

Создано: 11.02.2026 в 16:39

Обновлено: 14.02.2026 в 09:54

<https://move.ru/objects/9289784889>

Агент

**79862742258**

**Москва, улица Бурденко, 11АС2**

**45 000 000 ₽**

Москва, улица Бурденко, 11АС2

Округ

[ЦАО, район Хамовники](#)

Улица

[улица Бурденко](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

176 м<sup>2</sup>

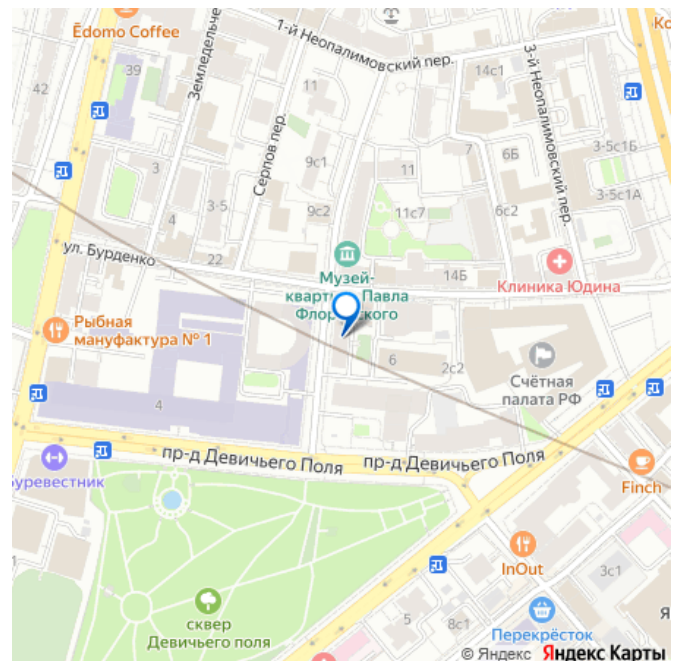
**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



**Описание**

Продам помещение с гарантированным и надежным доходом. Собственник.

Доходность 13,25 % годовых без учета индексации и роста стоимости

недвижимости! Инвестиционные показатели:

Цена: 45000000 ? Площадь: 176 м? Доход

(МАП): 530 000 ?/мес Годовой доход (ГАП):

6.360.000 ?/год Доходность: 13,25% годовых

Окупаемость: ~7,5 лет Ваш доход - чистый:

коммунальные платежи и эксплуатация —

оплачивает арендатор. Локация и

инфраструктура: Транспортная доступность:

10 мин. пешком от м. Парк культуры / м.

Киевская. Локация в престижном районе Хамовники: в 5 мин. Счетная палата РФ, Министерство Юстиции, множество посольств. Удобство: Отличная транспортная доступность, отдельный презентабельный вход в помещение, приточно-вытяжная система вентиляции. Трафико-образующие арендаторы: ПВЗ (Озон, ВБ, Яндекс), ателье - в помещении очень высокий трафик людей, что обеспечивает хороший спрос на аренду и ликвидность помещения. Полностью готовый актив: Дизайнерский ремонт, отдельный презентабельный вход с улицы.

Инфраструктура для бизнеса: окна и приточно-вытяжная система вентиляции, отдельные санузлы для арендаторов и мокрая точка в каждом кабинете.

Коммуникации: 30 KBT мощности (можно увеличить), вода, канализация, отопление. Продуманная планировка: Декорированные зоны ожидания и кухня для арендаторов.

Собственность: Полная юридическая чистота.

Все документы на руках. Быстрый выход на сделку (ДКП). Мое предложение для инвестора, который ценит: Время — объект полностью готов, арендаторы ведут свою деятельность. Предсказуемость — фиксированный чистый доход, операционные расходы за арендатором. Статус — современное помещение с дизайнерским ремонтом. Потенциал роста — доходность 13,25% + индексация аренды + рост стоимости самого актива. Добавляйте помещение в избранное, чтобы не потерять.

