

🕒 Создано: 03.03.2026 в 18:31

🔄 Обновлено: 03.03.2026 в 18:31

Москва, ул. Ленивка, 6/7

47 000 000 ₺

Москва, ул. Ленивка, 6/7

Улица

[улица Ленивка](#)

ПСН - Помещение свободного назначения



Общая площадь

132 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Уникальный актив класса «А»: Готовое бизнес-решение с немедленной доходностью на первой линии у стен Кремля. Ключевая инвестиционная суть: Продается не просто помещение, а готовый, полностью укомплектованный премиальный SPA-салон с продуманной до мелочей концепцией, в которую уже инвестировано свыше 30 млн рублей. Новый собственник получает два варианта: 1) Немедленный стабильный арендный доход от действующего оператора или 2) Готовую платформу для запуска собственного элитного wellness-проекта без капитальных затрат и долгого согласования.

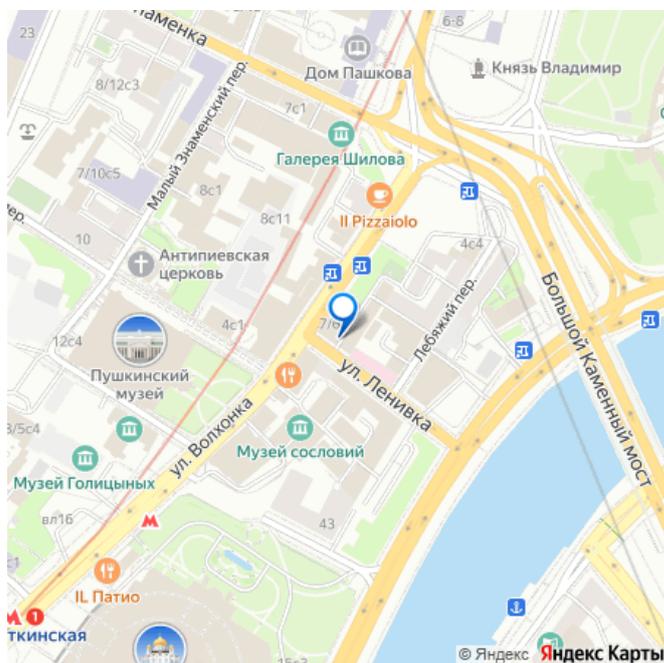
1. Локация — абсолютный максимум для

<https://move.ru/objects/9290762083>

Игорь Чикин, Агентство недвижимости АКИАРА

89251234567

для заметок



премиум-формата Адрес: ул. Ленивка, 6/7 (лицо на Волхонку). Прямая видимость Московского Кремля. Статус: Самое сердце исторической Москвы, в окружении музеев, галерей и резиденций мировой элиты. Это адрес, который сам по себе формирует ценность бренда и привлекает целевую аудиторию с высоким доходом. Логистика: Пешая доступность (до 5 мин) от станций метро «Боровицкая», «Кропоткинская», «Александровский сад». Высокий пешеходный трафик туристов и резидентов. Собственная парковка и территория под шлагбаумом решают ключевую проблему центра города. 2. Объект: Атмосферное пространство «под ключ» с безупречной инфраструктурой Площадь: 132 м² на цокольном этаже с высотой потолков 3 м, что идеально для концепции «пещерного» спа. Концепция: Уникальный дизайн в стиле «Тибетской пещеры» — атмосфера полного погружения и отрешения, что является главным конкурентным преимуществом на насыщенном рынке. Готовность 100%: Объект полностью оборудован для работы премиального SPA: Зона ресепшена и ожидания. Раздельные раздевалки. Термальный комплекс: хамам, джакузи, бассейн. Процедурные кабинеты, зал для практик. Оборудованная кухня, санузел, душевые. Собственный приватный двор — эксклюзивная зона отдыха. Инженерия: Профессиональная вентиляция, кондиционирование, мощность 30 кВт. Полный комплект систем безопасности (СКУД, видеонаблюдение, ОПС). 3. Сильные инвестиционные аргументы и варианты использования - Действующий собственник готов заключить долгосрочный арендный договор с гарантированным платежом 390 000 руб./мес. с ежегодной индексацией. Это

обеспечивает стабильную годовую доходность ~10% от вложенных средств с первого дня после покупки. - Все затраты на ремонт, дизайн, оборудование и согласования уже понесены. Инвестор покупает актив, готовый к эксплуатации. - Помимо SPA, пространство идеально для: премиальной beauty-клиники, private wellness-клуба, шоу-рума люксового бренда, представительского офиса. - Уникальное сочетание локации, готовности и концепции делает объект крайне ликвидным на рынке элитной коммерции.

4. Финансовые параметры сделки
Цена продажи: 47 000 000 рублей (включая право собственности на помещение, весь дизайнерский интерьер, мебель, профессиональное оборудование и технику).
Цена за м?: 356 061 руб./м? — корректная рыночная стоимость для объекта подобного уровня готовности и локации, учитывая, что стоимость квадратного метра «коробки» в таком месте сопоставима, но не включает многомиллионных вложений.

Альтернативная стоимость: Вложения только в ремонт и оснащение сопоставимого объекта «с нуля» составят от 25 млн руб. и 9-12 месяцев времени. Данный объект — редкое предложение на рынке, лишенное главных рисков коммерческой недвижимости: длительных затрат на подготовку и неопределенности с поиском арендатора. Это готовый актив с предсказуемой доходностью в самой статусной локации страны. Рекомендованная целевая аудитория: Инвесторы, ищущие объект с защитой капитала и стабильной доходностью; действующие сети премиального wellness-сегмента, желающие мгновенно занять точку в «золотом треугольнике»; предприниматели, планирующие запуск собственного клубного

проекта в сфере здоровья и красоты для высокодоходной аудитории. Готов обсудить детали и организовать приватный показ.

Объект № 105160996 ЗВОНИТЕ, ответим на все ваши вопросы. ИЛИ НАПИШИТЕ: «Хочу объект» – перезвоним в течение 15 минут!

Акиара – надежный партнер в сфере коммерческой недвижимости. Направления компании: коммерческая недвижимость, коммерческое помещение, снять помещение в аренду, аренда нежилого помещения, аренда коммерческого помещения, снять коммерческое помещение, аренда торговых площадей, арендовать торговое помещение, снять торговую площадь в аренду, снять торговое помещение, аренда помещения в Москве, арендовать помещение в Москве, аренда торговых помещений в Москве, аренда помещения в жилом доме, продажа коммерческой недвижимости



