ДОРОГОМИЛОВО

Бадаевский

Кутузовский проспект, 12, Москва

★ ★ ★



Дома Herzog & de Meuron, поднятые на опорах над историческим пивзаводом у Москвы-реки.

Место в гиде	Район	Метро	Срок
22 из 99	Дорогомилово	Киевская, Студенческая, Смоленская	1-я очередь сдана, 2-я — до 2 кв. 2028
Отделка	**Тип дома**	**Паркинг**	**Цена**
Без стен	Кирпично-монолитный	Подземный паркинг	1,0–3,7 млн ₽ за м²

Обзор по девяти критериям

Адрес 20 % ★★☆

Кутузовский проспект у Москвы-реки, Дорогомилово, на территории исторического Бадаевского пивзавода. Рядом речной променад и новые рестораны квартала; до метро 10–15 минут на машине или 20 минут пешком до «Киевской».

Архитектура 10 % ★★★

Проект Herzog & de Meuron: жилые корпуса подняты на 188 колоннах высотой 35 м над исторической частью завода, первый жилой этаж — на уровне десятого. Здания завода 1875 года архитекторов Августа Вебера и Романа Клейна реставрируются под общественные функции.

Детали фасада 10 % ★★☆

Вентилируемые фасады из керамогранита, панорамное остекление, фасадные колонны позволили сделать балконы во всех квартирах.

Дизайн общих зон 10 % ★★☆

Дизайнерские входные группы. Под поднятыми корпусами — парк с лужайкой и ландшафтом дикого леса, площадь, переулки, амфитеатр и панда-парк с домиками на деревьях.

Квартира 15 % ★☆☆

От студий до восьмикомнатных квартир, классические и европейские планировки. Потолки 3,05 м, панорамные окна, балконы. Без отделки. В продаже 351 лот от 46 до 917 м².

Виды 10 % ★★★

Застройщик заявляет панорамные виды из всех квартир: Москва-река, Москва-Сити, парк «Красная Пресня».

Приватность 10 % ★☆☆

Крупный проект с сотнями квартир и публичным квартальным пространством на месте завода.

Сервис в доме 7,5 % ★★★

Частный детский сад с занятиями от танцев до керамики, фитнес-центр с бассейном, игровые площадки. В квартале фудмаркет, пивоварня, банный комплекс, школа искусств. Подземный паркинг.

Инженерия 7,5 % ★★☆

Приточно-вытяжная вентиляция, трассы центрального кондиционирования VRF заведены в квартиры. Скоростные лифты.

Оценка по критериям

Адрес
★★☆
Кутузовский проспект у реки

Архитектура
★★★
Herzog & de Meuron, дом поднят над землёй

Детали фасада
★★☆
Керамогранит, панорамное остекление

Общие зоны
★★☆
Дизайнерские входные группы

Квартира
★☆☆
Студии и большие квартиры, потолки 3,05 м

Виды
★★★
Панорамы из всех квартир: река, Сити

Приватность
★☆☆
Крупный проект, сотни квартир

Сервис
★★★
Фитнес с бассейном, свой детский сад

Инженерия
★★☆
Приточно-вытяжная вентиляция, трассы VRF

Квартиры и цены

ТИП	ПЛОЩАДЬ	ЗА М², МЛН ₽	БЮДЖЕТ
1 комната	48,3–61,2 м²	1,4–2,5	77–147 млн ₽
1 спальня	46,6–144,5 м²	1,0–2,6	69–355 млн ₽
2 спальни	105,6–197,8 м²	1,0–3,6	105–600 млн ₽
3 спальни	137,1–289,9 м²	1,5–3,7	262–827 млн ₽
4 спальни	204,8–220,4 м²	2,2–3,2	464–682 млн ₽

Цены — ориентир на 27 октября 2026 года. Стоимость конкретной квартиры, наличие и условия покупки уточняются по запросу.

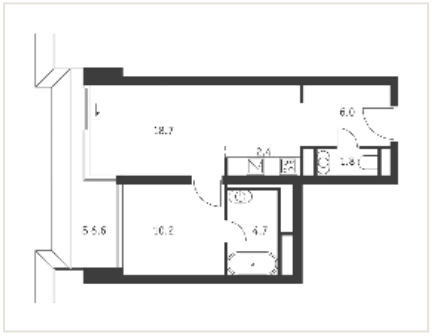
Показ и условия. Telegram @viktortimofeev · +7 916 933 27 67 (тот же номер в Max).

