

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 м²

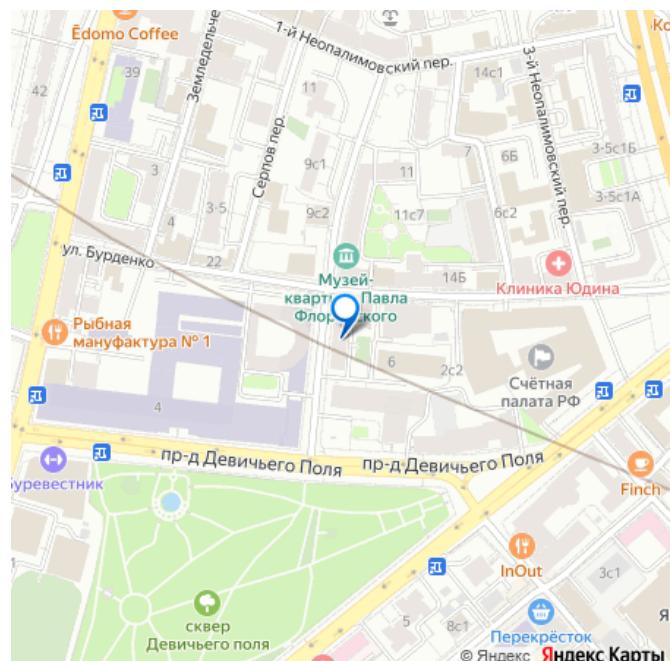
Детали объекта

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 КВТ 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. Р.С. 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 #сушийная #пекарня
#кондитерская #пунктывыдачи
#магазинздоровогопитания
#спортивноепитание #цветы #подарки
#детскиетовары #игрушки #обувь #одежда
#мебель #канцтовары #книжный
#магазинспортивныхтоваров
#школьнаяодежда #магазинпива
#алкогольныймагазин #магазинтабака
#электронныесигареты #студиярастяжки
#спасалон и т. п.



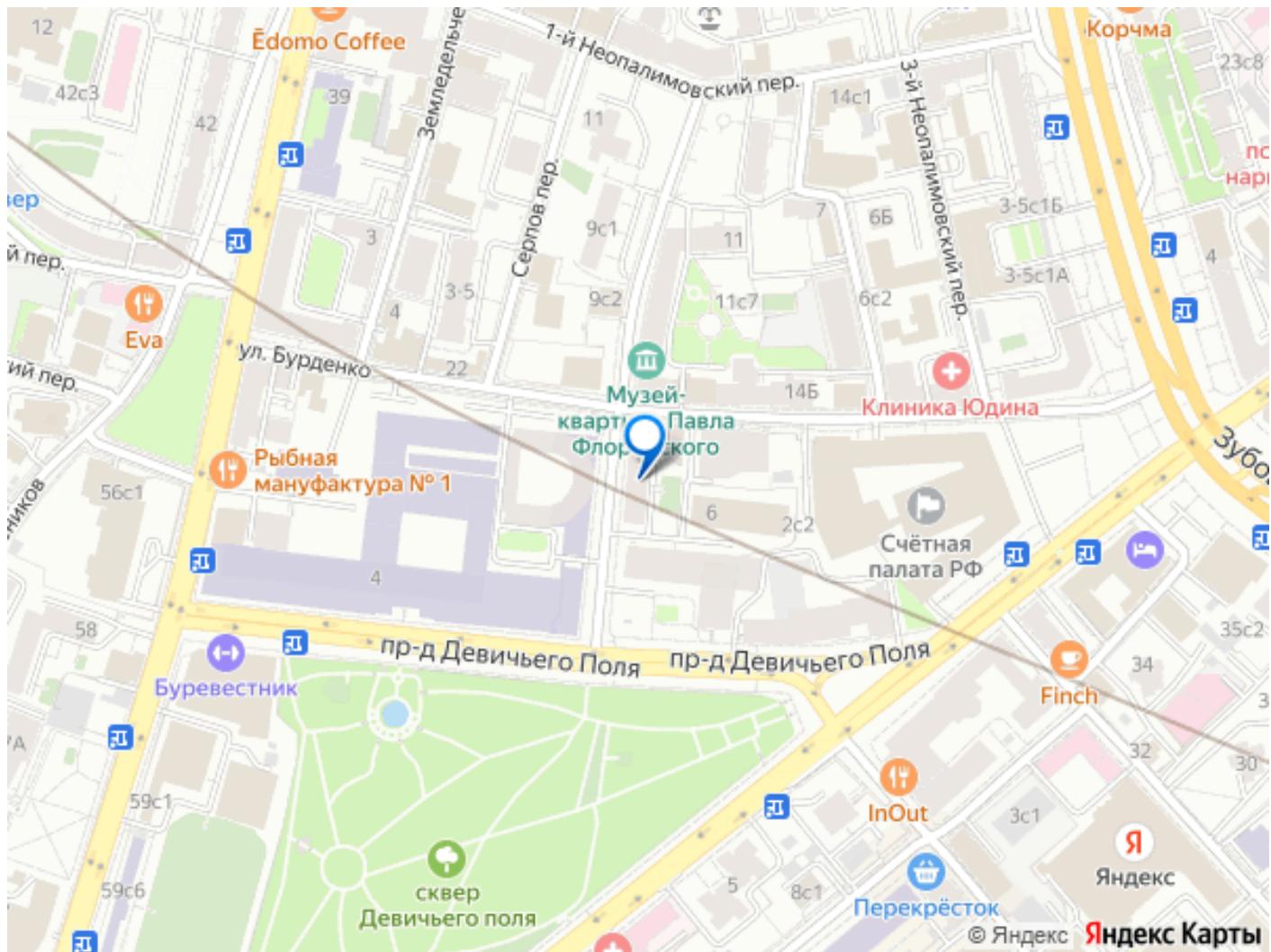
☒

☒

☒

☒

☒



Move.ru - вся недвижимость России