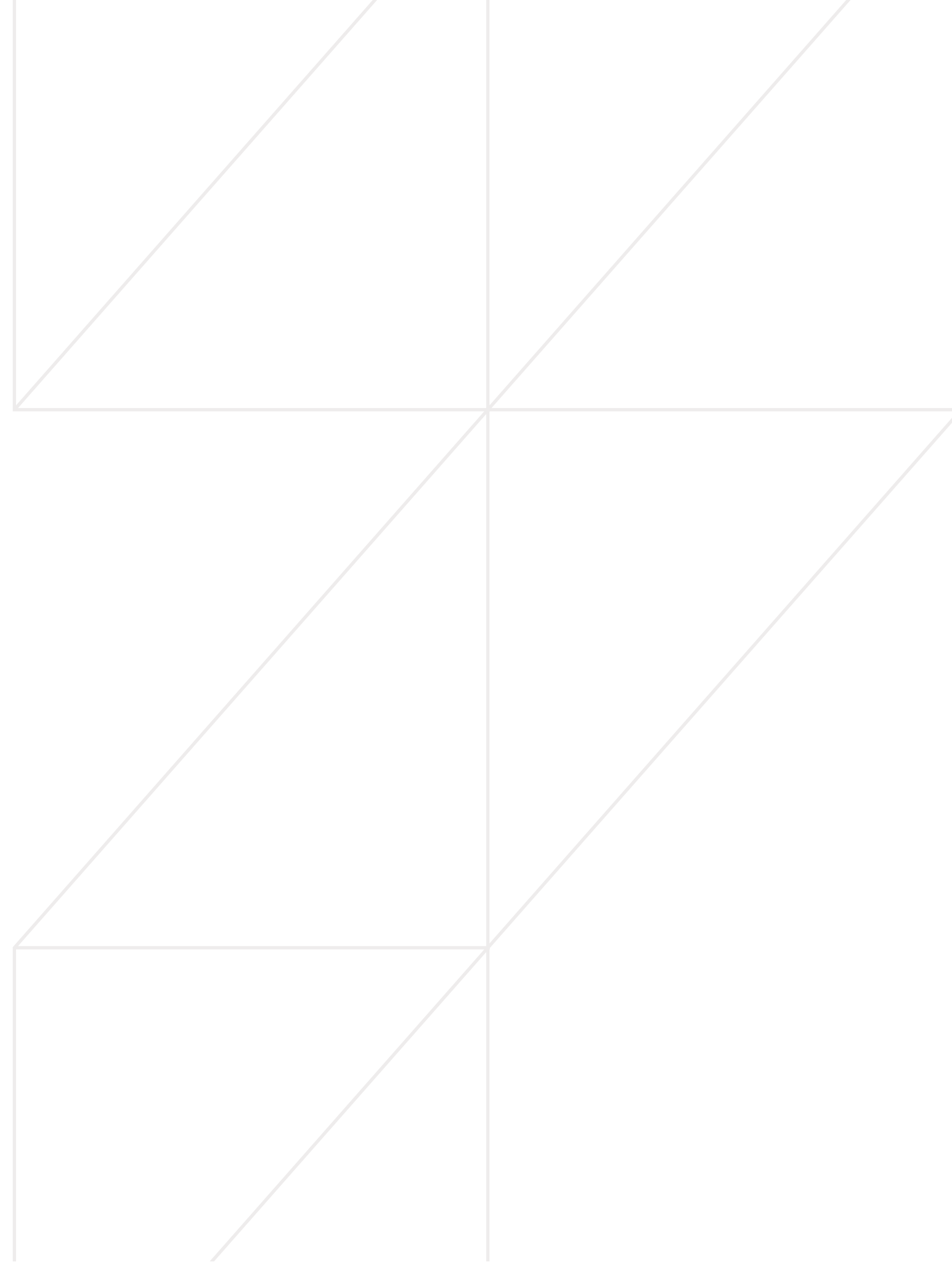

РИТЕЙЛ, ТОРГОВАЯ ГАЛЕРЕЯ,
КЛИЕНТСКИЕ ОФИСЫ
НА ВЫХОДЕ ИЗ МЕТРО

STONE КАЛУЖСКАЯ





РЕСТОРАН

modusa



ОФИСНЫЙ КВАРТАЛ КЛАССА А

84 000 м²

Общая наземная
площадь

58 500 м²

Общая площадь
офисов

9 000 м²

Общая площадь
инфраструктуры

K1

23 500 м²

Общая наземная
площадь

20 500 м²

Общая площадь
офисов

K2

23 000 м²

Общая наземная
площадь

17 000 м²

Общая площадь
офисов

K3

24 000 м²

Общая наземная
площадь

21 000 м²

Общая площадь
офисов

• ТОРГОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА В НОВОМ ДЕЛОВОМ ЯДРЕ ЮГО-ЗАПАДА



