

STONEgrain**ВАШ ДОМ НА ЮГО-ЗАПАДЕ****Короткое описание проекта:**

- STONE Grain – жилой комплекс бизнес+ класса в центре Юго-Запада Москвы в 2 минутах от метро.
- STONE Grain – ваш дом бизнес+ класса в сердце Юго-Запада.

Расширенное описание проекта:

- STONE Grain – жилой комплекс бизнес+ класса в сердце Юго-Запада Москвы, где европейская архитектура, передовые инженерные решения и продуманная инфраструктура создают идеальные условия для жизни, работы и отдыха. 2 минуты до метро, виды на МГУ, «Москва-Сити» и Воронцовский парк, высокие потолки до 3,7 метров и просторные террасы – все ориентировано на комфорт будущих жителей.

О названии

- STONE – структура, порядок, устойчивость
- GRAIN – движение, рост, содержание

Grain (англ. – зерно, плод, семя злаков (иногда некоторых других растений), также – ядро, зародыш чего-то («зерно истины»). Название отсылает к теплу, уюту и росту, а архитектура комплекса – к традициям европейского урбанизма. Строгая архитектура с акцентом на пропорциях и ритме фасада.



ЛОКАЦИЯ

Описание (более подробная информация приведена в Книге продукта. Глава 1):

- Жилой комплекс расположен в географическом центре ЮЗАО, в Обручевском районе: имеет равное удаление от ТТК (6 км) и МКАД (6 км).
- Отличная транспортная доступность: жилой комплекс располагается между двумя важными магистралями — Ленинский проспект и Профсоюзная улица, которые обеспечивают прямую связь как с центром, так и с территорией Новой Москвы и области. В 300 м находится выезд на ул. Обручева, которая входит в состав Южной рокады и является частью Хордового кольца или Четвертого транспортного кольца. Улица Обручева обеспечивает комфортный выезд на Рублевское шоссе и Кутузовский проспект. Таким образом, зону размещения жилого комплекса можно охарактеризовать как ТТК-ЧТК.
- Важную роль играет каркас общественного транспорта: здесь радиальная ветка метро пересекается с новой большой кольцевой линией. Жилой комплекс находится в 2 мин. ходьбы от двух станций метро («Воронцовская» и «Калужская»).
- История застройки Юго-Запада Москвы в целом была непохожа на другие районы города, т.к. здесь отсутствовали крупные предприятия промышленности, а многие здания были экспериментальными. Основой развития района стали научные институты, образовательные учреждения и академгородки. Активное развитие науки распространено на всю образовательную цепочку от начальных классов до университетов. Помимо высокорейтинговых школ и детских садов, здесь действуют спортивные школы, подготовившие спортсменов международного уровня.

- В районе есть большое количество парковых зеленых территорий, что позволяет Юго-Западу сохранять лидирующие позиции по экологии. Ближайший к жилому комплексу (10 мин.) – Воронцовский парк, где сочетаются парковая зона, исторические усадьбы, каскад прудов, прогулочные променады и беговые маршруты.
- Географическая привлекательность послужила отправной точкой для формирования деловой активности в регионе, известного как «Калужский деловой район» или «Газовое сердце столицы». Данное развитие обуславливает гармоничное расширение инфраструктуры и создание полноценной, достаточной базы для успешной жизни и работы.

УТП кратко:

- Жилой комплекс в центре Юго-Запада / в сердце Юго-Запада
- 2 минуты от метро («Воронцовская» и «Калужская»)
- Близость к важным транспортным артериям (ул. Обручева, Ленинский проспект, Профсоюзная ул.)
- Удобный выезд на Рублевское шоссе и Кутузовский проспект
- В окружении лучших образовательных учреждений (МГУ, МГИМО, РУДН и другие)
- Воронцовский парк в 10 мин. ходьбы
- Сбалансированный район с развитой жилой, социальной, офисной и торговой составляющей

Посылы:

- Жизнь в сердце Юго-Запада, 2 минуты до метро
- Удобно жить и работать без компромиссов между центром и периферией
- Возможность совместить ритм столицы и размеренную загородную жизнь
- Комфортные маршруты до работы, учебы и места отдыха

АРХИТЕКТУРА

Описание (более подробная информация приведена в Книге продукта):

Проект жилого комплекса STONE Grain разработан архитектурным бюро Kleinewelt Architekten — одним из ведущих бюро в создании современной городской среды. Архитектура комплекса отсылает к европейскому стилю, где сочетаются высотная доминанта и камерные корпуса.

