

🕒 Создано: 26.12.2025 в 16:36

Обновлено: 13.02.2026 в 16:00

**Собственник**

**79175049611**

**Москва, проезд Проектируемый № 4062,  
6с1**

**5 549 000 ₽**

Москва, проезд Проектируемый № 4062, 6с1

Округ

[ЮАО, Даниловский район](#)



## Офис

Общая площадь

17.9 м<sup>2</sup>

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

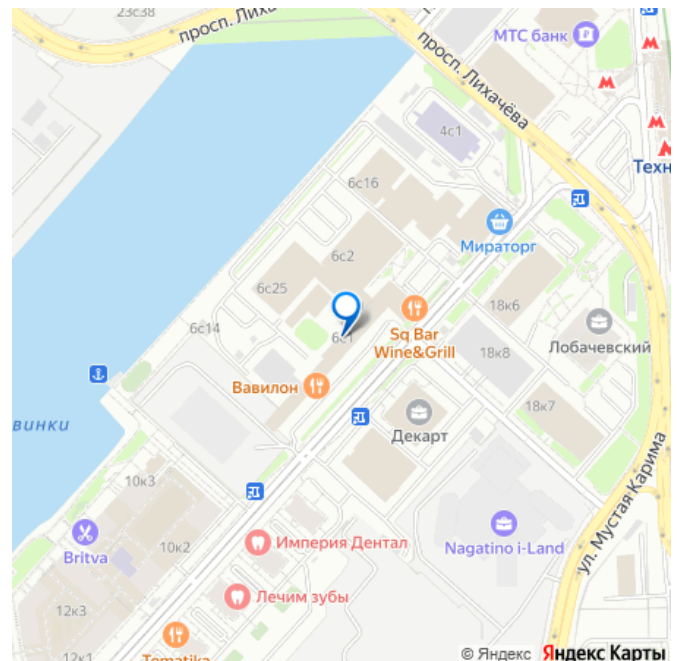
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

## Описание

Помещение свободного назначения в центре рядом с метро «Технопарк», сдано долгосрочному арендатору (ГАБ). Окно во всю стену, современный ремонт с розетками, оптоволоконный интернет, кондиционер — настенный сплит с обогревом. Мокрая точка: со стороны коридора подведены трубы холодного водоснабжения и водоотведения по потолку. Действительно сдано в аренду, действительно в пешей доступности (около 400 метров) от метро. Арендатор с 2024 года — гарантийный отдел крупного застройщика: своевременные оплаты, беспроblemность и ежегодная индексация 10%. С учётом

