная башня К2

 Воронцовская

ул. Академика Семенихина



Станция метро «Воронцовская» Большой кольцевой линии была открыта в декабре 2021 года. Связана переходом со станцией «Калужская» Калужско-Рижской линии. Длина БКЛ — 70 километров с 31 станцией. Новая кольцевая ветка позволяет добираться на работу, за покупками и в места отдыха просто и быстро отовсюду. Стали удобнее для посещения сотни медицинских и учебных учреждений, спортивных и культурных объектов, парков и зеленых зон, предприятий и знаковых мест столицы.

Офисный квартал на выходе из метро

Офисный квартал

83 000 м²

Общая наземная
площадь

58 000 м²

Общая площадь
офисов

14 000 м²

Общая площадь
инфраструктуры

K1

24 000 м²

Общая наземная
площадь

21 000 м²

Общая площадь
офисов

от 300 м²

Минимальная
площадь офиса

K2

21 000 м²

Общая наземная
площадь

17 000 м²

Общая площадь
офисов

от 43 м²

Минимальная
площадь офиса

K3

24 000 м²

Общая наземная
площадь

21 000 м²

Общая полезная
площадь

целиком

Реализация
офисной башни



Нажмите на башню, чтобы перейти к подробному описанию



Архитектура Вдохновения

Городская среда стала определяющим фактором при создании архитектурной концепции офисного квартала STONE Калужская.

Три офисных башни дополняют панораму Юго-Западного округа Москвы благодаря выразительной целостной композиции.

Архитектурной особенностью офисных башен станут динамичные, устремленные вверх объемы последних этажей. Вход в одно из офисных зданий подчеркнут выразительной высокой аркой, которая добавляет пластики фасаду и помогает связать объект с окружающим городским пространством.



Благоустроенная территория

- ⊕ Благоустроенная озелененная площадь, связывающая офисные башни с метро
- ⊕ Места для активного и пассивного отдыха
- ⊕ Павильоны для работы на открытом воздухе
- ⊕ Бульвары и скверы для прогулок
- ⊕ Арт-объект на площади

Мы создаем **Транспортную инфраструктуру** офисного квартала, учитывая разные потребности наших резидентов



Подземный паркинг

- ⊕ Двухуровневый подземный паркинг
- ⊕ Зарядки для электромобилей
- ⊕ Мото-места



Инфраструктурный паркинг

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



Микромобильность

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

Инфраструктура от девелопера

Мы стремимся создать комфортную среду для наших резидентов, формируя инфраструктуру для работы, отдыха и удовлетворения потребностей



Кафе и рестораны с летней верандой

Деловой обед или ужин с друзьями с видом на озелененную площадь



Столовая для сотрудников

Современная столовая с разнообразным меню со свободным доступом



Бизнес-гостиная с кофейней

Встреча с партнерами, работа в свободном графике в комфортных условиях и вкусным кофе



Оборудованный конференц-зал

Командные сессии, обучения и лекции для сотрудников на территории офисного квартала

Современные инженерные системы



- ⊕ Приточно-вытяжная система вентиляции с функцией охлаждения и подогрева
- ⊕ Центральное кондиционирование
- ⊕ Многоступенчатая система очистки воздуха
- ⊕ Бесшумные скоростные лифты, оборудованные интеллектуальной системой управления пассажиропотоком
- ⊕ Круглосуточное видеонаблюдение по периметру, на территории паркинга и велопарковок
- ⊕ Бесконтактный доступ в здание: Face ID, смартфон, гостевые пропуска по QR-коду



STONE КАЛУЖСКАЯ

Башня K1

Башня K2

Башня K3



- Архитектурная доминанта района
- Офисная башня прямо на выходе из метро
- Двусветное лобби с высотой потолков до 8 м
- Максимум 4 офиса на этаже с входом сразу из лифтового холла
- Прямой доступ ко всей инфраструктуре офисного квартала

