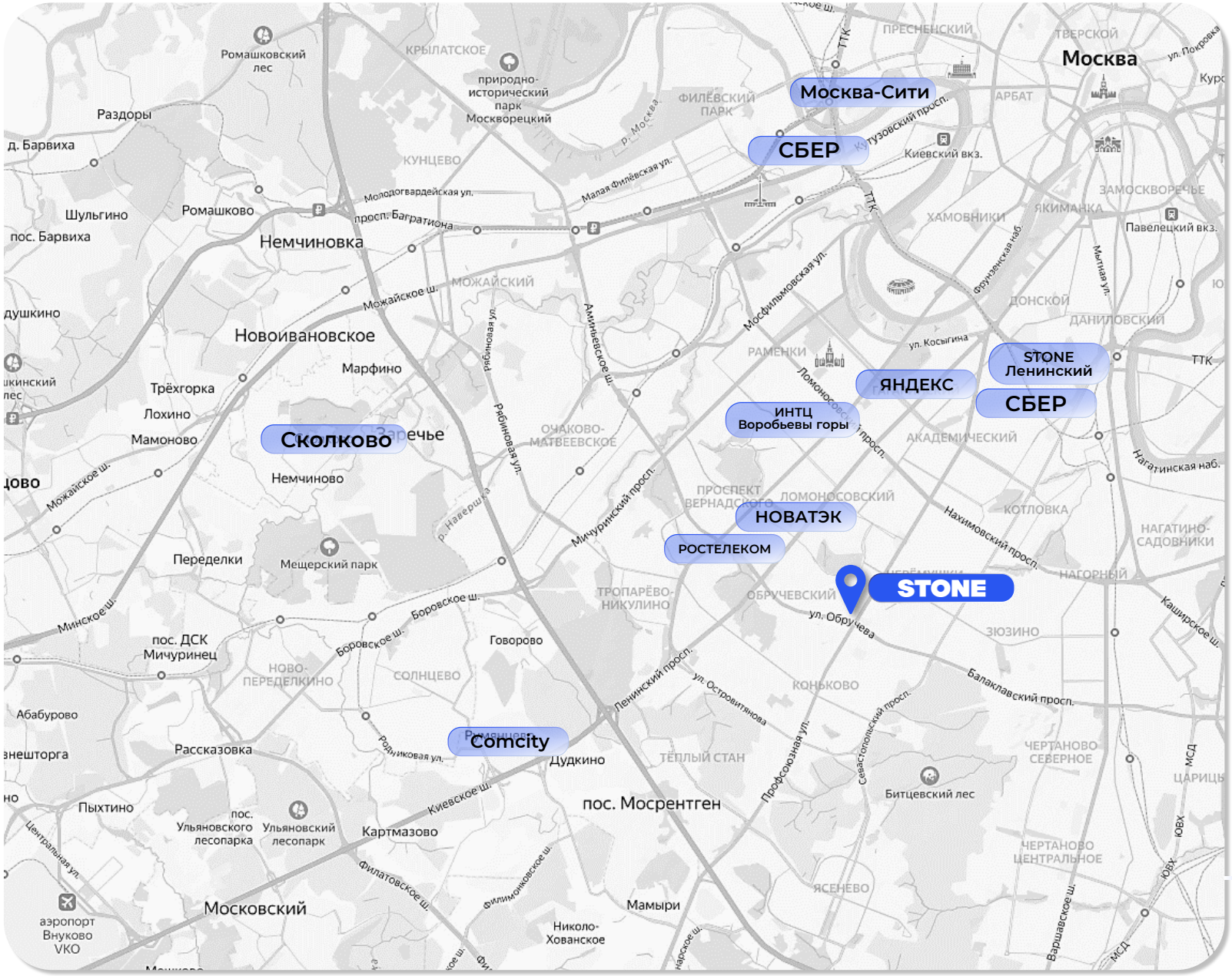
STONE
КАЛУЖСКАЯ

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

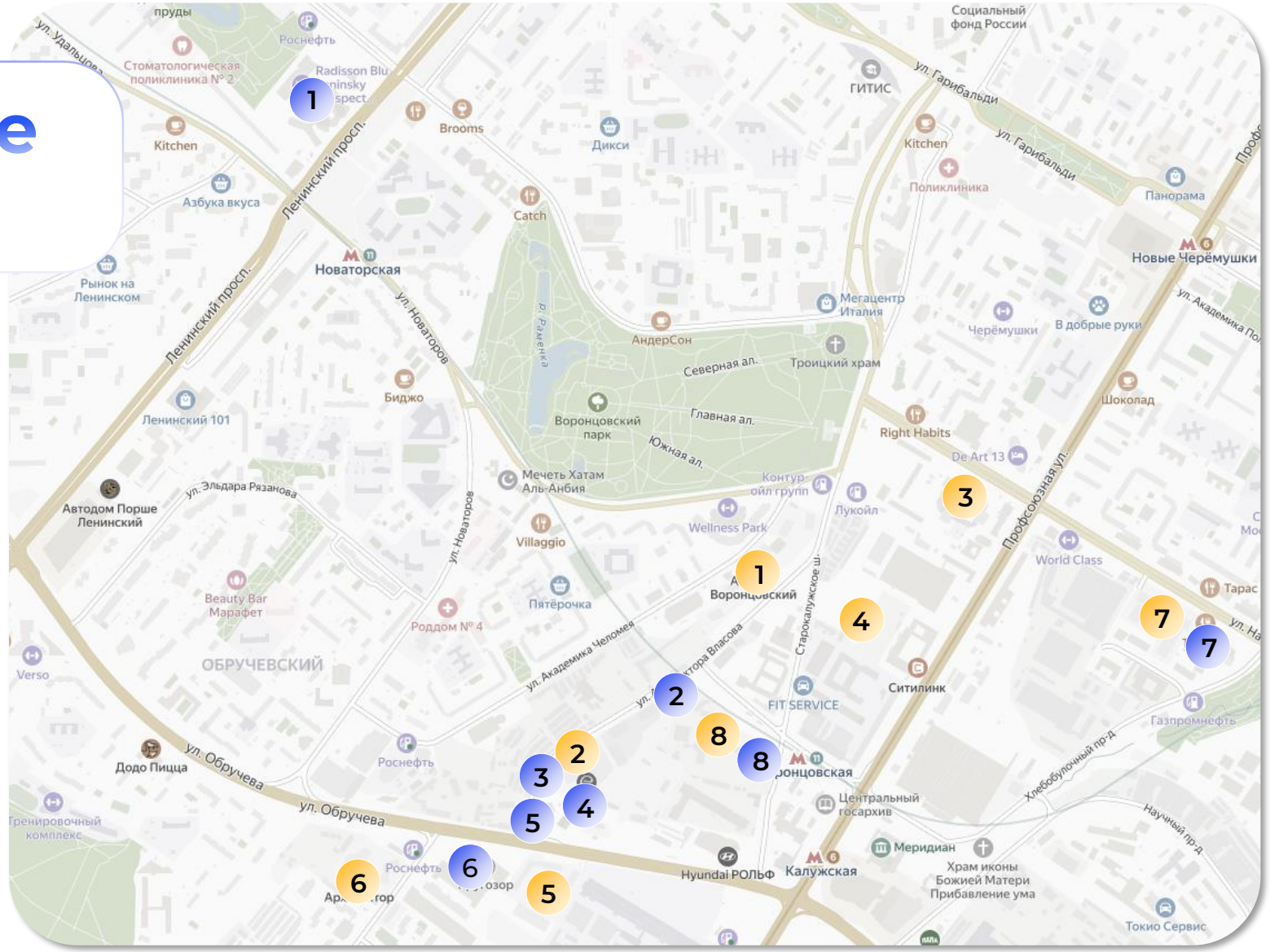
Повседневный спрос

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

Меридиан
Профсоюзная ул., д. 61

Культурный центр, выставки, спектакли, мастер-классы

6 мин

Wellness Park
Воронцовские пруды ул., д. 3

Тренажерный зал, бассейн, СПА, пилатес, единоборства

10 мин

Синема Парк
Профсоюзная ул., д. 61А

Кинотеатр

6 мин

Bionika
Профсоюзная ул., д. 76

Тренажерный зал, банно-термальный комплекс, бассейн, СПА

7 мин

Воронцовский парк
Воронцовский парк, д. 1

Парк, усадьба, пруд

10 мин

YoBody Fitness
Профсоюзная ул., д. 61А

Тренажерный зал, групповые программы, СПА

6 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.