Обязательно добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять! Контакты: По всем вопросам и для записи на приватный просмотр звоните/пишите, отвечает управляющей объектом — Милана. Она владеет всей информацией по объекту, коммуникациям и документам и проведет

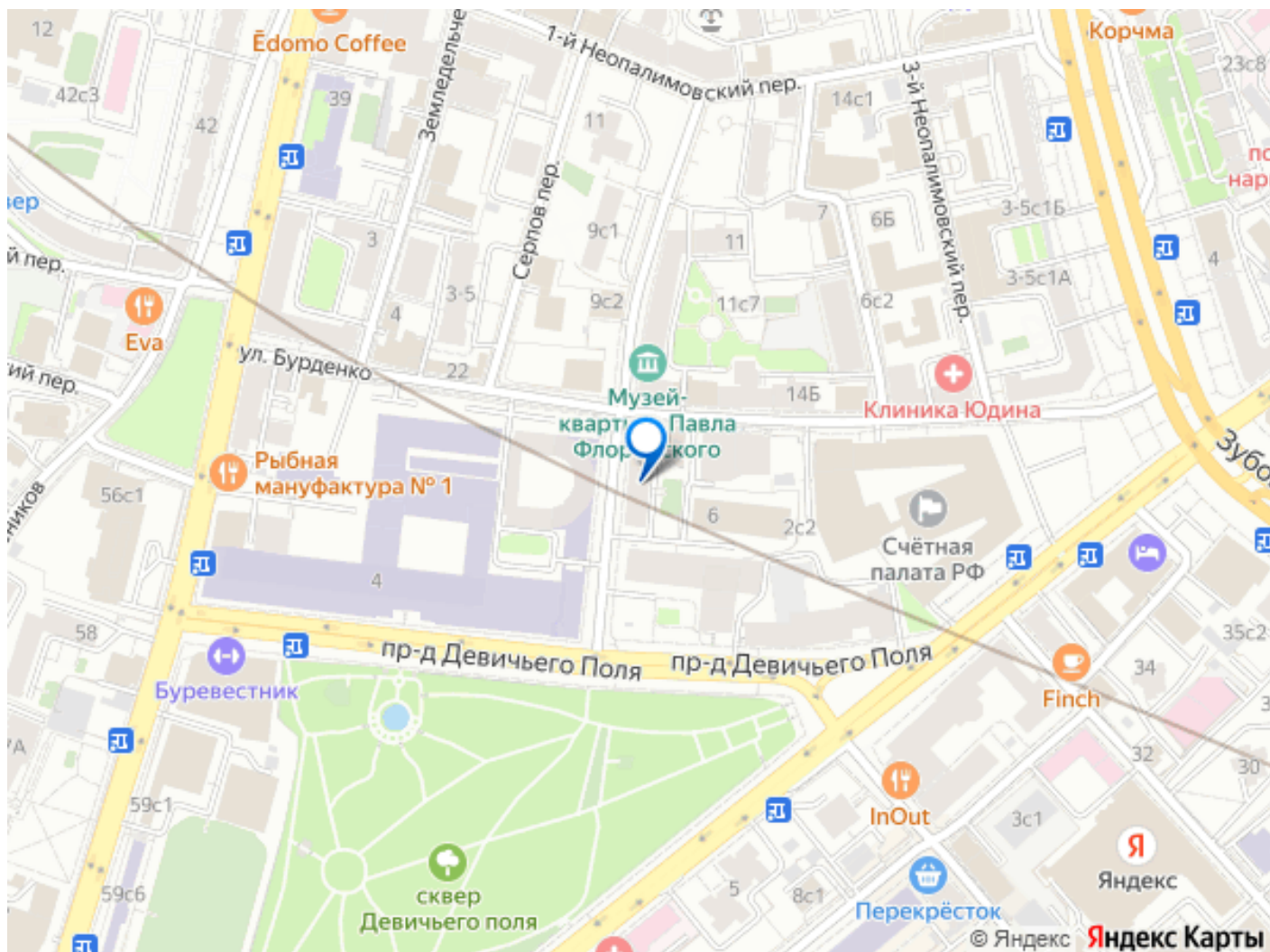
для вас детальную презентацию. P.S. Готовое помещение формата «кабинет-кабинет» на стадии заполнения. Прямо сейчас у вас есть уникальная возможность зафиксировать высокую доходность на долгий срок.

---

Идеально для: #салонкрасоты #барбершоп  
#ногтеваястудия #маникюр #брови  
#ресницы #кабинетмассажа #студиязагара  
#эпиляция #шугаринг #кабинетстоматолога  
#косметолог #психолог #логопед  
#детскоеразвитие #иностранныеязыки  
#пение #танцы #гимнастика  
#детскоепрограммирование #робототехника  
#магазинхобби #кофейня #пиццерия  
#бургерная #сушиная #пекарня  
#кондитерская #пунктвыдачи  
#магазинздоровогопитания  
#спортивноепитание #цветы #подарки  
#детскиетовары #игрушки #обувь #одежда  
#мебель #канцтовары #книжный  
#магазинспортивныхтоваров  
#школьнаяодежда #магазинпива  
#алкогольныймагазин #магазинтабака  
#электронныесигареты #студиярастяжки  
#спасалон и т. п.







Move.ru - вся недвижимость России