АРБАТ

EDEN

Нижний Кисловский переулок, 7, Москва

★ ★ ★



Белый неоклассический дом бюро Gregory Tuck Architects в Кисловских переулках у консерватории: 19 квартир от 224 до 392 м² и три пентхауса до 563 м².

Место в гиде	Район	Метро	Срок
7 из 99	Арбат	Арбатская, Александровский сад, Библиотека им. Ленина	3 кв. 2029

Отделка	Тип дома	Паркинг	Цена
Авторская, индивидуальная	Новое строительство	Подземный, 2 места на квартиру, 4 — на пентхаус	Цена по запросу

Обзор по девяти критериям

Адрес 20 % ★★★

Нижний Кисловский переулок, 7, строения 1 и 2 — Кисловские переулки между Воздвиженкой и Большой Никитской, за консерваторией. По соседству особняк Арсения Морозова, до Кремля — меньше километра пешком, до «Арбатской» — четыре минуты пешком.

Архитектура 10 % ★★☆

Стиль Beaux-Arts в контексте старой Москвы. Автор архитектурных решений — американское бюро Gregory Tuck Architects: в Москве по его проектам построены Noble Row и Lion Gate, EDEN — третий дом бюро в городе. Автор ведёт проект до реализации. Предконцепцию встраивания дома в городской контекст делало бюро Robert A. M. Stern Architects. Дом переменной этажности, шесть и девять этажей, уступами поднимается над исторической застройкой квартала. Разрешение на строительство выдано в сентябре 2025 года.

Детали фасада 10 % ★★☆

Фасад облицован юрским мрамором: классические пропорции, карнизы, балюстрады, французские балконы, арки первого этажа и ротонда на крыше. Облицовка выполняется по мокрой технологии, без навесной вентилируемой системы.

Дизайн общих зон 10 % ★★★

Под клубную часть отдано около 2000 м²: гранд-салон для приёмов, музыкальный бар, энотека, сигарная и хьюмидор, переговорная, детская игровая и комната красоты. Интерьеры общих зон проектирует бюро Elizabeth Bolognino Interiors. Двор закрыт для машин, в нём сад, на который выходят окна части резиденций.

Квартира 15 % ★★★

19 квартир от 224 до 392 м² и три пентхауса от 408 до 563 м². Потолки 3,4 м в квартирах и 4,3 м в пентхаусах. Повторяющихся планировок всего четыре. Квартиры начинаются с третьего этажа, на втором — студии для персонала с отдельными входами и сервисными лифтами. Все резиденции сдаются с индивидуальной авторской отделкой: интерьеры проектируют Gregory Tuck Architects и Elizabeth Bolognino Interiors, в каждой резиденции — дровяной камин. Пентхаусы — отдельный формат: своя сервисная зона, персональные лифты и четыре машино-места на отдельном уровне.

Виды 10 % ★☆☆

Над соседними особняками поднимаются только верхние этажи. Виды на Москву с высоты около 30 м застройщик обещает трём пентхаусам. Остальные резиденции смотрят на Кисловские переулки и внутренний сад.

Приватность 10 % ★★★

19 квартир и три пентхауса в доме от шести до девяти этажей — один из самых камерных форматов гида. Студии для персонала вынесены на отдельный этаж, у пентхаусов персональные лифты. Коммерческих помещений на первых этажах не заявлено.

Сервис в доме 7,5 % ★★★

В доме 25-метровый бассейн со вторым светом и окнами в сад — редкость для жилого дома в центре: обычно бассейн выносят в отдельное здание. Спа: зона отдыха, хаммам и сауна, массажные кабинеты, зал для йоги, фитнес и помещения для индивидуальных тренировок, гольф-симулятор. Сервис уровня частной резиденции: круглосуточный консьерж и охрана, беллмен и валет, услуги батлера, комнаты для водителей и охраны.

Инженерия 7,5 % ★★★

Вентиляция рассчитана на четырёхкратный воздухообмен. Окна во всех резиденциях бронированные, шумоизоляция — до 80 дБ. Подземный паркинг спроектирован как убежище с системой жизнеобеспечения до 30 суток. У каждой квартиры два машино-места, у пентхауса — четыре на отдельном уровне. Восемь пассажирских и три грузовых лифта, отдельные персональные лифты у пентхаусов.

Оценка по критериям

Адрес

★★★

Кисловские переулки у консерватории и Кремля

Архитектура

★★☆

Gregory Tuck Architects, белая неоклассика

Детали фасада

★★☆

Юрский мрамор, карнизы, балюстрады, арки

Общие зоны

★★★

Клубные пространства около 2000 м², сад во дворе

Квартира

★★★

224–563 м², потолки 3,4–4,3 м, камины

Виды

★☆☆

Панорамы — у трёх пентхаусов

Приватность

★★★

19 квартир и 3 пентхауса

Сервис

★★★

Бассейн 25 м, спа, консьерж и батлер

Инженерия

★★★

4-кратный воздухообмен, бронированные окна, паркинг-убежище

Квартиры и цены

ТИП	ПЛОЩАДЬ	ЗА М², МЛН ₽	БЮДЖЕТ

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

Нижний Кисловский переулок, 7, Москва · метро Арбатская, Александровский сад, Библиотека им. Ленина