Комплекс состоит из двух башен, резко контрастирующих по масштабу. Высотная башня завершается модулями ступенчатой конфигурации, за счет чего на верхних уровнях появляются просторные видовые террасы. Более компактная башня формирует другой акцент комплекса: силуэт с покатыми скатными крышами напоминает небольшие европейские дома. В верхней части корпуса предусмотрены двухуровневые квартиры с собственными террасами. Гармония внешнего облика достигается за счет использования единой цветовой концепции и увеличенной площади остекления. Прием цветовой растяжки от графитового до светло-серого позволит добавить эффекта легкости жилым корпусам и усилить ощущение воздушной перспективы.

УТП кратко:

- Авторская архитектура, созданная Kleinewelt Architekten и вдохновленная европейской классикой
- Материал фасада — высококачественный клинкерный кирпич, придающий зданию изысканный внешний вид и долговечность
- Выразительный фасадный ритм
- Баланс масштабов и архитектурных идей: Башня А — высотная доминанта (45 этажей), Башня В — камерная башня (20 этажей). Башня А ассоциируется с движением вперед, прогрессом и современными технологиями, Башня В — с домашним уютом, комфортом, спокойствием

- Панорамные окна
- Алюминиевый профиль
- Энергоэффективное остекление (высокоэффективное стекло с защитой от солнца имеет нейтральный оттенок снаружи, прозрачный вид изнутри, солнцезащитное и энергосберегающее покрытие. Оно помогает поддерживать комфортную температуру в квартире: зимой сохраняет больше тепла, а летом — прохладу. Кроме того, оно пропускает много естественного света благодаря базе из особо прозрачного стекла)
- Террасы и балконы галерейного типа
- Первые этажи жилого дома, объединенные стилобатной частью, как будто опоясывают внутренний двор, сохраняя приватность и комфорт, и одновременно снаружи формируют торговую галерею, интегрированную в городской квартал. Здесь есть все: город, люди, кафе, витрины.

Посылы:

- Европейская архитектура с акцентом на долговечности и эстетичности



ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

УТП кратко:

- Увеличенная площадь квартир направлена на повышение комфорта
- Широкая линейка предложений от 31 м² до 180 м²
- Высота потолков от 3,25 м и до 3,7 м
- Панорамные окна, угловое остекление, алюминиевый профиль, энергоэффективное остекление
- Виды на МГУ и «Москва-Сити», Воронцовский парк и панораму города
- Разнообразие планировочных решений:
 1. Функциональные студии
 2. Однокомнатные квартиры с мастер-блоком
 3. Просторные кухни-гостиные для вечеров в кругу близких
 4. Квартиры с расширенными возможностями: кабинет или полноценная игровая зона
 5. Анфиладные квартиры
 6. Квартиры с балконами
 7. Двухуровневые пентхаусы с террасами и вторым светом до 6,8 м
 8. Просторные видовые квартиры с увеличенной высотой потолков и завораживающими видами на город
 9. Просторные двухуровневые квартиры с террасами в камерной башне В – когда архитектура создает новые пространства для жизни
- Квартиры без отделки – ваш простор для творчества

Посылы:

- Решения, которые ориентированы на комфорт
- Просторные пространства для жизни: панорамные окна и высота потолков до 3,7 м

ПРЕИМУЩЕСТВА БАШНИ В

- Камерная башня в составе жилого комплекса STONE Grain
- Отличительной особенностью является скатная крыша, которая отсылает к уютной голландской архитектуре. Башня вызывает теплые чувства и ассоциируется с комфортом, спокойствием и домашним очагом
- Камерность и приватность:
 1. Всего 20 этажей в башне
 2. Нет студий
 3. От 2 квартир на этаже
 4. Здесь расположено 25% квартир от всего комплекса
- Верхние 4 этажа, расположенные под скатной кровлей, занимают двухуровневые квартиры с террасами