Локация

Кутузовский проспект, 12, Москва · метро Киевская, Студенческая, Смоленская



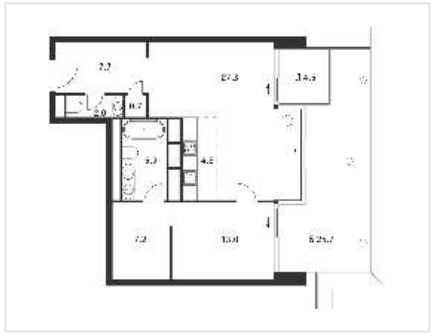
Планировки



Свободная планировка · 45,8 м²



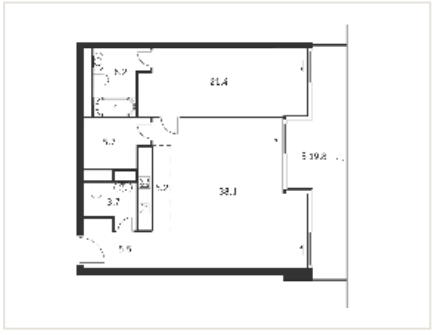
Свободная планировка · 62,2 м²



Свободная планировка · 79,9 м²



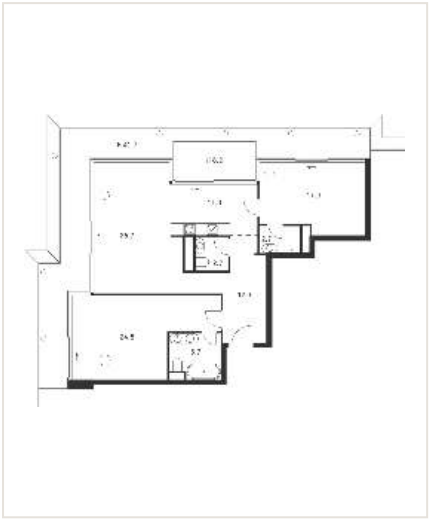
Свободная планировка · 80,1 м²



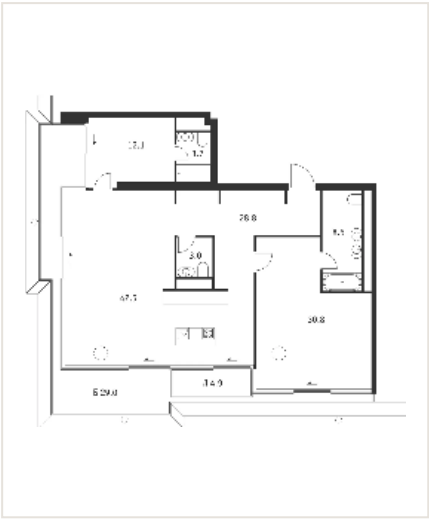
Свободная планировка · 91,7 м²



Свободная планировка · 119,2 м²



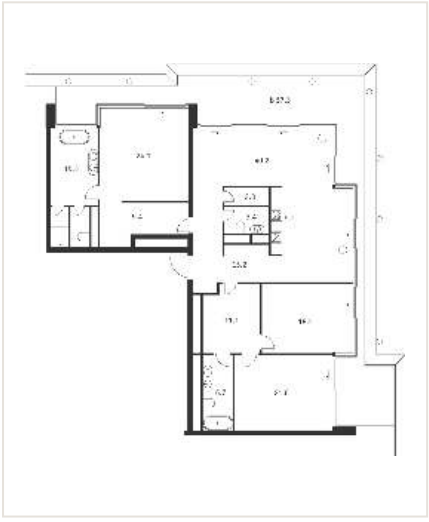
Свободная планировка · 120,4 м²



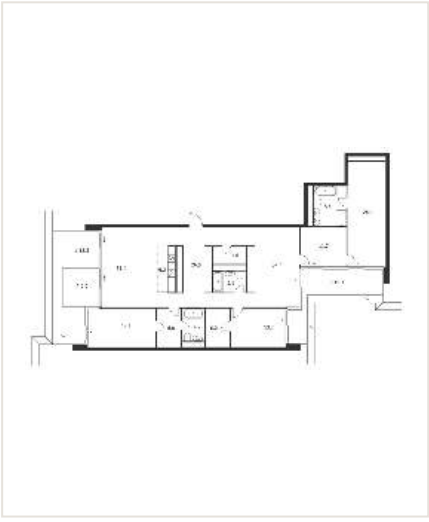
Свободная планировка · 140,6 м²



Свободная планировка · 179,4 м²



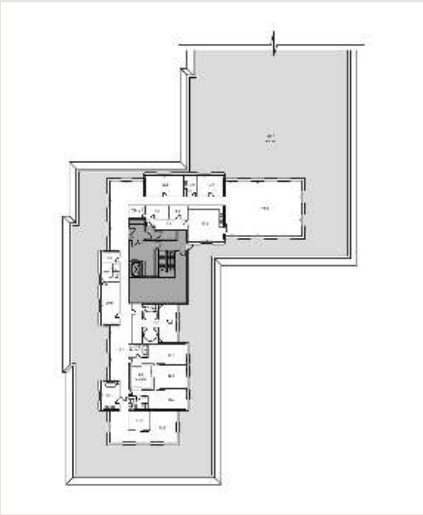
Свободная планировка · 190,3 м²



Свободная планировка · 207 м²



Свободная планировка · 237,1 м²



Свободная планировка · 917,1 м²