На выходе из метро, в пределах 50 метров



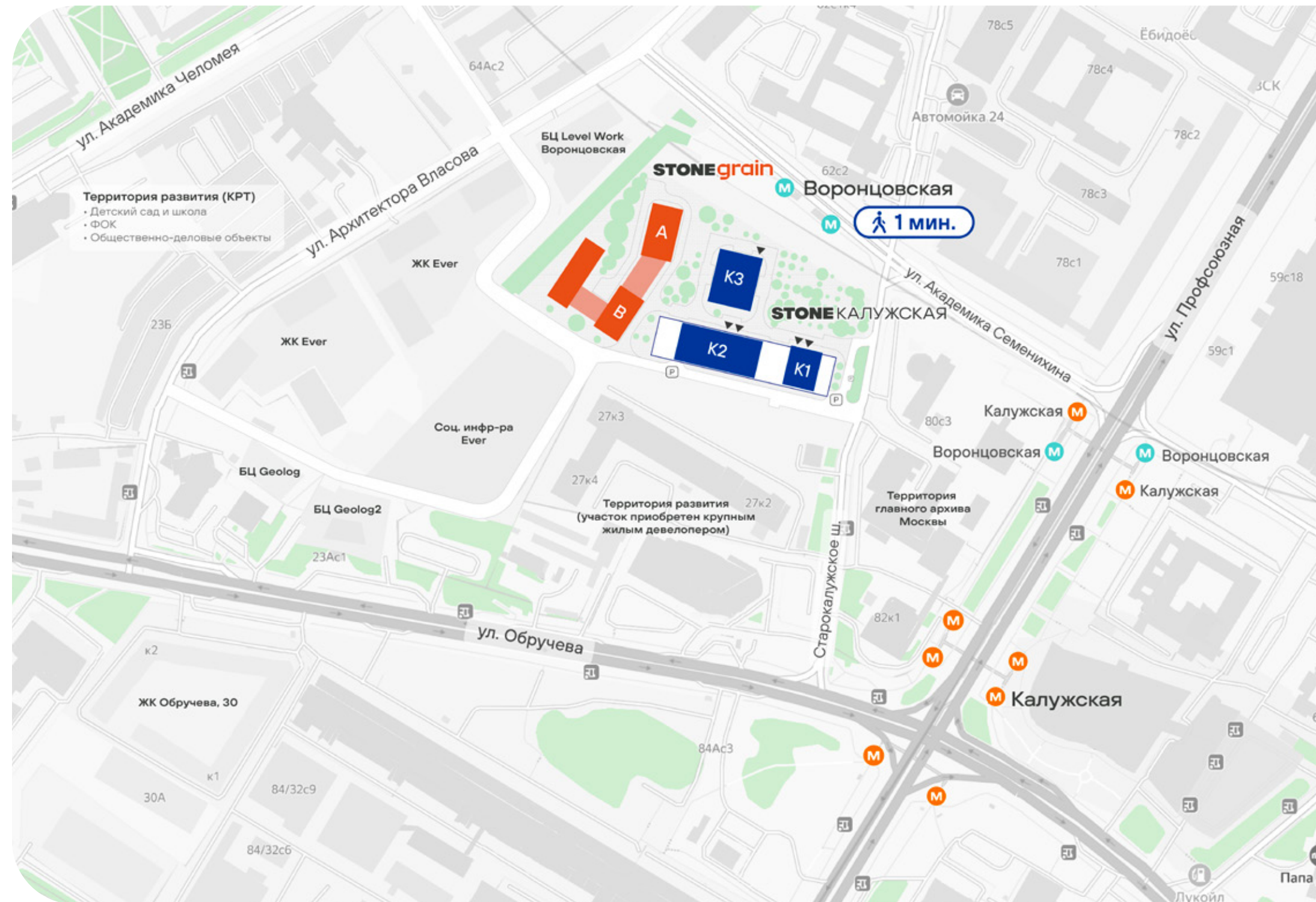
Комфортный доступ с ул. Профсоюзная,
ул. Обручева и Старокалужского шоссе



Крупные жилые комплексы и офисные
центры в окружении



Район стремительно развивается, создавая
новый центр деловой активности
и потребительских услуг



Ритейл находится на пересечении ключевых транспортных и пешеходных потоков Юго-Запада

Эти помещения обладают колоссальным потенциалом для удовлетворения повседневных нужд, превращаясь в неотъемлемую часть городской инфраструктуры и предлагая удобный доступ к товарам и услугам прямо на пути следования.

• ТОРГОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА
ПОД ЛЮБЫЕ ФОРМАТЫ
ГОРОДСКОГО ПОТРЕБЛЕНИЯ

➤ **25–375 м²**
Площадь

➤ Витринное
остекление

➤ **4,2–5,15 м**
Высота потолков

➤ Свободный вход
в каждое помещение



• ТОРГОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА ПОД ЛЮБЫЕ ФОРМАТЫ ГОРОДСКОГО ПОТРЕБЛЕНИЯ

- Потоки людей устремляются к входным группам бизнес-центра и общественных пространств, создавая уникальные возможности для ритейла.
- Наружная вывеска станет ярким маяком, привлекающим внимание и подчеркивающим статус бренда.
- Просторные помещения идеально подходят для магазинов уличной торговли, точек первой необходимости, шоурумов и премиальных флагманских бутиков.
- Современные инженерные решения обеспечивают комфорт и функциональность, делая эти пространства идеальными для ведения бизнеса и взаимодействия с клиентами.



• АУДИТОРИЯ, КОТОРАЯ УЖЕ ЗДЕСЬ

 **Целевая аудитория с высокой покупательской способностью** включает офисных сотрудников, предпринимателей, фрилансеров и жителей домов бизнес-класса.

 **В непосредственной близости находятся** МГУ, научно-исследовательские институты и медицинские центры, что привлекает студентов, преподавателей и пациентов, добавляя дополнительный устойчивый поток посетителей.

Люди ежедневно находятся в движении: работают поблизости или проживают в этом районе. Для них особенно важен ритейл, расположенный недалеко от дома и офиса, где все необходимое находится буквально в двух шагах.



• СЦЕНАРИИ ПОТРЕБЛЕНИЯ



Ритейл ориентирован и на спонтанные покупки. Быстрое обслуживание: аптеки, салоны красоты, точки выдачи заказов, еда на вынос и фудкорнеры.

Гармоничное развитие района создает разнообразные сценарии покупок, что делает торговые помещения востребованными.



Прямой трафик. Максимальная видимость. Быстрые решения

-  **Пространства на первой линии у метро:** прямая видимость с улицы и выходов из метро «Калужская» и «Воронцовская».
-  **Точка, куда идут по привычке:** за кофе, лекарствами, услугами первой необходимости. Подходит для форматов с высокой оборачиваемостью: гастро, пекарни, аптеки, доставка, сервис.
-  **Преимущество:** минимум усилий для привлечения клиента — вы уже на его маршруте. Это решение с высокой арендной ставкой и предсказуемой доходностью.



