

🕒 Создано: 27.01.2026 в 14:40

Обновлено: 27.01.2026 в 15:40

<https://move.ru/objects/9288394097>

**Михаил, Честнокофъ**

**89251234567**

**Москва, Гжатская ул, 5к1**

**90 000 000 ₽**

Москва, Гжатская ул, 5к1

Улица

[улица Гжатская](#)

## ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

180 м<sup>2</sup>

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

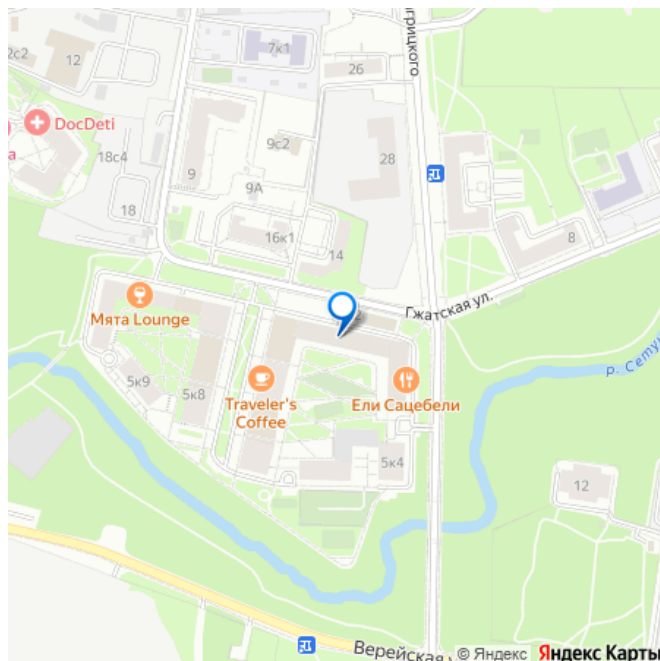
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

## Описание

Лот 32616 Вы когда-нибудь задумывались, что настоящая роскошь — это свежий круассан утром и бокал хорошего вина вечером? Именно это сочетание — уют, качество и стабильность — превращает ваш капитал в живой, дышащий актив с ежемесячным доходом. Представляем редкое предложение: готовый арендный бизнес в элитном ЖК Life Кутузовский, где уже работают два культовых бренда — пекарня «Буханка» и винный супермаркет «Ароматный Мир». Почему Life Кутузовский — идеальная среда для доходной недвижимости? • Расположен в Можайском районе — в 5 минутах от Можайского шоссе.

для заметок



• Закрытая территория, ландшафтный дизайн, консьерж-сервис, подземный паркинг. • Более 1 000 квартир с высоким уровнем дохода жильцов. • Активная внутренняя инфраструктура: фитнес, кафе, коворкинги — всё, что нужно для жизни без выезда за пределы квартала. Арендаторы: не просто точки, а локальные легенды 1.

«Буханка» — Одна из самых узнаваемых пекарен Москвы: натуральные ингредиенты, французские технологии, очередь по утрам. — Работает 7 дней в неделю, генерирует мощный утренний и обеденный трафик. — Имеет собственную систему лояльности и онлайн-заказы. 2. «Ароматный Мир» — Винный супермаркет с более чем 2 000 позиций: от бюджетных новинок до коллекционных бутылок. — Проводит дегустации, винные вечера, сотрудничает с *sommelier*. — Привлекает не только жителей ЖК, но и гостей со всего района. Оба арендатора — не сетевые «однодневки», а бренды с историей, лояльной аудиторией и чёткой бизнес-моделью. Объект: продуман до последней розетки • Общая площадь: ~180 м². • Два полностью независимых помещения с отдельными входами, витринами и техническими зонами. • Высокие потолки — просторно, светло, соответствует всем требованиям. • Электрическая мощность — 120 кВт (с возможностью увеличения) — достаточно даже для пекарской печи и климатических установок. • Приточно-вытяжная вентиляция с отдельными каналами, вытяжки, мойки, канализация — всё согласовано и оформлено. • Современный ремонт с отделкой под ключ Никаких скрытых затрат. Всё готово — арендаторы уже работают! Финансовая привлекательность: • Совокупный ежемесячный арендный поток: от 800 000 ? •

