

Создано: 23.12.2025 в 15:37

Обновлено: 09.02.2026 в 19:10

<https://move.ru/objects/9287629452>**Soul Estate, Soul Estate****79894061029****Москва, Варшавское шоссе, 280к3****65 000 000 ₽**

Москва, Варшавское шоссе, 280к3

Округ

[ЮЗАО, район Южное Бутово](#)

для заметок

Готовый бизнес

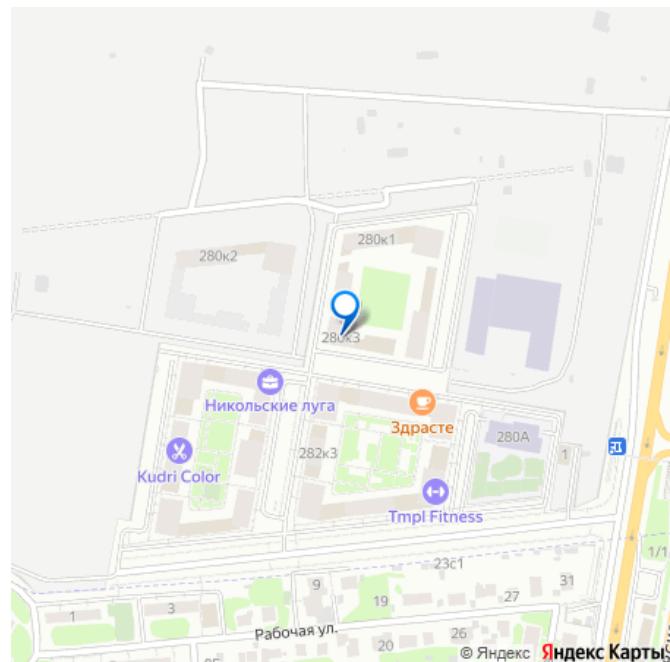
Общая площадь

193.6 м²**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)**Описание**

1100644 Предлагается к продаже готовый арендный бизнес в составе жилого комплекса комфорт-класса «Никольские луга» от ГК «ПИК», расположенного в Новой Москве по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 280, корп. 3. Общая площадь помещения составляет 193,6 м². Объект полностью расположен на первом этаже, имеет витринное остекление и располагается в зоне сформировавшегося пешеходного трафика со стороны сданных и заселённых корпусов. Дом введен в эксплуатацию, ключи получены, право собственности оформлено, что позволяет оперативно выйти на сделку и нести арендный доход без ожидания ввода

объекта. Ключевым арендатором является федеральная сеть алкогольной розницы «Винлаб», занимающая 134 м². Договор аренды с сетевым оператором формирует стабильный арендный поток и снижает риски для собственника. Оставшаяся часть площади — 59,6 м² — свободна, имеет отдельный вход и окно, что позволяет разместить дополнительного арендатора с любым профилем деятельности, усилив синергию потоков и диверсифицировав арендный доход. Формат помещения и его структура выгодно подходят для операторов товаров повседневного спроса, сервисных услуг, бытовых и специализированных форматов, ориентированных на жителей комплекса. Локация обладает выраженным потенциалом развития. Новый район Новой Москвы активно застраивается, масштабные проекты в непосредственной близости продолжают реализацию, что гарантирует рост числа жителей и, соответственно, потребительского спроса в ближайшие годы.

Станция МЦД «Щербинка» находится примерно в 12 минутах пешком, обеспечивая удобную транспортную доступность для клиентов и персонала. Территория со стороны уже сданных корпусов благоустроена, сформирована комфортная городская среда, способствующая интенсивному пешеходному движению вдоль фасадов первых этажей. Технические параметры объекта соответствуют современным требованиям к торговым помещениям. Электрическая мощность составляет 40 кВт, что достаточно для одновременной эксплуатации торгового оборудования «Винлаб» и будущего арендатора на свободной части площади.

Стандарты застройщика ГК «ПИК», формат комфорт-класса, полностью отделанные

квартиры и быстрые темпы заселения комплексов дополнительно повышают привлекательность объекта для долгосрочного инвестирования. Сочетание надёжного сетевого арендатора, свободного блока для увеличения доходности, развитой и растущей локации Новой Москвы и готовности объекта к немедленному использованию делает данное предложение сбалансированным и интересным активом для инвестора, ориентированного на стабильный арендный доход и рост стоимости недвижимости.