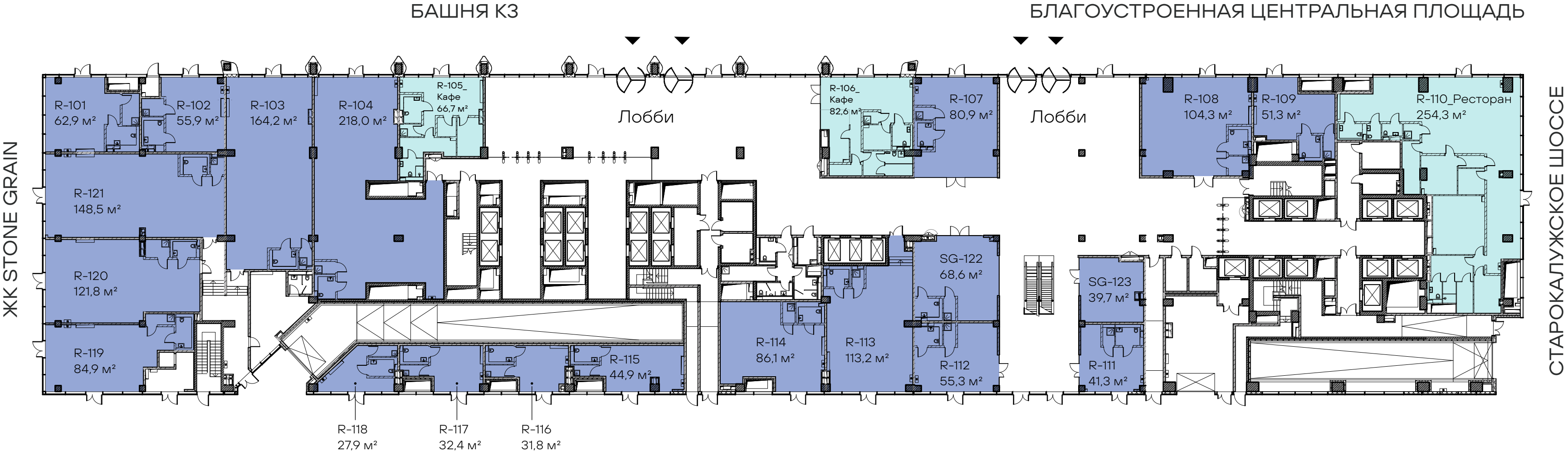
1 ЭТАЖ

М

Калужская

М

Воронцовская



↗ Витринное остекление

↗ Места для размещения
вывесок

↗ **27–254 м²**
Площадь

↗ **4,35–5,15 м**
Высота потолков

В центре деловой жизни. Комфортный доступ. Решения на каждый день



Живая деловая сцена. Пространства в центре движения. Галереи соединяют башни STONE Калужская, формируя естественные маршруты передвижения сотрудников, клиентов и посетителей. Здесь проходят встречи, переговоры, перерывы, коммуникации.



Идеально для: премиального ритейла, бутиков, сервисов, нишевых кафе, брендов с персональным подходом.

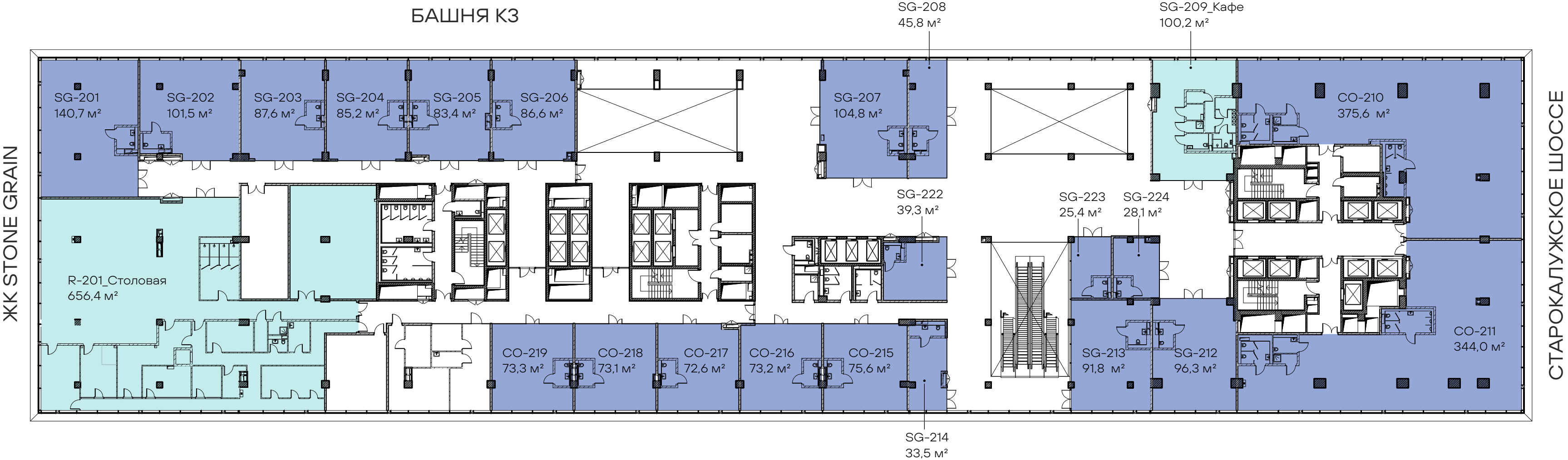


Преимущество: высокая вовлеченность — клиент уже «внутри пространства» и находится в режиме выбора. Здесь можно создать правильное ощущение и бренд-присутствие.



