

An aerial photograph of two modern skyscrapers with glass facades, illuminated from within, standing prominently against a twilight sky with soft orange and blue hues. The buildings are situated in a dense urban environment, with a river and other city buildings visible in the background. The overall mood is sophisticated and modern.

АУРА

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРЕМИАЛЬНАЯ ДОМИНАНТА

АУРА — проект премиум-класса с яркой архитектурой, продуманной инфраструктурой, передовыми технологиями и авторским благоустройством.

Проект состоит из двух жилых башен высотой 41 и 42 этажа, а также бизнес-центра класса «прайм» высотой 27 этажей. Расположение в 5 минутах от метро «Тулская» обеспечивает исключительную транспортную доступность и формирует устойчивый многослойный трафик: резиденты премиального жилья, сотрудники офисного комплекса, городской транзитный поток, а также посетители делового и культурного кластера Даниловского района.



КЛАСС ПРОЕКТА

ПРЕМИУМ

КОРПУСА

2

ЭТАЖНОСТЬ

41 – 42

КВАРТИРЫ

916

БИЗНЕС-ЦЕНТР

КЛАСС ПРОЕКТА

ПРАЙМ

РАСЧЕТНОЕ КОЛ-ВО
СОТРУДНИКОВ

4 000 чел.

СРОК СДАЧИ

2030 Г.

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

2 694,9 м²

КОЛИЧЕСТВО ПОМЕЩЕНИЙ

18

ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ

23,6 – 334 м²

ВЫСОТА ПОТОЛКОВ

3,2 – 6,9 м

СРОК СДАЧИ

IV КВ. 2027 Г.





ИНТЕРЬЕРНЫЙ
БУТИК

РЕСТОРАН

ЛОКАЦИЯ И ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

ЮАО, ДАНИЛОВСКИЙ РАЙОН,
БОЛЬШАЯ ТУЛЬСКАЯ, 10

М. «ТУЛЬСКАЯ»

Проект расположен в Даниловском районе — одном из наиболее динамично развивающихся деловых и жилых кластеров Москвы.

Локация объединяет сложившуюся городскую инфраструктуру, жилую застройку и крупные точки притяжения, формируя устойчивый ежедневный пешеходный и автомобильный трафик. Прямой доступ к Садовому кольцу, ТТК и ключевым магистралям обеспечивает высокую транспортную доступность из любой части города.



В ПЕШЕЙ ДОСТУПНОСТИ:

5 мин.

МЕТРО «ТУЛЬСКАЯ»

10 мин.