24 000 м²

Общая площадь
офисной башни

23 эт

Количество
этажей в башне

Офисы: функциональные,
светлые, приватные

1/4

Угловой офис
площадью от 300 м²

1/2

Офис на три стороны
площадью 615 м²

Эт

Офисный этаж
площадью 1 300 м²

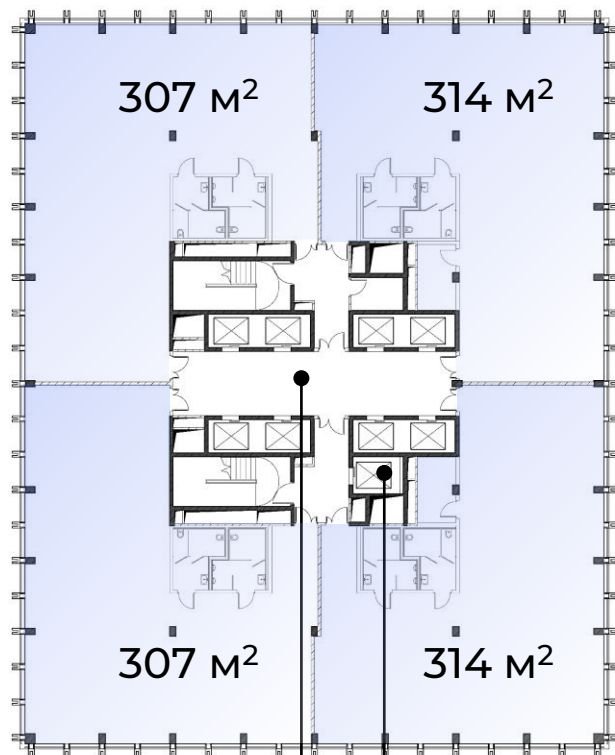
Эт

Видовые офисные этажи
площадью от 520 до 800 м²

Каждый офис имеет прямой вход
из лифтового холла, собственные мокрые точки,
удобный доступ к сервисному лифту

