

Создано: 09.10.2025 в 13:38

Обновлено: 19.01.2026 в 17:01

<https://move.ru/objects/9285609268>**Rspace Агент, Rspace****79168296083****Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд,
1АС6****15 970 000 ₽**

Москва, 3-й Нижнелихоборский проезд, 1АС6

Округ

[САО, Тимирязевский район](#)**Офис**

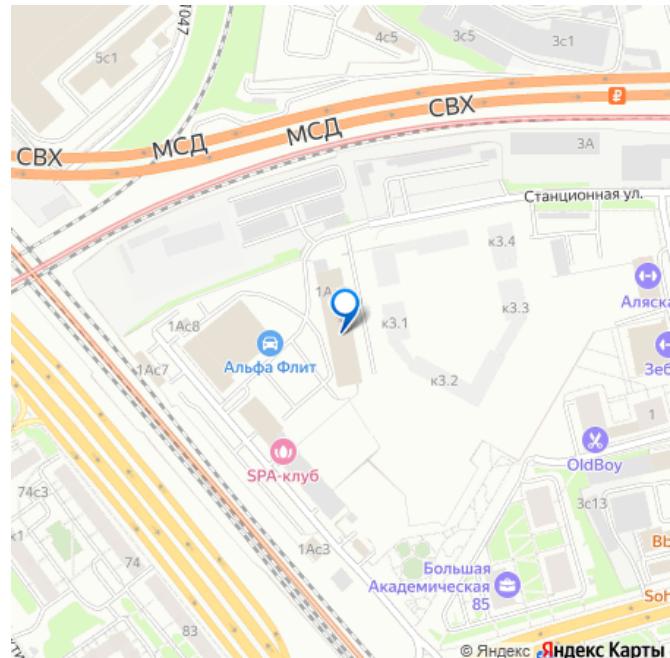
Общая площадь

46.9 м²**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

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

ПРОДАЖА ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ Продажа офиса с НДС! 46,9 м² | Москва, САО, 3-й Нижнелихоборский проезд, д.1А, стр.6. Новая деловая Москва- район Нижние Лихоборы. Ещё недавно здесь находились промзоны и склады, а сегодня формируется современный деловой кластер, где соединяются инфраструктура, транспорт и капитал. В радиусе километра - всё, что определяет цену будущего: *МЦК Лихоборы- 7 минут пешком *Метро Окружная - 12 минут пешком; *Северо-Восточная хорда, ТТК и Дмитровское шоссе - в одной минуте езды; *Новый жилой комплекс Большая Академическая 85 от ПИКа