Посылы:

- Особая атмосфера домашнего уюта в большом городе
- Камерная башня



ИНЖЕНЕРИЯ

Описание (более подробная информация приведена в Книге продукта):

- Центральная система кондиционирования (чиллер-фанкойл) как в лучших премиальных и элитных жилых комплексах. Во всех квартирах предусмотрена система центрального кондиционирования без наружных блоков на фасаде и технических балконов на этажах. Она обеспечивает равномерное охлаждение и поддержание температуры
- Приточная-вытяжная вентиляция. Приточная вентиляция в каждой квартире обеспечивается бризерами. Это компактные приточные установки с многоступенчатой фильтрацией воздуха
- Они забирают воздух с улицы, очищают его от пыли, аллергенов и выхлопов, подогревают до комфортной температуры и подают внутрь без необходимости открывать окна. Это позволяет поддерживать постоянный приток свежего воздуха, исключая сквозняки, уличный шум и перепады температуры. Также предусмотрена возможность организации индивидуальной системы вентиляции в квартире

- Внутрипольные конвекторы. В жилом комплексе предусмотрен уровень чистых полов в 150 мм, что дает возможность разместить внутрипольные конвекторы без ограничений по производителю
- Современные бесшумные скоростные лифты
- Система водоподготовки, разработанная с учетом анализа воды. Система водоподготовки позитивно влияет не только на эксплуатационные характеристики бытовых приборов, но и на здоровье жителей
- Класс энергоэффективности: А

УТП кратко:

- Центральная система кондиционирования как в лучших премиальных и элитных жилых комплексах
- Приточно-вытяжная система вентиляции с индивидуальными приточными установками
- Система водоподготовки
- Внутрипольные конвекторы
- Современные бесшумные скоростные лифты
- Класс энергоэффективности: А

Посылы:

- Передовые инженерные системы
- Комфортный микроклимат в каждой квартире — качество жизни, которые не увидишь, но точно почувствуешь



ВНУТРЕННЯЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Описание (более подробная информация приведена в Книге продукта):

- Гранд-лобби – центральная входная зона, обеспечивающая связь жилого пространства с городом. Простор, функциональность, комфорт как в отелях высшего уровня. Бизнес-гостиная, зона ресепшен, интегрированное в лобби кафе, обособленная почтовая/курьерская зона, и, конечно же, просторная игровая зона. Гранд-лобби через стеклянную галерею с видами во двор, переход в малые лобби жилых башен, лапомойки, зоны сезонного хранения велосипедов, самокатов и колясок, зоны раздельного сбора мусора
- Двухуровневый подземный паркинг на 265 м/м. Машиноместа как стандартные, так и увеличенные, семейные машиноместа, машиноместа с зарядными устройствами для электромобилей, мотоместа, гостевые машиноместа
- Келлеры в подземной части под каждой башней с удобным проходом к сервисному лифту
- Комнаты для хранения велосипедов и самокатов
- Сервисный лифт с обособленной зоной загрузки – это дополнительный комфорт как в

процессе ремонта, так и в процессе эксплуатации – курьерские доставки и перемещения сотрудников управляющей компании

- Благоустроенный двор
 1. Закрытая территория обеспечивает дополнительный комфорт и приватность. Здесь предусмотрены зоны отдыха, детские площадки, активное озеленение
 2. Двор без машин

УТП кратко:

- Центральное гранд-лобби
- Бизнес-гостиная, зона ресепшен, кафе, детская игровая зона
- Удобства: почтовые/курьерские зоны, лапомойки, колясочные и зоны хранения СИМ
- Закрытый благоустроенный двор
- Сервисный лифт с обособленной зоной загрузки
- Двухуровневый подземный паркинг на 270 м/м
- Келлеры
- Зона раздельного сбора мусора



ВНЕШНЯЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Описание (более подробная информация приведена в Книге продукта):