ДЕЛОВОЙ КЛАСТЕР

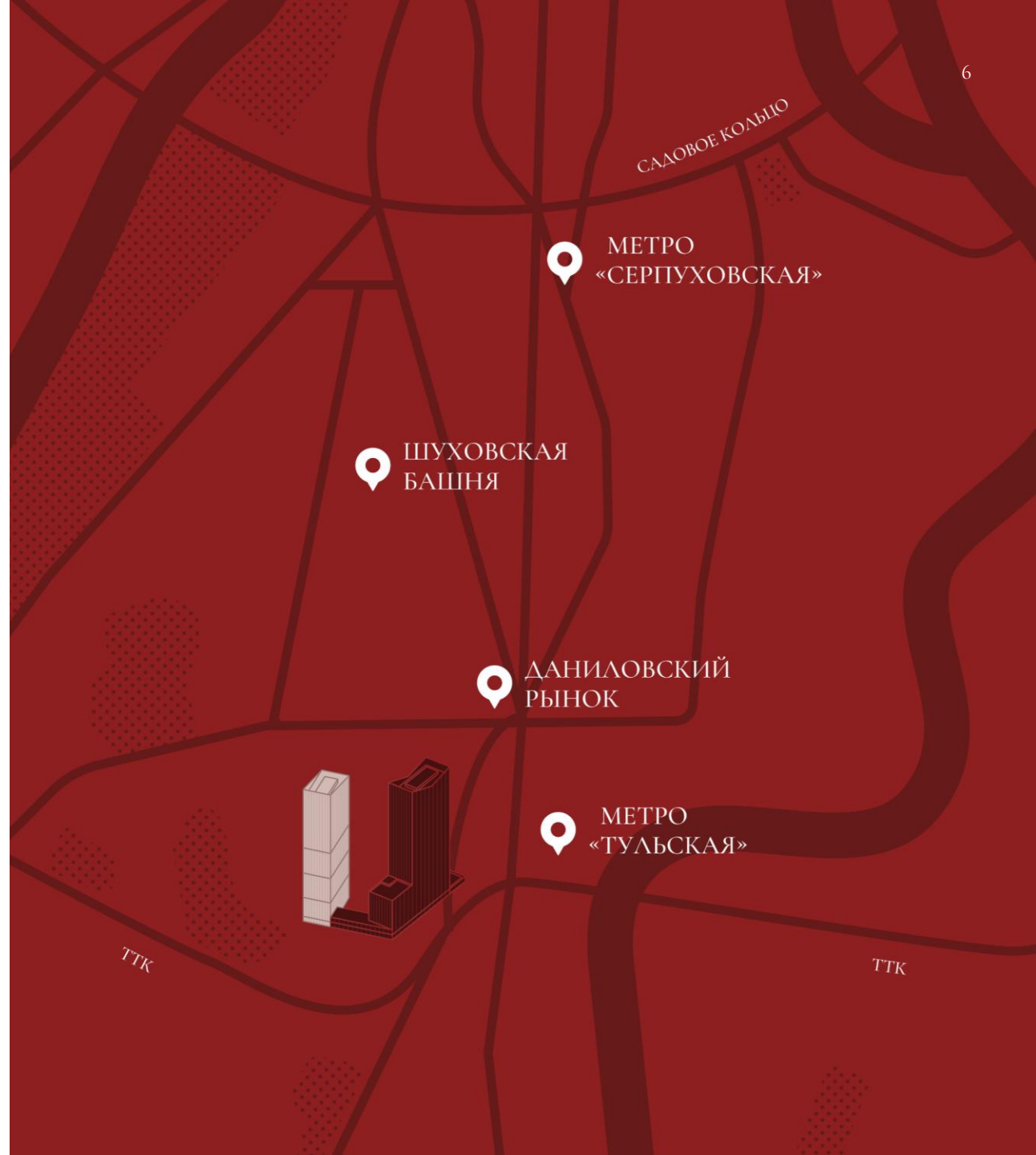
НА АВТОМОБИЛЕ:

6 мин.

ТТК

10 мин.

САДОВОЕ КОЛЬЦО



АУДИТОРИЯ И ТРАФИК

В РАДИУСЕ 15 МИН. ПЕШЕЙ ДОСТУПНОСТИ:

40 ТЫС. ЧЕЛ. —————> + 4 ТЫС. ЧЕЛ.
СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОСТОЯННОЕ НАСЕЛЕНИЕ К 2030 Г.

45 ТЫС. ЧЕЛ. —————> + 6 ТЫС. ЧЕЛ.
СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ДНЕВНОЕ ОФИСНОЕ НАСЕЛЕНИЕ К 2030 Г.

В РАДИУСЕ 15 МИН. НА ТРАНСПОРТЕ:

626 ТЫС. ЧЕЛ. —————> + 91 ТЫС. ЧЕЛ.
СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОСТОЯННОЕ НАСЕЛЕНИЕ К 2030 Г.

531 ТЫС. ЧЕЛ. —————> + 21 ТЫС. ЧЕЛ.
СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ДНЕВНОЕ ОФИСНОЕ НАСЕЛЕНИЕ К 2030 Г.

Локация сочетает высокую плотность постоянного населения, значительную концентрацию офисных сотрудников и интенсивный городской трафик. Такое сочетание формирует стабильный спрос на повседневные сервисы, гастрономические концепции и объекты стрит-ритейла как сегодня, так и в перспективе развития района.