Ситуационный план

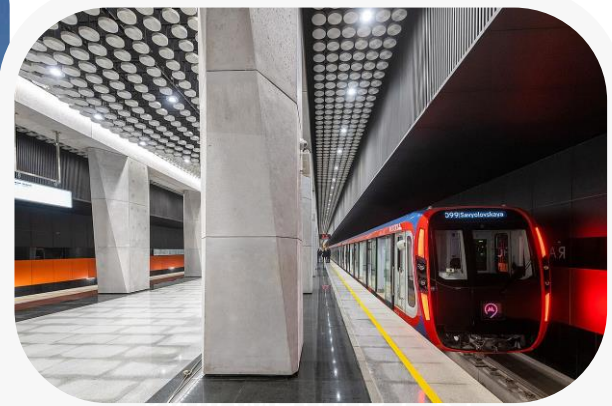
Воронцовская

Станция метро «Воронцовская» – БКЛ, подземный переход на станцию метро «Калужская»

Калужская

Станция метро «Калужская» Калужско-Рижской линии – станция радиальной ветки позволяет быстро доехать в центр – до Парка Горького, Третьяковской галереи, а также «Олимпийского» и ВДНХ





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

К1

24 000 м²
Общая наземная площадь

21 000 м²
Общая площадь офисов

от 300 м²
Минимальная площадь офиса

К2

21 000 м²
Общая наземная площадь

17 000 м²
Общая площадь офисов

от 43 м²
Минимальная площадь офиса

К3

24 000 м²
Общая наземная площадь

21 000 м²
Общая полезная площадь

целиком
Реализация офисной башни



Нажмите на башню, чтобы перейти к подробному описанию



kleinewelt

Архитектурное бюро, основанное Николаем Переслегиным, Сергеем Переслегиным и Георгием Трофимовым в 2012 году.

Бюро разрабатывает самые разные по масштабу проекты — высотные жилые комплексы, офисные центры, генеральные планы городов или небольшие приватные пространства.

Архитектура Вдохновения

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

Три офисных башни дополнят 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 пространствам.