- Жилой комплекс STONE Grain встроен в уже сложившийся городской кластер Юго-Запада, что обеспечивает существующую мощную социальную и коммерческую инфраструктуру: высшие учебные заведения, школы, детские сады, спортивные школы и фитнес-центр, торговые центры, медицинские центры
 - Отдельно необходимо выделить комплексное обновление квартала в границах улиц Обручева, Академика Семенихина, Академика Челомея и Старокалужского шоссе. Здесь синхронно с открытием станции метро «Воронцовская» началось активное преобразование и строительство нового multifunctional квартала, представленного жилыми комплексами STONE Grain и Ever, бизнес-центрами класса А STONE Калужская, Level Work Воронцовская, Geolog и Geolog 2. На первых этажах предусмотрена разнообразная инфраструктура:
- STONE Калужская (1 мин.): кафе и рестораны с летними верандами, фитнес, торговые площади и клиентские офисы
 - Level Work Воронцовская (1 мин.): кафе, фудхолл, магазины, фитнес-студия, падел-теннис
 - Geolog (3 мин.) – ресторан, мини-маркет и другая инфраструктура
 - Инфраструктура ЖК EVER (1-3 мин.)
- С западной и восточной стороны ЖК STONE Grain будет выходить на пешеходную благоустроенную аллею: с одной стороны с бизнес-центром STONE Калужская, с другой стороны — ЖК Ever и Level Work Воронцовская
 - Развитие квартала продолжится реализацией КРТ Обручева 23-25А, где будут построены школа, детский сад, физкультурно-оздоровительный комплекс

- Жилую среду в районе усиливают современные комплексы: AFI Park Воронцовская, «Архитектор», «Обручева 30». Это создает устойчивый уровень запроса на проживание и подтверждает востребованность локации

УТП кратко:

- Устойчивая городская инфраструктура. Уже сложившаяся инфраструктура Юго-Западного округа с развитыми социальными и коммерческими услугами
- Синхронное преобразование района. Новый современный квартал, в рамках которого идет комплексное преобразование с активным строительством новых объектов жилого, офисного и социального назначения
- Широкий спектр коммерческой инфраструктуры. Собственная квартальная инфраструктура: рестораны, кафе, фитнес-залы, супермаркеты и бизнес-центры в шаговой доступности
- Новая городская культура и общественное пространство. Организация пешеходных аллей и зон отдыха вдоль жилых комплексов и бизнес-центров
- Перспективы развития социальной инфраструктуры. Будущее развитие квартала предусматривает постройку новых социальных объектов в 5 минутах от комплекса: школа, детский сад, спортивный комплекс
- Деловая средообразующая функция. Совместное функционирование жилых и офисных комплексов благоприятно влияет на гармоничное развитие района, создавая эффект синергии

Посылы:

Безграничные возможности жизни и бизнеса в одной локации: от покупок и фитнеса до работы и отдыха.

СВОД УТП

Локация

- Жилой комплекс в центре Юго-Запада / в сердце Юго-Запада
- 2 минуты от метро («Воронцовская» и «Калужская»)
- Близость к важным транспортным артериям (ул. Обручева, Ленинский проспект, Профсоюзная ул.)
- Удобный выезд на Рублёвское шоссе и Кутузовский проспект
- В окружении лучших образовательных учреждений (МГУ, МГИМО, РУДН и другие)
- Воронцовский парк в 10 мин. ходьбы
- Сбалансированный район с развитой жилой, социальной, офисной и торговой составляющей

Архитектура

- Авторская архитектура, созданная Kleinewelt Architekten и вдохновленная европейской классикой
- Материал фасада — высококачественный клинкерный кирпич, придающий зданию изысканный внешний вид и долговечность
- Выразительный фасадный ритм
- Баланс масштабов и архитектурных идей: Башня А – высотная доминанта (45 этажей), Башня В – камерная башня (20 этажей). Башня А ассоциируется с движением вперед, прогрессом и современными технологиями, Башня В – с домашним уютом, комфортом, спокойствием
- Панорамные окна
- Алюминиевый профиль
- Энергоэффективное остекление (высокоэффективное стекло с защитой от солнца имеет нейтральный оттенок снаружи, прозрачный вид изнутри, солнцезащитное и энергосберегающее покрытие. Оно помогает поддерживать комфортную температуру в квартире: зимой сохраняет больше тепла, а летом —

прохладу. Кроме того, оно пропускает много естественного света благодаря базе из особо прозрачного стекла)

- Террасы и балконы галерейного типа
- Первые этажи жилого дома, объединенные стилобатной частью, как будто опоясывают внутренний двор, сохраняя приватность и комфорт, и одновременно снаружи формируют торговую галерею, интегрированную в городской квартал. Здесь есть все: город, люди, кафе, витрины.