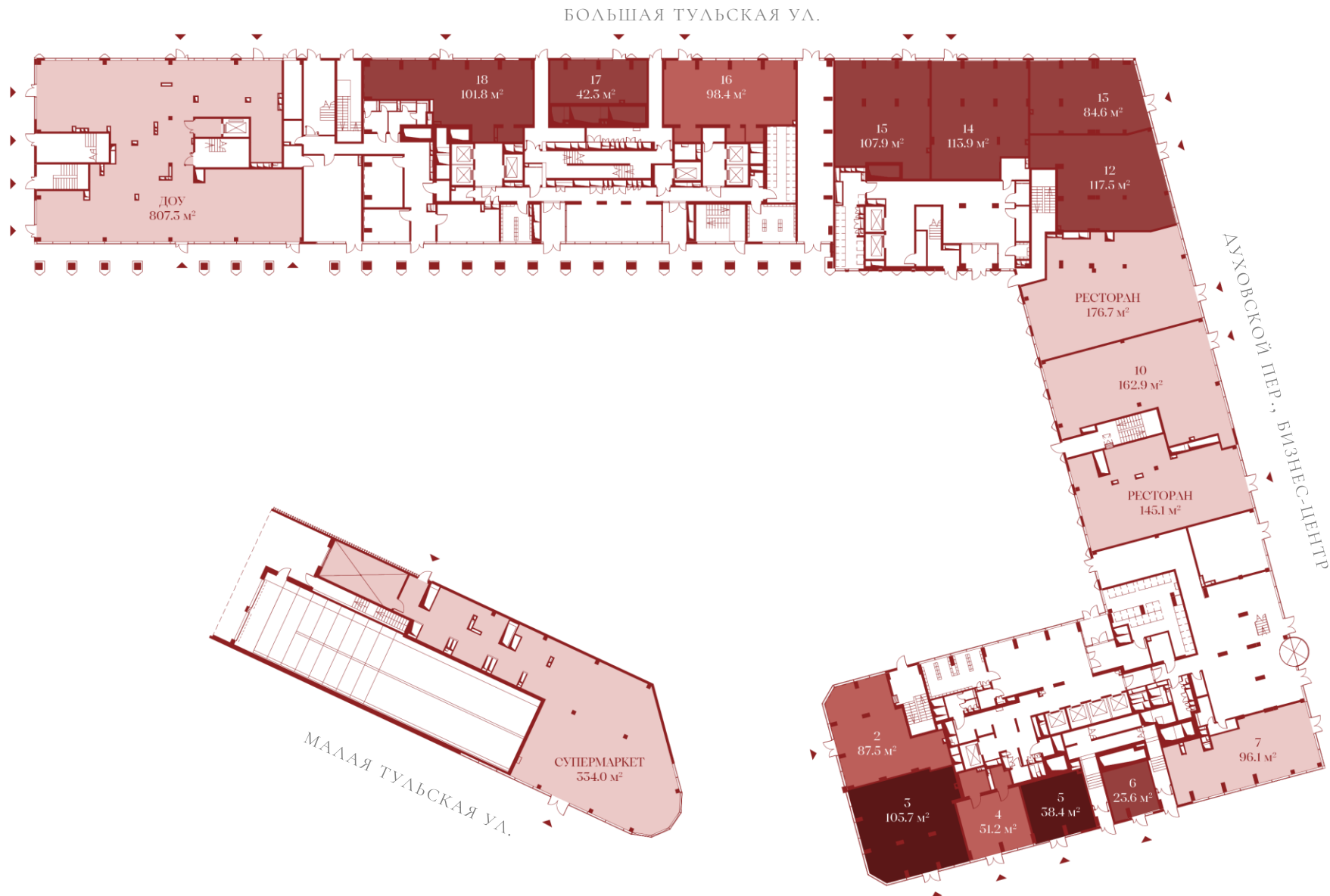
ПРЕИМУЩЕСТВА

- Панорамное остекление
- Безбарьерный доступ
- Индивидуальные входные группы с улицы
- «Мокрая точка» в каждом помещении
- Возможность организации приточно-вытяжной вентиляции
- Электрическая мощность от 0,3 до 0,5 кВт/м²
- Возможность размещения вывески
- Многообразие форматов со свободной планировкой для разных сценариев бизнеса
- Возможность объединения
- Без отделки: возможность сделать ремонт под свои цели без необходимости демонтажа
- Входные группы оборудованы козырьками из триплекса

Стрит-ритейл расположен в стилобатной части проекта на первой линии городских пешеходных маршрутов. Активное окружение, высокая визуальная доступность и стабильный ежедневный трафик создают благоприятные условия для размещения торговых, сервисных и гастрономических концепций. Девелопер формирует сбалансированный состав арендаторов, обеспечивая жителей и посетителей востребованной инфраструктурой повседневного спроса.



ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА

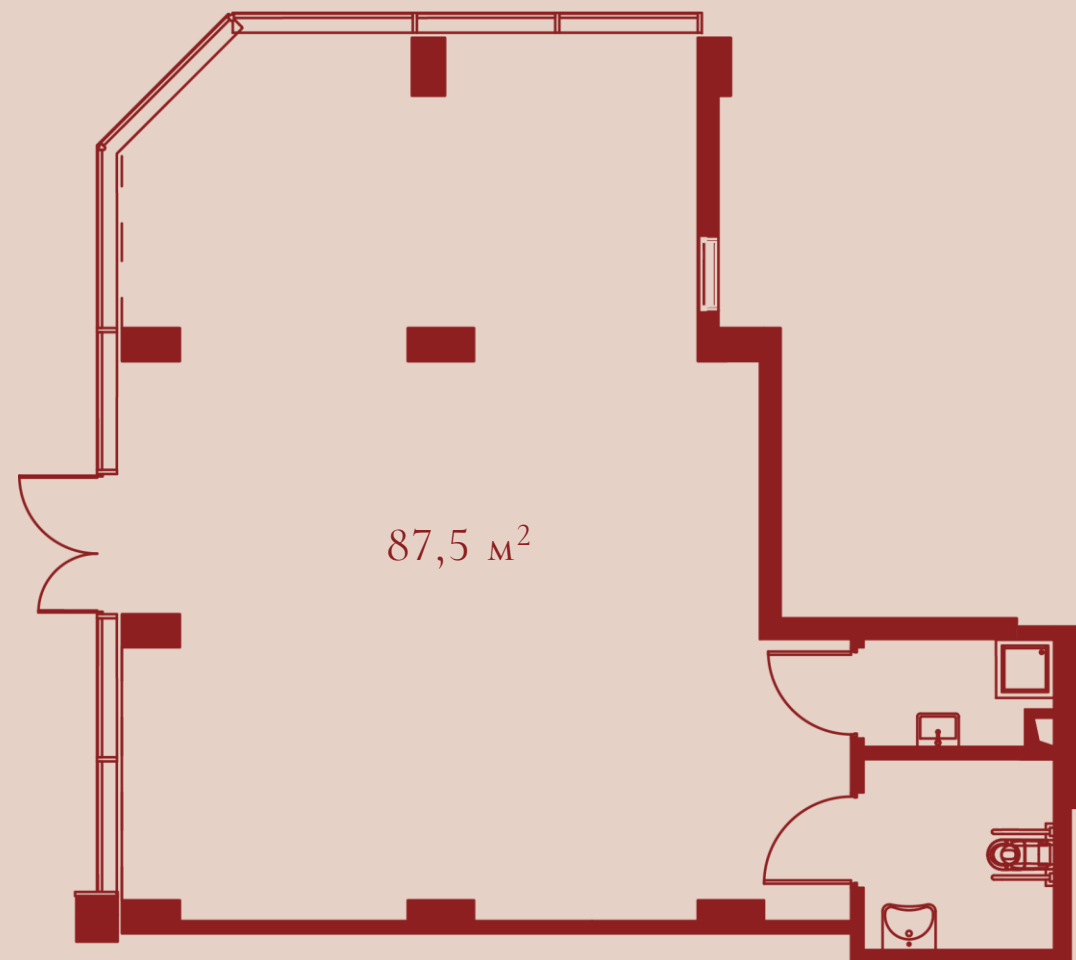


КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

№ ПОМЕЩЕНИЯ	2
ПЛОЩАДЬ	87,5 м ²
СТОИМОСТЬ М ²	1 050 570 Р
СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ	91 924 875 Р
СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ	БЕЗ ОТДЕЛКИ
ВЫСОТА ПОТОЛКОВ	5,2-6,9 М
ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ МОЩНОСТЬ	26 кВт

СРОК СДАЧИ

IV КВ. 2027 Г.