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 К1

Башня К2

Башня К3

- 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 620 м²

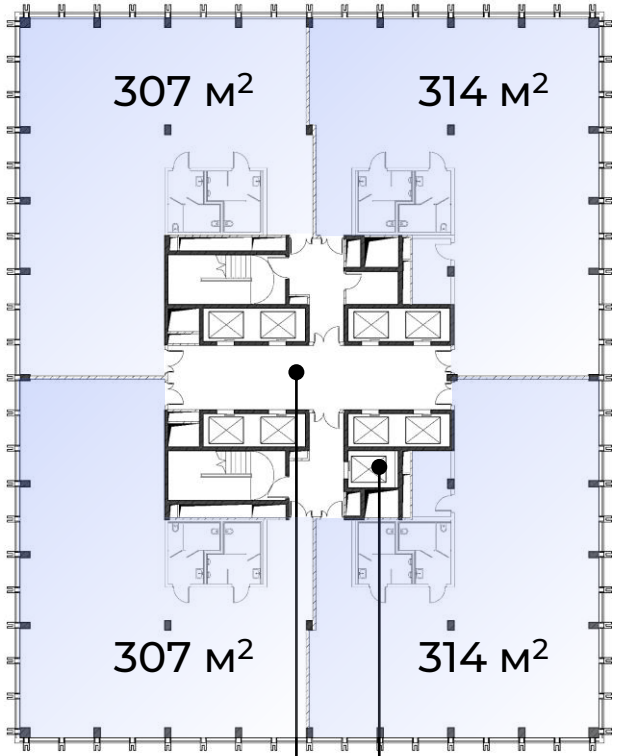
Эт Офисный этаж площадью 1 300 м²

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

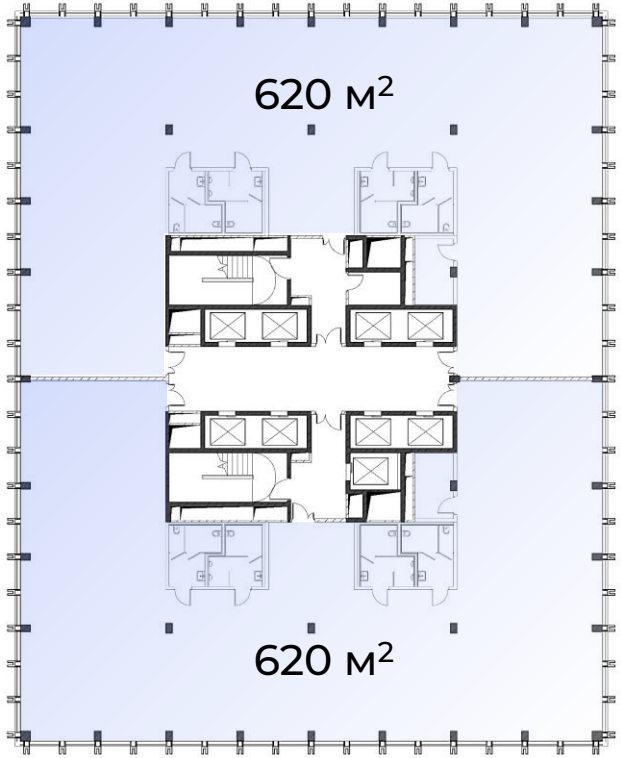
4 офиса на этаже



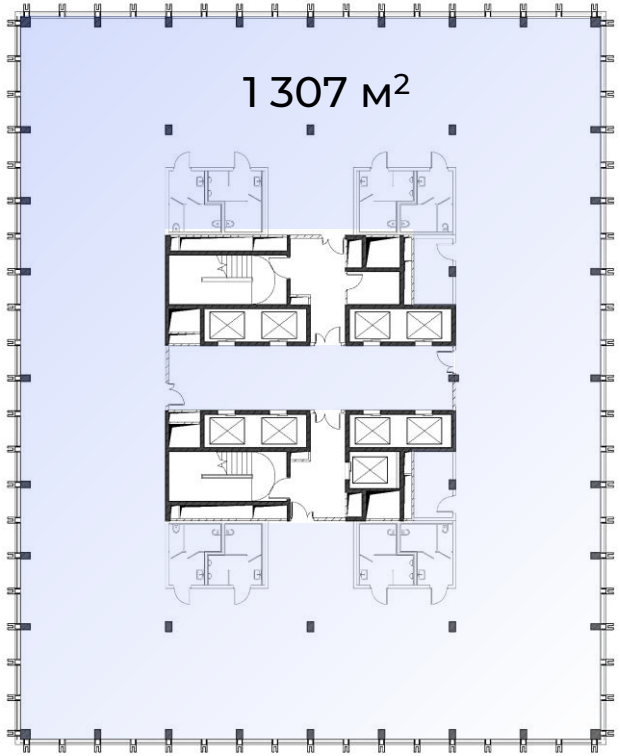
Пассажирские лифты

Сервисный лифт

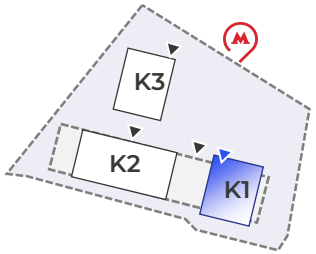
2 офиса на этаже



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 К1

Башня К2

Башня К3

- 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

21 000 м²
Общая наземная площадь

17 000 м²
Общая площадь офисов

13 эт
Количество этажей в башне



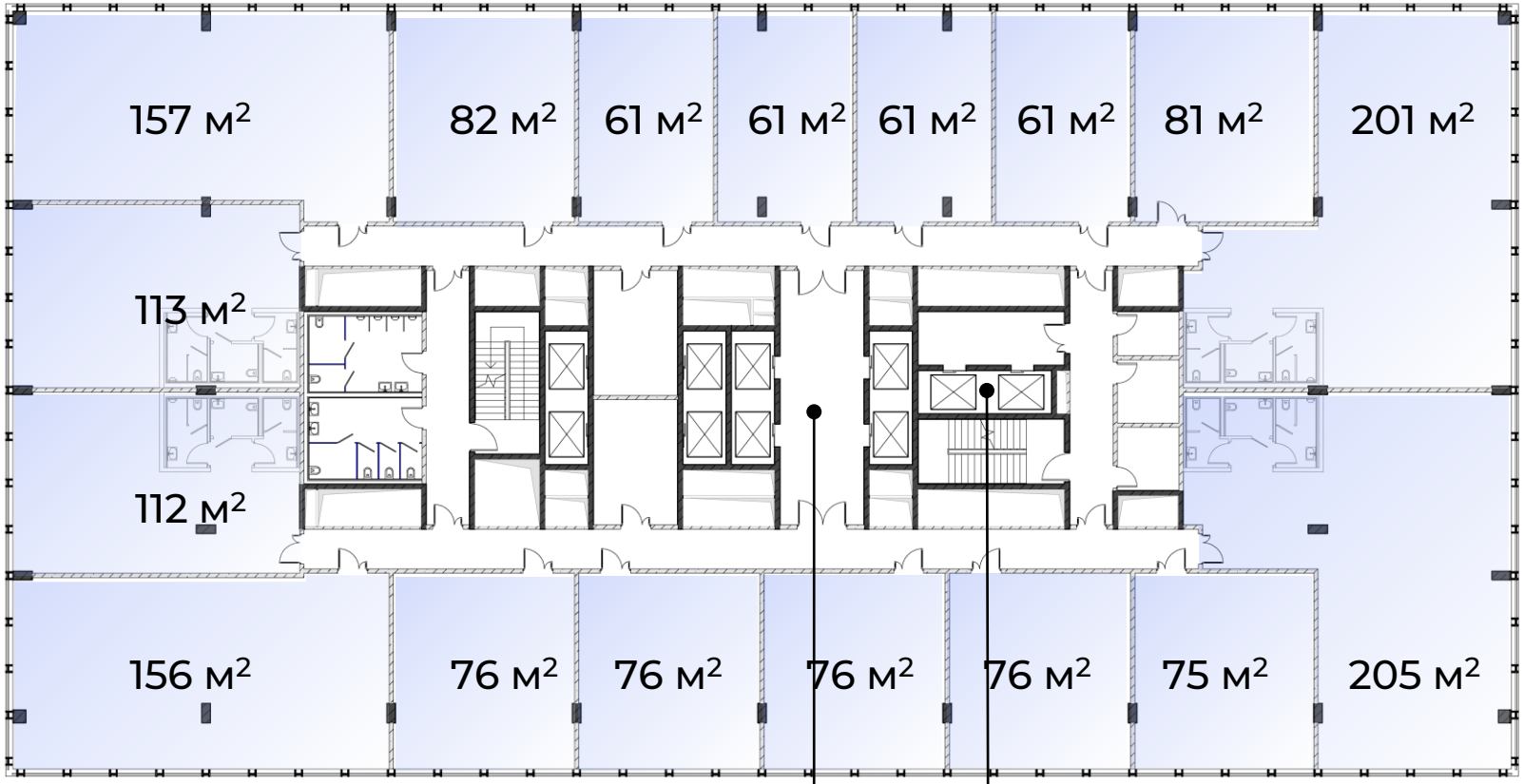
Широкая линейка предложения для бизнеса и инвестиций

- Редкий формат: небольшие офисы от 43 до 65 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



STONE
КАЛУЖСКАЯ

Башня К1

Башня К2

Башня К3

- Офисная башня на выходе из метро
- Двусветное лобби 350 м² с высотой потолков до 8 м
- Функциональные офисные этажи
- Доступ ко всей инфраструктуре офисного квартала

24 000 м²
Общая наземная площадь

21 000 м²
Общая полезная площадь

20 эт
Количество этажей в башне



Офисная башня – сочетание обособленности ОСЗ с доступностью всей инфраструктуры

Эт — Общая площадь этажа в башне от 600 до 1 420 м²

90% — Полезная площадь этажа башни от 480 до 1 280 м²

Первый этаж площадью 1 320 м²

Площадь террасы на 15-м этаже 800 м²

В офисной башне предусмотрены
2 пассажирских лифта,
1 сервисный и дополнительные
2 лифта для спуска в паркинг



Пирамида ликвидности

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

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



03/2025
Получение разрешения на строительство

IIIQ/2028
Готовность офисного квартала

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 16 млн руб.
Минимальная цена офисного блока



Александр Кондратенко
Генеральный директор
и основатель WeWall



Александр Никитин
Генеральный директор
и основатель WeWall Construction



Евгений Тамошин
Исполнительный директор
и основатель WeWall



Анастасия Сапунова
Эксперт по коммерческой
недвижимости



Елизавета Болюх
Эксперт по коммерческой
недвижимости



Егор Тисов
Эксперт по коммерческой
недвижимости

Получите предложения и запишитесь на просмотр объекта