

Создано: 09.12.2025 в 19:38

Обновлено: 15.12.2025 в 19:29

<https://move.ru/objects/9287300217>

Павел Осетров, Barnes Moscow

**79802815442**

**Москва, Ленинградский проспект, 23**

**33 990 000 ₽**

Москва, Ленинградский проспект, 23

Округ

[САО, Беговой район](#)

Улица

[проспект Ленинградский](#)

**Готовый бизнес**

Общая площадь

28.3 м<sup>2</sup>

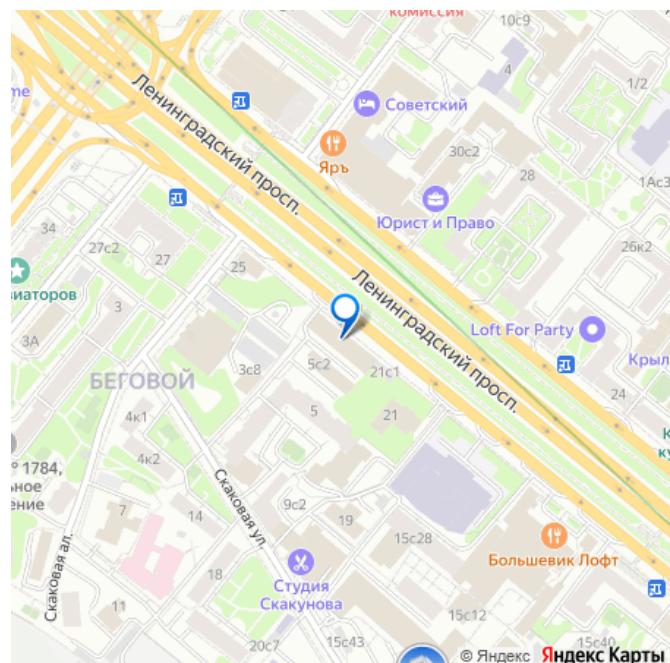
**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



## Описание

ID 586335 Продажа от собственника! Готовый арендный бизнес с долгосрочным арендатором в Центре Москвы идеальное соседство с вузом — отсутствие конкуренции! ЦАО Метро Белорусская! Габ — готовый арендный бизнес с окупаемостью 8 лет (без учёта ежегодной индексации). В здании находятся: Росавтодор, Мосгоргеотрест, Московская Областная Коллегия Адвокатов, Почта России, Яндекс Маркет, Авито доставка, Вайлдберриз, Озон, Школа Современного Фортепиано, Отель «Чехов Хаус». По соседству: Московский

Международный Университет, Оак —  
Объединенная Авиастроительная Компания.  
Театр Классического Балета. Постоянный  
интенсивный пешеходный трафик.  
Арендаторы: 1. Федеральная сеть фастфуда:  
«Свш» (самая вкусная шаурма). 2. Московская  
сетевая кофейня: «Element Coffee».  
Помещение свободного назначения  
площадью 28,3 м? с отдельным входом. По  
близости две станции метро Белорусская.  
Остановка общественного транспорта.  
Плотное офисное окружение. Современный  
яркий дизайн. Отличный рекламный  
потенциал, панорамное остекление. Высокий  
пешеходный и автомобильный трафик. Место  
для разгрузки грузового транспорта. Первая  
линия домов. Наружная реклама. Вход с  
главной улицы. 14 квт мощность  
электричества. Впритык к помещению  
расположены пункты выдачи заказов всех  
маркетплейсов, что является отличным  
генератором дополнительного локального  
трафика. Помещение с внутренней отделкой  
и полной заменой всех коммуникаций.  
Установлены приборы учета электричества,  
воды. МАП: 350 000 р. (Индексация  
безусловная 10%!). ГАП: 4 200 000 р.  
Окупаемость: 8,09 Доходность 12,36  
Стоимость: 33 990 000 р. Номер объекта:  
#1/586335/14501