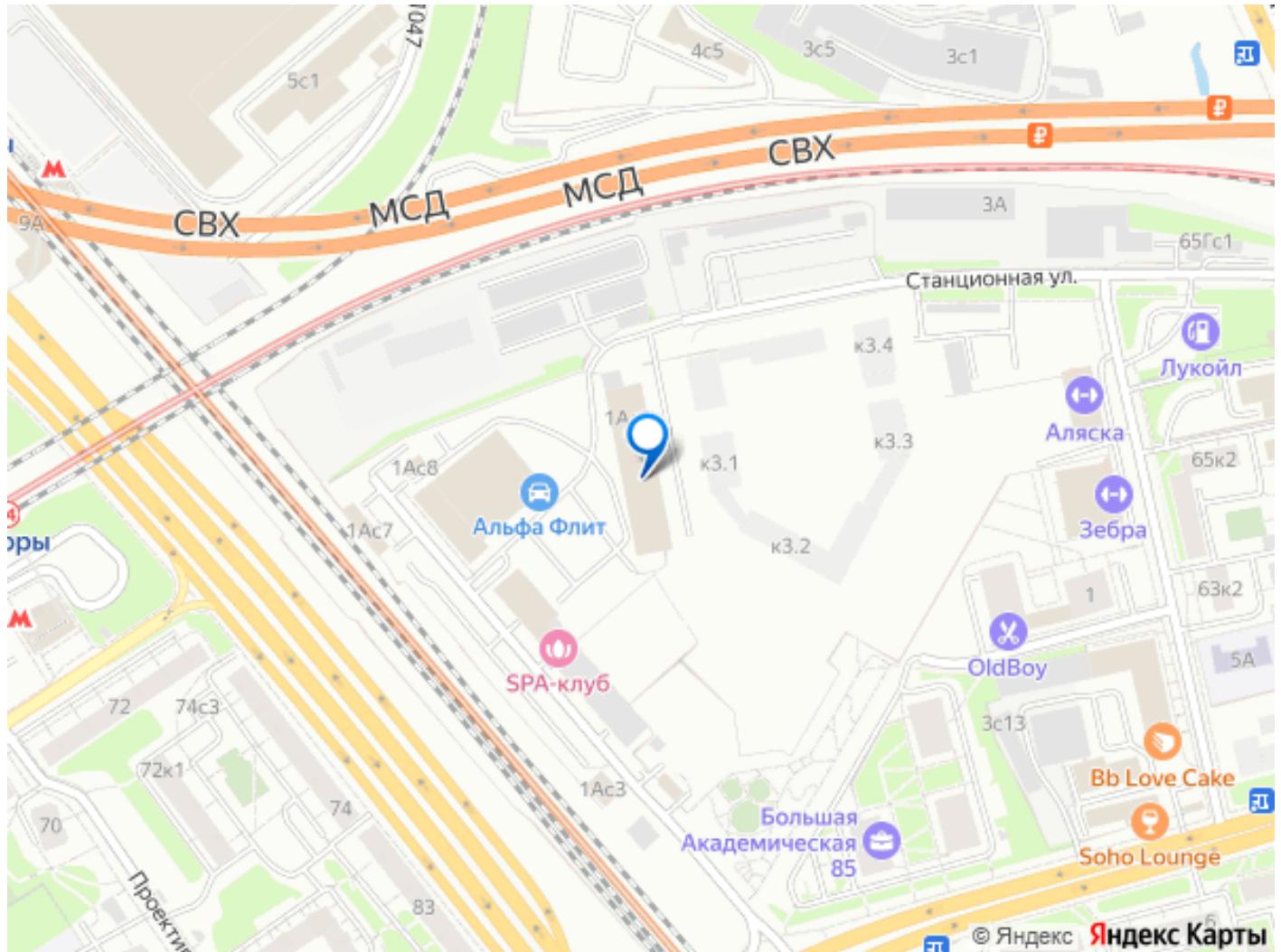
-уже сдан, расположен буквально через забор Это территория, где Москва растёт в цене каждый день. Район в фазе активного редевелопмента. Технические характеристики: Площадь: 46,9 м² Этаж: 2-й Высота потолков: 4,5 м Назначение: офис / шоу-рум / представительство Здание: бизнес-центр класса В Коммуникации: центральные Безопасность: охрана 24/7, видеонаблюдение, пропускной режим Парковка: наземная, охраняемая Помещение расположено на втором этаже, с большими окнами и высоким потолком — 4,5 метра.

Стиль: лофт, минимализм. Готовое помещение без вложений. Инфраструктура и перспективы развития. Бизнес-центр граничит с новым жилым комплексом Большая Академическая 85 от ПИКа. Дом уже введён в эксплуатацию, идёт заселение, на первых этажах появляются магазины, кафе, сервисные точки и аптеки. Это создаёт новую городскую среду с потоком людей, постоянным спросом и растущей деловой активностью и ростом пешеходного и клиентского трафика, как следствие - повышение капитализации объекта. Это тот же сценарий, который когда-то поднял Даниловскую мануфактуру и ЗИЛ. Мэрией Москвы утверждён проект пешеходного моста и тоннеля, соединяющих платформу НАТИ, станцию МЦК Лихоборы и жилые кварталы Большой Академической улицы.

Стеклянный мост с архитектурной подсветкой соединит обе стороны железнодорожных путей Подземный тоннель длиной около 80 метров обеспечит комфортный проход под линиями МЦК. После завершения строительства путь от бизнес-центра до станции сократится до 5-7 минут пешком Финансовые характеристики: Стоимость объекта 17 150 000 руб, 1 м²- 366

000 руб. Площадь 46,9 м² МАП 155 000 руб.,
ГАП 1 860 000. Окупаемость 9 лет.
Доходность~ 15% годовых Рост стоимости
+30-50% за 3-5 лет Вакантность в районе
менее 7% Право собственности
зарегистрировано. Номер объекта:
#1/537103/23257





Move.ru - вся недвижимость России