Квартиры

- Увеличенная площадь квартир направлена на повышение комфорта
 - Широкая линейка предложений от 31 до 180 м²
 - Высота потолков от 3,25 и до 3,7 м
 - Студии от 31 м² до 36 м²
 - 1 спальня от 41 м² до 48 м²
 - 2 спальни от 58 м² до 119 м²
 - 3 спальни от 86 м² до 180 м²
 - 4+ спальни от 116 м² до 175 м²
 - Панорамные окна, угловое остекление, алюминиевый профиль, энергоэффективное остекление
 - Виды на МГУ и «Москва-Сити», Воронцовский парк и панораму города
 - Разнообразие планировочных решений:
1. Функциональные студии
 2. Однокомнатные квартиры с мастер-блоком
 3. Просторные кухни-гостиные для вечеров в кругу близких
 4. Квартиры с расширенными возможностями: кабинет или полноценная игровая зона
 5. Анфиладные квартиры
 6. Квартиры с балконами
 7. Двухуровневые пентхаусы с террасами и вторым светом до 6,8 м
 8. Просторные видовые квартиры с увеличенной высотой потолков с завораживающими видами на город
 9. Просторные двухуровневые квартиры с террасами в камерной башне В – когда архитектура создает новые пространства для жизни
- Квартиры без отделки и без ограничений на индивидуальность

Дополнительно о башне В

- Камерная башня в составе жилого комплекса STONE Grain
- Отличительной особенностью является скатная крыша, которая отсылает к уютной голландской архитектуре. Башня вызывает теплые чувства и ассоциируется с комфортом, спокойствием и домашним очагом
- Камерность и приватность:
 1. 20 этажей в башне
 2. Нет студий
 3. От 2 квартир на этаже
 4. Здесь расположено 25% квартир от всего комплекса
- Верхние 4 этажа, расположенные под скатной кровлей, занимают двухуровневые квартиры с террасами

Инженерия

- Центральная система кондиционирования как в лучших премиальных и элитных жилых комплексах
- Приточно-вытяжная система вентиляции с индивидуальными приточными установками
- Система водоподготовки
- Внутрипольные конвекторы
- Современные бесшумные скоростные лифты
- Класс энергоэффективности: А

Внутренняя инфраструктура

- Центральное гранд-лобби
- Бизнес-гостиная, зона ресепшен, кафе, детская игровая зона
- Удобства: почтовые/курьерские зоны, лап-мойки, колясочные и зоны хранения СИМ
- Закрытый благоустроенный двор
- Сервисный лифт с обособленной зоной загрузки
- Двухуровневый подземный паркинг на 270 м/м
- Келлеры
- Зона раздельного сбора мусора

Внешняя инфраструктура:

- Устойчивая городская инфраструктура. Инфраструктура Юго-Западного округа с развитыми социальными и коммерческими услугами
- Синхронное преобразование района. Новый современный квартал, в рамках которого идет комплексное преобразование с активным строительством новых объектов жилого, офисного и социального назначения
- Широкий спектр коммерческой инфраструктуры. Собственная квартальная инфраструктура: рестораны, кафе, фитнес-залы, супермаркеты и бизнес-центры в шаговой доступности
- Новая городская культура и общественное пространство. Организация пешеходных аллей и зон отдыха вдоль жилых комплексов и бизнес-центров
- Перспективы развития социальной инфраструктуры. Будущее развитие квартала предусматривает постройку новых социальных объектов в 5 минутах от комплекса: школа, детский сад, спортивный комплекс.
- Деловая средообразующая функция. Совместное функционирование жилых и офисных комплексов благоприятно влияет на гармоничное развитие района, создавая эффект синергии

Безопасность:

- Закрытая территория
- Ресепшен и единое гранд-лобби
- Система видеонаблюдения на территории, в МОПах и в паркинге
- Система доступов через мобильное приложение управляющей компании
- Въезд в паркинг автомобиля по госномеру и RFID-метке
- Продуманная логистика курьерских служб

ПОЧЕМУ STONE GRAIN — ЭТО БИЗНЕС+?