2 ЭТАЖ

М Калужская М Воронцовская



➤ Витринное остекление

➤ Места для размещения
вывесок

➤ **25–375 м²**
Площадь

➤ **4,85 м**
Высота потолков

Деловой ритм. Легкость доступа. Практичные решения.



Просторные общественные территории включают лаунж-зоны, удобные переговорные и кофейни. Посетители не ограничиваются быстрым визитом — они взаимодействуют, остаются дольше, завязывают знакомства и возвращаются. Каждый день ваш офис оказывается на виду у множества людей, даже тех, кто направляется в совсем другие места.



Преимущество: здесь создается перекрестный трафик, и каждая компания усиливает соседнюю. Идеально подходят для: нотариусов, страховых, юридических команд, бутик-консалтинга, семейных офисов.



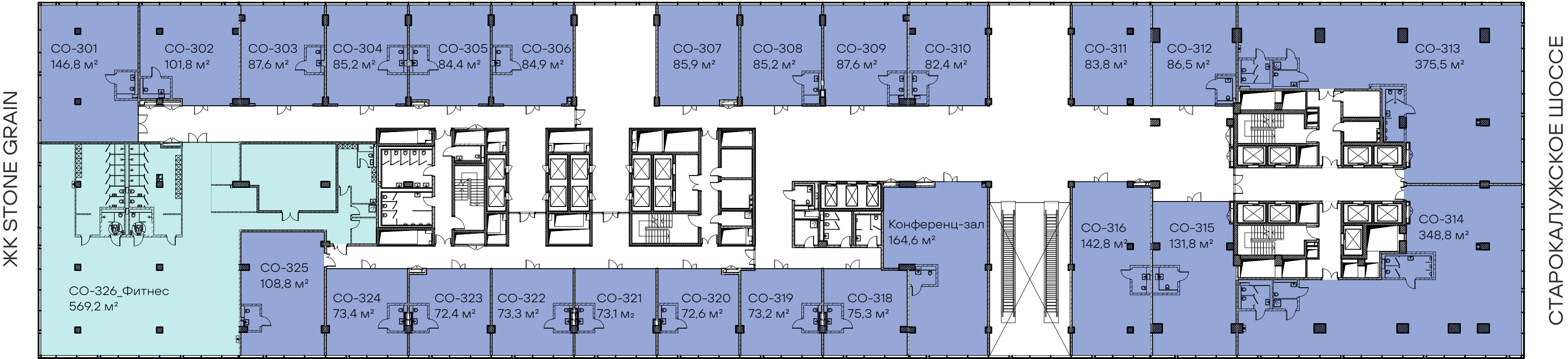
Пространство, сочетающее изысканный интерьер и ощущение уверенности в правильном выборе



3 ЭТАЖ

М Калужская М Воронцовская

БАШНЯ КЗ



Витринное остекление

Места для размещения
вывесок

72–375 м²
Площадь

4,85 м
Высота потолков

Торговые помещения, эффективно трансформирующие посещаемость в доход

- Уникальное сочетание метро, жилых комплексов и бизнес-центров генерирует постоянный поток клиентов.
- Эффектная архитектура и благоустроенная территория подчеркивают статус бренда и помогают привлечь внимание.
- Резиденты бизнес-центра (специалисты из различных сфер — от ИТ до медицины) поддержат активность торгового пространства.

Развитие района стимулирует рост цен на недвижимость, повышая ликвидность каждого нового проекта

- Район активно развивается и набирает популярность.
- Появление новых жилых зданий, офисов и социально-инфраструктурных объектов увеличивает количество потенциальных клиентов.
- Ставки аренды превысят среднерайонные значения благодаря активному движению пешеходов и сбалансированности развития района.

Ликвидность. Надежность. Доходность

- Высокая ликвидность благодаря стабильно высокому спросу со стороны арендаторов на торговые помещения у метро.
- Помощь в поиске арендатора при содействии эксклюзивного агентства-партнера STONE Realty.
- Ограниченный пул помещений.
- Гибкие условия оплаты.





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%.

➤ 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.

➤ 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. Такие крупные шоссе, как ул. Профсоюзная и Ленинский проспект, обеспечивают автомобильную доступность, а ул. Обручева, являющаяся частью Южной рокады, — горизонтально-кольцевую связь.

➤ Офисы класса А и ритейл

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