Поэтажные планы

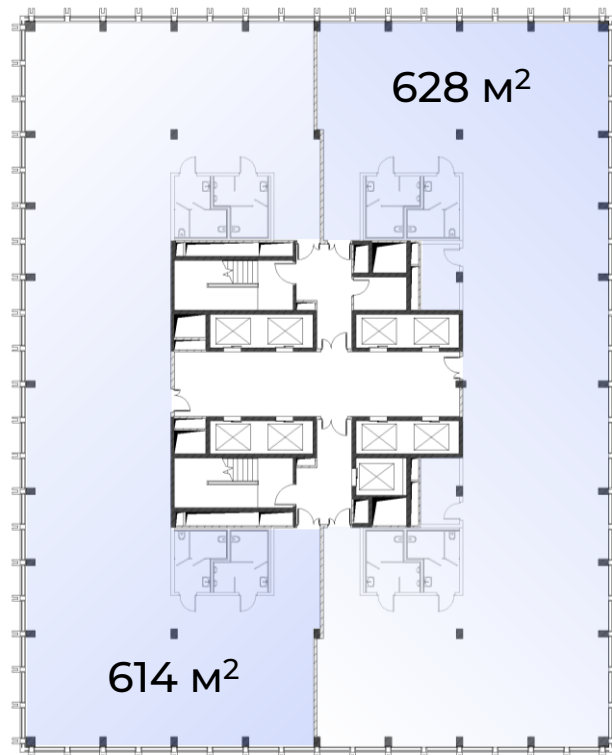
4 офиса на этаже



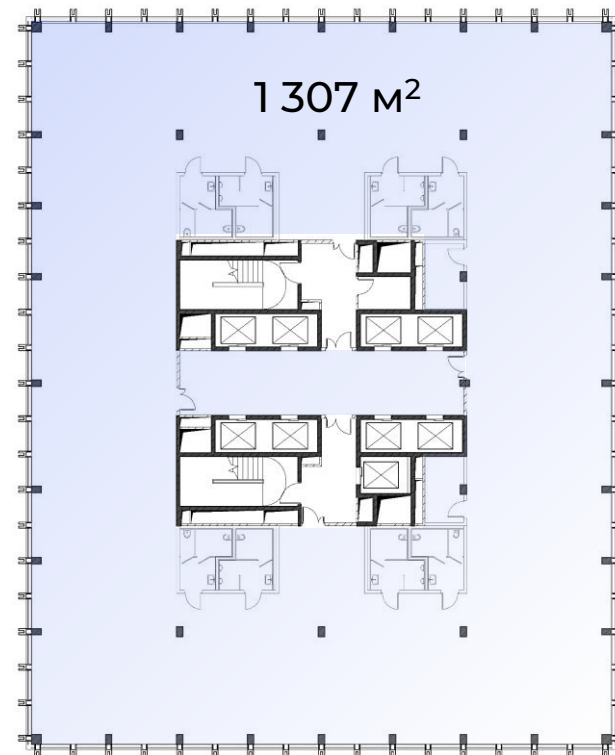
Пассажирские
лифты

Сервисный
лифт

2 офиса на этаже

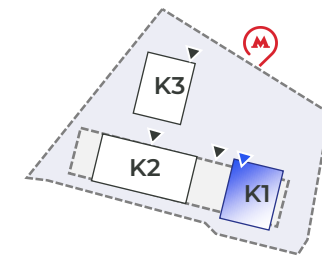


Офисные этажи



- + Шаг колонн 8,6*8,6
- + Высота потолков: 3,65 м
- + Отделка Shell&Core

- + Остекление в пол
- + Предусмотрена возможность естественного проветривания



STONE КАЛУЖСКАЯ

Башня K1

Башня K2

Башня K3

21 000 м²

Общая наземная
площадь

17 000 м²

Общая площадь
офисов

13 эт

Количество
этажей в башне



Широкая линейка
предложения для
бизнеса и инвестиций

➤ Камерная башня,
скрытая от посторонних
глаз, всего 10 офисных
этажей

➤ Двусветное лобби
с высотой потолков
до 8 м

➤ Прямой доступ
ко всей инфраструктуре
офисного квартала

➤ Широкая линейка
предложений для
малого и среднего
бизнеса

от 43 Редкий формат:
небольшие офисы
от 43 до 65 м²

м² Функциональные
офисы правильной
формы от 75 м²

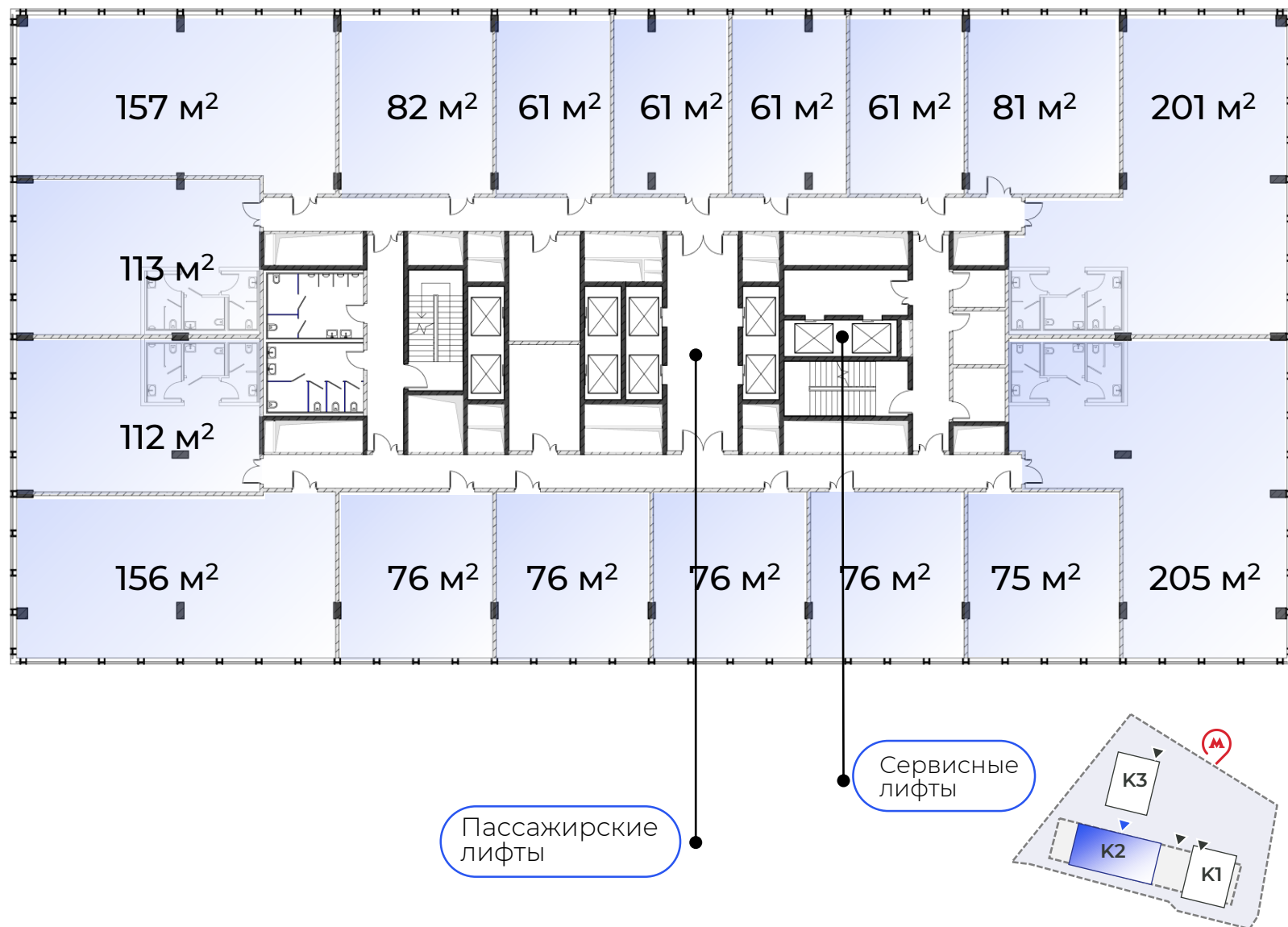
Офисы с собственной
мокрой точкой
от 110 до 215 м²

