

🕒 Создано: 11.02.2026 в 16:39

🔄 Обновлено: 04.04.2026 в 15:02

**Агент**

**79166038752**

**Москва, улица Бурденко, 11АС2**

**43 000 000 ₺**

Москва, улица Бурденко, 11АС2

Округ

[ЦАО, район Хамовники](#)

Улица

[улица Бурденко](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

176 м<sup>2</sup>

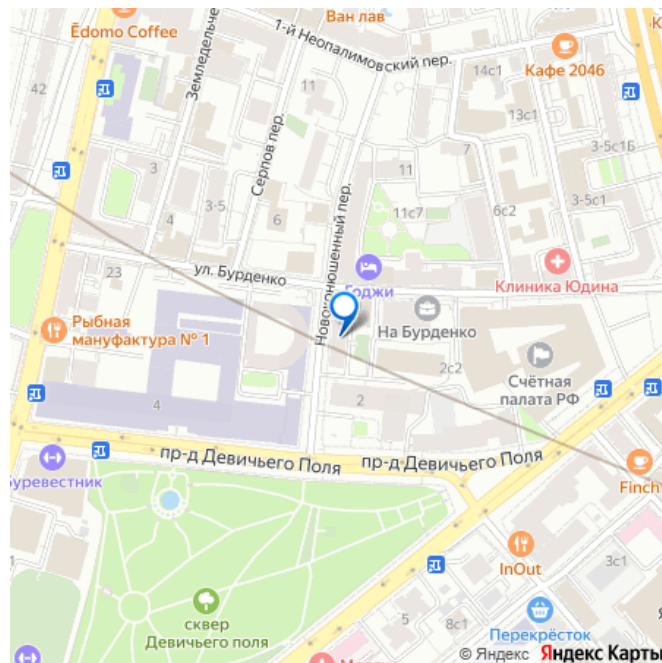
**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



## Описание

Продам помещение с гарантированным и надежным доходом. Доходность от 13,25 % годовых без учета индексации и роста стоимости недвижимости! Данное объявление размещено собственником объекта! Инвестиционные показатели: Цена: 43000000 ? Площадь: 176 м? Доход (МАП): 497400?/мес Годовой доход (ГАП): от 5.922.120 ?/год Доходность: от 17% годовых Окупаемость: 7 лет без учета индексации, ~5,7 лет с учетом индексации Ваш доход - чистый: коммунальные платежи и эксплуатация оплачиваются арендатором

дополнительно 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 КВТ мощности, 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 13,9% + индексация аренды + рост стоимости самого актива. Позвоните нам, покажем объект и документы вживую!

---

Идеально для: #салонкрасоты #барбершоп  
#ногтеваястудия #маникюр #брови  
#ресницы #кабинетмассажа #студиязагара

#эпиляция #шугаринг #кабинетстоматолога  
#косметолог #психолог #логопед  
#детскоеразвитие #иностраныеязыки  
#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.