Договоры — долгосрочные, с индексацией раз в год Почему это больше, чем просто «сдавать в аренду»? Это инвестиция в lifestyle-инфраструктуру — в то, что люди выбирают каждый день: — свежий хлеб ? базовая потребность — хорошее вино ? эмоциональная ценность Такие активы не теряют спрос даже в кризис — наоборот, они становятся якорями стабильности. Свяжитесь с нами — и уже завтра вы сможете увидеть, как ваш капитал начинает приносить не только доход, но и удовольствие от правильного выбора. МАП – 800 000 ГАП – 9 600 000 Площадь – 180 м2 Цена – 90 000 000 Индексация арендной платы – 5% в год Срок окупаемости – 8 лет Уважаемые партнёры и клиенты! Мы хотим обратить ваше внимание на одно из ключевых преимуществ нашей работы: мы сотрудничаем напрямую со всеми крупными застройщиками и получаем лучшие цены на объекты. Все наши объекты — исключительно в новых жилых комплексах. Это даёт вам важное преимущество: Большая часть трафика — это платежеспособные жители новых ЖК, которые активно формируют его и приносят стабильный доход бизнесу. Стабильность — как для владельца бизнеса, так и для арендатора. Новые здания не требуют масштабных ремонтов. Сравните с рынком старых помещений: они часто сдаются в разном состоянии, требуют косметического ремонта, а их аудитория менее предсказуема. В новых ЖК — другая история: здесь вы получаете предсказуемый поток клиентов, стабильную аренду и надёжную модель бизнеса. Мы реализуем стратегические инвестиционные проекты на ранних этапах: покупаем помещения напрямую у застройщиков и создаём готовый бизнес «под ключ». Вы можете выбрать удобный для вас формат сотрудничества:

Инвестировать в уже действующий бизнес с подтверждённой окупаемостью — например, 8-9 лет; Зайти на старте — приобрести помещение у застройщика в премиальной локации, в современном жилом комплексе с высоким трафиком и развитой инфраструктурой. В среднем окупаемость таких объектов 6-7 лет. Анализируя рынок каждый день - 99% объектов у коллег по “цеху” будет с окупаемостью 10-11 лет. 80% наших инвесторов используют модель купить помещение с окупаемостью 6-7 лет и перепродать его в коротком цикле с окупаемостью 8-9 лет. Мы уверены, что данное предложение в рынке по лучшей цене. Мы берём на себя сопровождение на всех этапах: Помогаем при необходимости с проведением ремонта; Обеспечиваем заключение долгосрочных договоров аренды с крупными сетевыми компаниями. Благодаря многолетнему опыту на рынке коммерческой недвижимости, мы выстроили прочные партнёрские отношения как с ведущими застройщиками, так и с представителями федеральных сетей и франчайзинговых брендов. Это позволяет нам гарантировать не только высокую доходность, но и надёжность и стабильность вашего инвестиционного проекта. Для более подробной информации давайте с вами созвонимся. Организуем либо видеовстречу, либо встречу в офисе Москва-Сити. На встрече ответим на все интересующие вопросы по каждому из объектов дадим полную информацию. Покажем 5 горячих предложений под ваш запрос и бюджет.