Угловые очень
светлые офисы
от 150 до 215 м²

Поэтажный план

на примере этажа 5

- ⊕ Для малого и среднего бизнеса
- ⊕ Офисы от 43 до 215 м²
- ⊕ Шаг колонн 8,6*8,6
- ⊕ Высота потолков: 3,65 м
- ⊕ Остекление в пол
- ⊕ Предусмотрена возможность естественного проветривания*
- ⊕ Отделка Shell&Core





Инвестор →

Арендатор / Резидент →

Сотрудники

Задача инвестора

Приобретение ликвидного актива, востребованного в долгосрочном периоде, т.е. актива, который будет сдан в аренду по рыночным условиям в короткие сроки:

- + Возврат капитала / окупаемость / доходность / рост цены
- + Минимизация рисков

Задача резидента

Арендаторы – компании различного масштаба, которые ставят перед собой несколько целей:

- + **Доступность** для бизнес-партнеров и сотрудников – хорошее местоположение
- + **Репутационный** вопрос – качественный объект, современная архитектура и дизайнерские лобби
- + **Оптимизация** расходов на аренду – правильная конфигурация помещения и развитая инфраструктура позволяют сформировать правильное соотношение «площадь офиса/кол-во сотрудников»
- + **Элемент HR-бренда** и возможность привлекать лучших сотрудников и создавать для них возможности для реализации, тем самым повышая эффективность каждого сотрудника в частности и всего бизнеса в целом – здоровая среда, комфортный микроклимат, разнообразные общественные пространства

Задача сотрудника

Реализация своих возможностей, комфортная и интересная среда

- + **Репутация** – «я здесь работаю!» – красивый, современный бизнес-центр
- + **Логистика** – удобно добираться, минимизация времени на дорогу «дом – офис» и обратно
- + **Переключение внимания, нетворкинг, социализация** – места для отдыха, прогулок, общения
- + **Общение с друзьями рядом с работой, отдых, чувство сопричастности** – место, которое «живет» не только в рабочие часы, развитая инфраструктура внутри офисного квартала и в окружении
- + **Хорошее настроение, желание работать, высокая продуктивность – возможность самореализации** – здоровая среда, комфортный микроклимат, разнообразные общественные пространства

Пирамида ликвидности

STONE КАЛУЖСКАЯ

Что важно

Метро в 1 мин.



По данным исследования CMWP «Каждая минута на счету: размер арендной ставки в зависимости от удаленности от метро» (2019), на формирование арендной ставки оказывает влияние набор факторов, который включает в себя удаленность объекта от метро. Анализ средневзвешенных ставок аренды по интервалам удаленности от метро показал, что каждые 5 минут данный показатель снижается в среднем на 24 %.

IN – OUT – AROUND



Новый офисный квартал располагается на пересечении кольцевой и радиальной веток метро, что позволяет удобно добираться до центра и в другие районы города. Автомобильную доступность обеспечивают такие крупные шоссе как ул. Профсоюзная и Ленинский проспект, а горизонтально-кольцевую связь – ул. Обручева, являющаяся частью Южной рокады.

Район



Юго-Западное направление всегда считалось одним из самых респектабельных как для жизни, так и для работы. Это обусловлено транспортной доступностью, хорошими экологическими показателями, развитостью инфраструктуры, историческим развитием в данном направлении образовательной и научной функции. Сейчас продолжается сбалансированное развитие района – здесь строятся как новые современные жилые дома, так и офисные центры и социальные объекты.

Офисы класса А



Новый проект STONE Калужская будет построен с учетом стандартов, сформированных у девелопера, основная задача которых в формировании комфортной среды для будущих резидентов – современная архитектура, инженерные системы, обеспечивающие комфортный микроклимат, разнообразная инфраструктура с учетом последних трендов и функциональные офисы.

STONE КАЛУЖСКАЯ

Офисный квартал класса А

Инвестиционное предложение

от **43** м²

Минимальная площадь
офисного блока

от **285 000** руб.

Минимальная цена за м²
на старте продаж

от **10%**

Размер первого
взноса

от **20** млн руб.

Минимальная цена
офисного блока

04/2025

Получение разрешения
на строительство

2028

Готовность офисного
квартала

↗ stone.ru

📌 **STONE**

Не является публичной офертой. Вся информация носит информационный характер.
Все права на размещенные материалы и информацию принадлежат девелоперу STONE.