Бизнес+ — это качественно новый уровень комфорта и сервиса в сегменте бизнес-класса. Исключительное качество достигается благодаря использованию лучших стройматериалов, уникальных архитектурных идей и передовых инженерных решений. Результатом становится максимальная степень комфорта и функциональности, сопоставимая с премиальным жильём, но по доступным ценам бизнес-класса.

Основные характеристики проекта:

- **Локация** — основа бизнес+. STONE Grain находится в самом центре Юго-Запада — в точке, где встречаются деловая активность, природа и полноценная городская среда. 2 минуты до двух станций метро («Воронцовская» и «Калужская»), выезды на ключевые магистрали: Профсоюзная ул., Ленинский проспект, ул. Обручева; рядом — деловые центры, вузы, школы, парки. Воронцовский парк с прудами в шаговой доступности от дома.
- **Архитектура** — европейский характер, узнаваемость и функциональность. Проект состоит из двух башен, резко контрастирующих по масштабу: высокая доминанта в 45 этажей и более камерный 20-этажный корпус с выразительной двускатной кровлей. Облик жилого комплекса разработан бюро Kleinewelt Architekten. Объединяющим элементом башен является единый стилобат со всей необходимой инфраструктурой в шаговой доступности и центральным гранд-лобби. Это жилой комплекс, который отвечает всем запросам современного жителя столицы:

1. Панорамное остекление
 2. Высокие потолки от 3,25 до 3,7 м
 3. Алюминиевый профиль и энергоэффективный стеклопакет
 4. Материал фасада — высококачественный клинкерный кирпич, придающий зданию изысканный внешний вид и долговечность
- **Планировочные решения.** Продуманная организация внутреннего пространства, оптимизированная под требования современных потребителей, при этом оставляющая

свободу фантазии и позволяющая реализовать нестандартные архитектурные и интерьерные решения:

1. Увеличенные площади квартир
 2. Есть продуманные студии, однокомнатные квартиры с мастер-блоками, большие форматы с отдельными детскими, постирочными, кабинетами
 3. Редкие форматы квартир с террасами, балконами, двусветными пространствами и потолками до 7 метров
- **Инженерные системы.** Проект оснащен передовыми инженерными системами, которые создают идеальную среду для жизни
1. Центральная система кондиционирования как в лучших премиальных и элитных жилых комплексах
 2. Приточно-вытяжная система вентиляции с индивидуальными приточными установками
 3. Система водоподготовки
 4. Внутрипольные конвекторы
 5. Современные бесшумные скоростные лифты
- **Инфраструктура и среда**
 - Закрытый благоустроенный двор без машин, с озеленением, детскими и спортивными зонами, павильонами для отдыха и работы.
 - Центральное гранд-лобби, кафе, переговорные, детская, кофейня, лапомойки, кладовые, сервисный лифт с загрузкой через паркинг или по выделенному коридору с улицы. Все, что нужно, встроено в проектную логику.
 - Двухуровневый паркинг с кладовыми, зоной разгрузки. Предусмотрены мотоместа, зарядные устройства для электромобилей, велокомнаты // велосипедные комнаты, гостевая парковка и санузел

STONE Grain — это жилой комплекс, где каждый элемент от планировочного решения и передовых инженерных систем до мест общего пользования работает на ощущение устойчивости, уюта и высокого качества жизни.

Проект реализуется в партнерстве с генеральным подрядчиком. Это означает прямое управление стройкой, ежедневный контроль качества, слаженную работу по графику и отсутствие рисков, связанных с внешними подрядчиками. Управляющая компания-партнер подключена на этапе проектирования: продумывается логистика, закладываются инженерные решения под эксплуатацию, обеспечивается цифровизация процессов и персонализированный сервис для жителей.