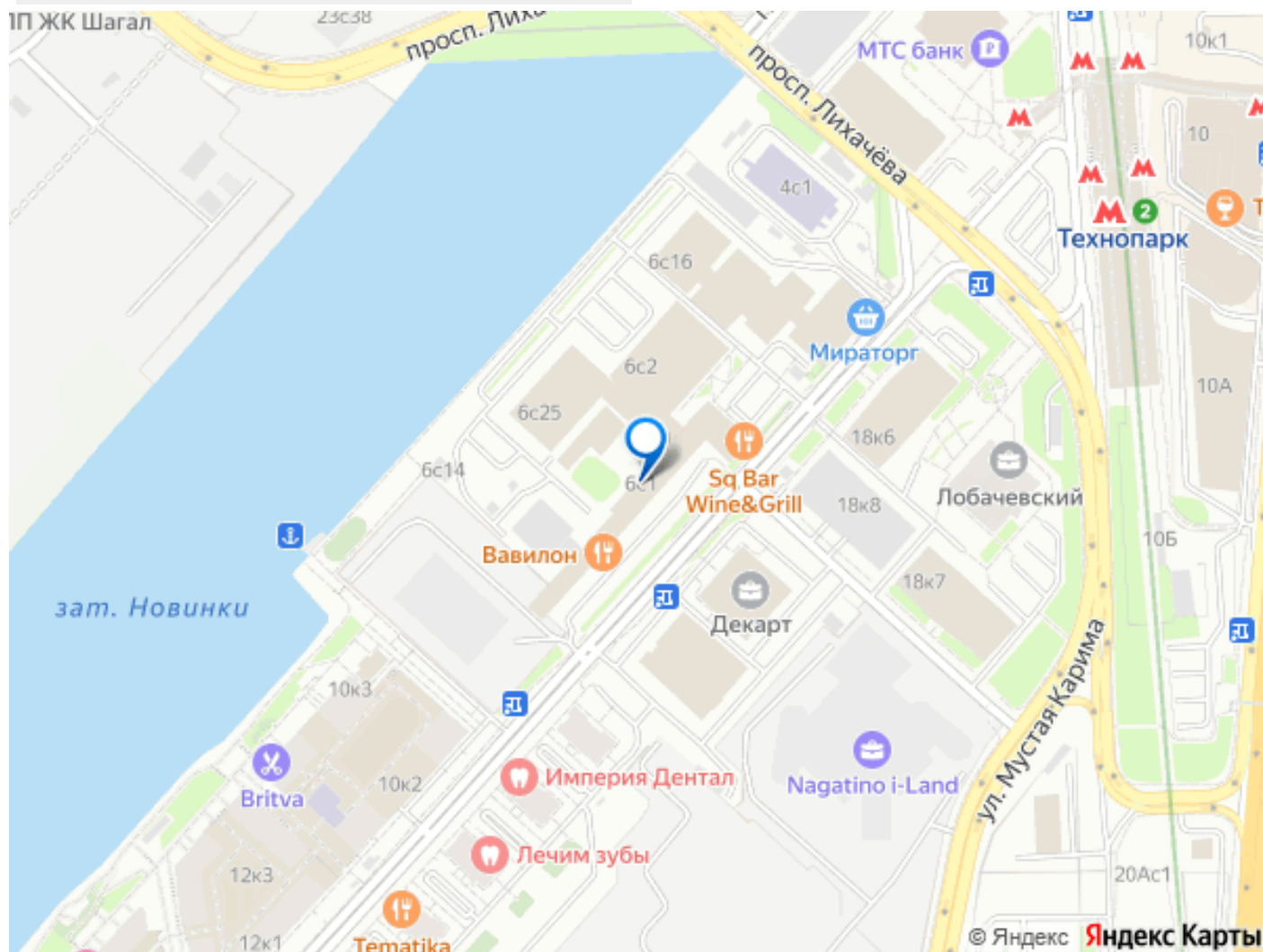
для заметок



индексации окупаемость 7 лет и 4 месяца, но рыночная арендная ставка растёт быстрее и есть возможность дополнительно сдавать юридический адрес, так что окупиться может и значительно раньше. В отличие от студий в области и жилых апартаментов в этом же бюджете, помещение универсально, почти не имеет инженерных систем, а арендаторы непритязательны и самостоятельны. Такие помещения востребованы как офисы компаний (престижное место, добираться легко), склады интернет-магазинов (не выходя из здания — ПВЗ «Озон»), личные кабинеты (многие живут рядом), под бьюти-услуги (это небольшие салоны красоты). На этаже также ателье, танцевальная школа, шоурумы. В случае выезда арендатора новый находится в течение двух-трёх недель, есть возможность выбора подходящего, так как спрос превышает предложение. Новый заезжает по цене выше, чем ушедший. У офиса индивидуальный кадастровый номер. Без комиссии, объявление от собственника. Без обременений, прав третьих лиц, все документы готовы, ознакомиться можно заранее по запросу. Юридически чистая нотариальная сделка за один день: нотариус проверяет документы и права, встречаемся у него в удобное время, подписываем договор купли-продажи, нотариус данными им законом полномочиями переводит право собственности на приобретателя. Район живой и развивающийся, вокруг офисы федеральных компаний и жилые комплексы бизнес-класса. На углу здания причал речного трамвая, перед главным входом — остановка автобуса. Живописная набережная для прогулок. В 2028 году вместе с Бирюлёвской линией метро откроются станция «Зил» и транспортно-пересадочный узел на «Технопарке». Трафик будет только

расти, а других предложений недорогих  
офисов класса С возле метро не появится.  
Это перспективное вложение в престижном  
Даниловском районе для инвестора,  
солидный адрес для своей компании и  
устойчивый готовый арендный бизнес —  
пассивный доход с первого дня. Начните — и  
вы рантье, который продолжает жить и  
работать, не беспокоясь за свои сбережения.





Move.ru - вся недвижимость России