#ГАБ #ГотовыйАрендныйБизнес

#КоммерческаяНедвижимость

#ИнвестицииВНедвижимость

#ТорговаяПлощадь

#КоммерческиеПомещения

#НедвижимостьМосква #БизнесПодКлюч

#ГАБМосква #ГАБвМоскве

#ГотовыйАрендныйБизнесМосква

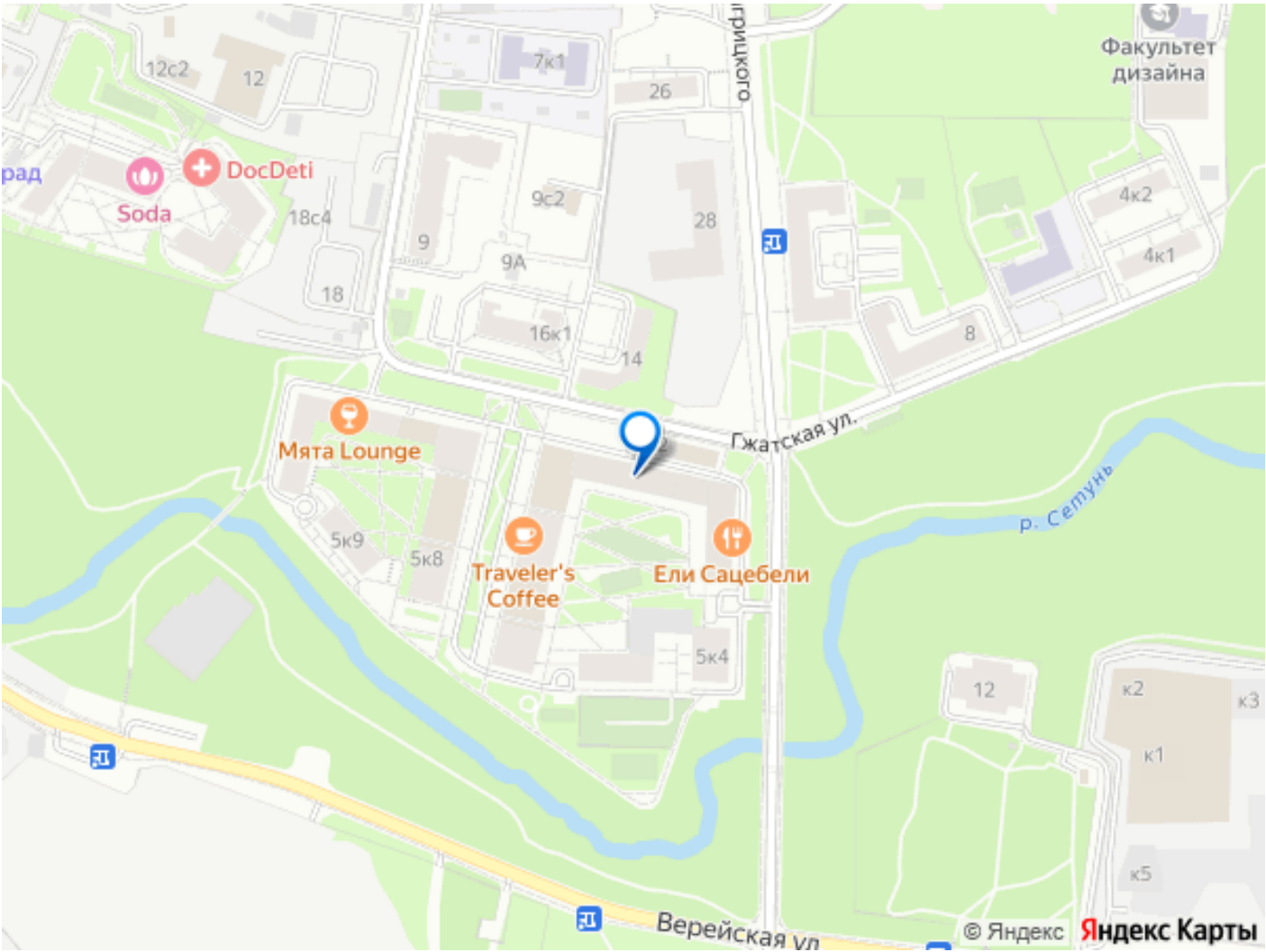
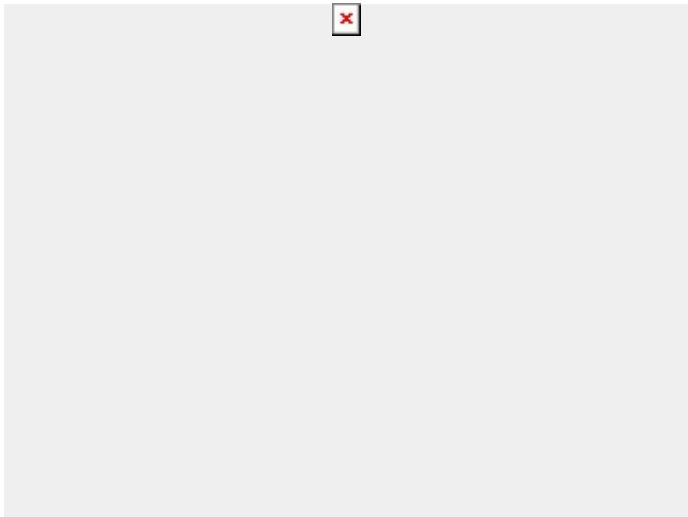
#ПомещениеПодМагазин

#ПомещениеПодАптеку

#ПомещениеПодКафе

#ФедеральныйАрендатор





Move.ru - вся недвижимость России