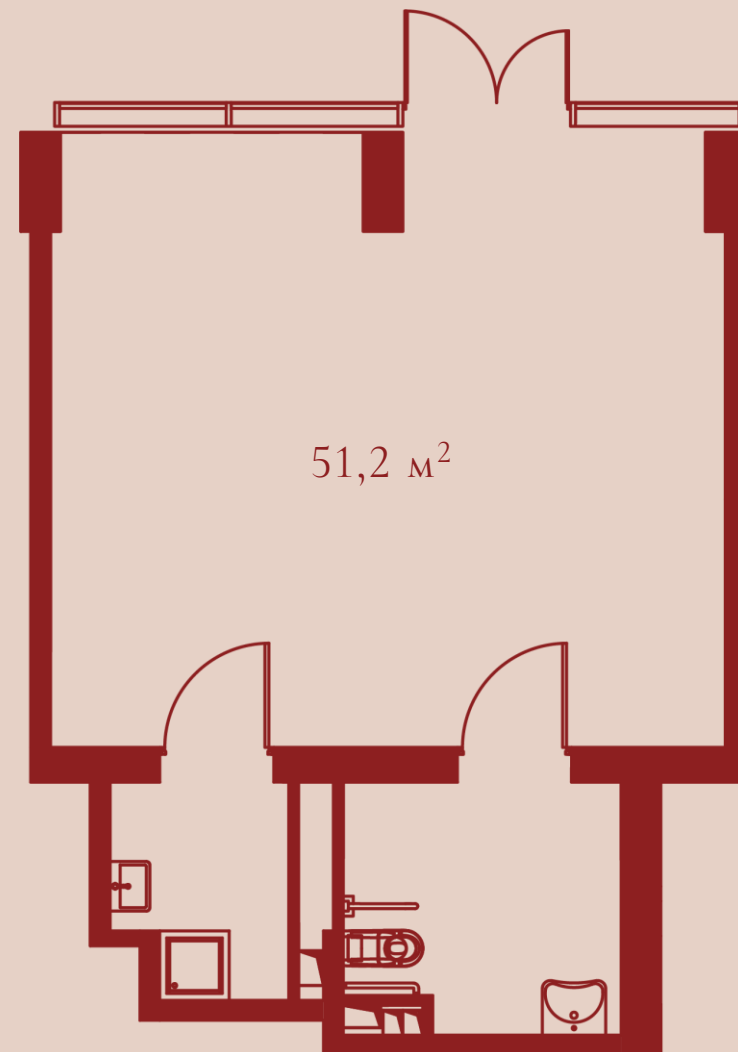


КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

№ ПОМЕЩЕНИЯ	4
ПЛОЩАДЬ	51,2 м ²
СТОИМОСТЬ М ²	1 220 000 Р
СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ	62 464 000 Р
СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ	БЕЗ ОТДЕЛКИ
ВЫСОТА ПОТОЛКОВ	4,3-5,2 М
ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ МОЩНОСТЬ	15 кВт

СРОК СДАЧИ

IV КВ. 2027 Г.



КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

№ ПОМЕЩЕНИЯ	16
ПЛОЩАДЬ	98,4 м ²
СТОИМОСТЬ М ²	1 151 600 Р
СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ	113 317 440 Р
СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ	БЕЗ ОТДЕЛКИ
ВЫСОТА ПОТОЛКОВ	4,3-4,9 М
ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ МОЩНОСТЬ	30 кВт

СРОК СДАЧИ

IV КВ. 2027 Г.





АПТЕКА

ЦВЕТЫ

ОПТИКА

АТЕЛЬЕ

САЛОН
КРАСОТЫ

СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛКИ

01

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ
ЭФФЕКТИВНОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ПОМЕЩЕНИЯ

02

РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО КОММЕРЧЕСКОЙ
КОНЦЕПЦИИ

03

ПОДБОР
ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ
АРЕНДАТОРОВ ПОД
ФОРМАТ ПОМЕЩЕНИЯ

04

ДОСТУП
К БАЗЕ ФЕДЕРАЛЬНЫХ
И ЛОКАЛЬНЫХ
ОПЕРАТОРОВ

05

ОРГАНИЗАЦИЯ
ПЕРЕГОВОРОВ
С ПОТЕНЦИАЛЬНЫМИ
АРЕНДАТОРАМИ

06

ЭКСПЕРТНАЯ
ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ
АРЕНДНОЙ СТАВКИ

ПОКУПКА ПОМЕЩЕНИЯ СОПРОВОЖДАЕТСЯ
ЭКСПЕРТНОЙ ПОДДЕРЖКОЙ КОМАНДЫ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Мы анализируем потенциал каждого лота, рекомендуем наиболее эффективные коммерческие сценарии и привлекаем операторов, соответствующих концепции проекта и ожиданиям целевой аудитории.



О ДЕВЕЛОПЕРЕ

«Мангазея» — девелопер бескомпромиссной жизни, где эстетика встречается с функциональностью, а безупречность живет в каждой детали. Здесь нет места случайностям, поскольку глубина замысла определяет ценность пространства.

Как результат — каждый проект от «Мангазеи» становится безусловным выбором в своем классе, предлагая клиентам совершенный жизненный сценарий.



АУРА

ОТДЕЛ ПРОДАЖ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

+7 495 153-25-21
md.comm@mangazeya.ru

[МАНГАЗЕЯ.РФ](#)
[АУРА.РФ](#)