

🕒 Создано: 03.03.2026 в 22:40

🔄 Обновлено: 03.03.2026 в 22:40

Москва, Варшавское ш, 280к3

65 000 000 ₺

Москва, Варшавское ш, 280к3

Улица

[шоссе Варшавское](#)

<https://move.ru/objects/9290771417>

**Павел Бондарев, Инвестиционная
компания Бондарев Инвест
89251234567**

для заметок

ПСН - Помещение свободного назначения



Общая площадь

193.6 м²

Детали объекта

Тип сделки

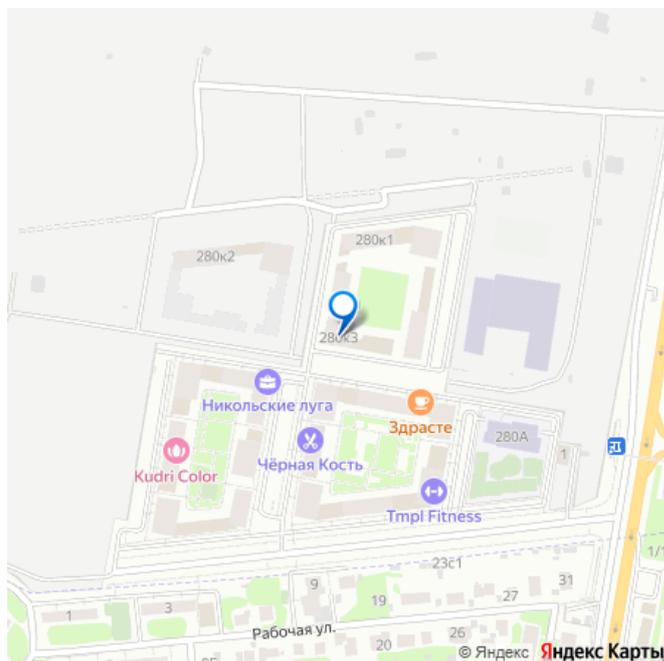
Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Готовый арендный бизнес с «Винлаб» на центральном бульваре в ЖК «Никольские луга». Часть помещения 134 м² занимает «Винлаб», свободная площадь с окном и отдельным входом 59,6 м². Окупаемость 10,5 лет. Условия договора аренды: 1-3 мес. каникулы, МАП 4-6 месяц 90 000 ₺, 7-12 мес. 180 000 ₺, 13-15 мес. 270 000 ₺. С 16 мес. МАП 360 000. Договор на 7 лет. Индексация в одностороннем порядке 5% с 36 месяца. Преимущества: •Готовое торцевое помещение с двумя входами на центральном бульваре с парковкой у входа; •зальная планировка – легко зонировается под потребности арендаторов; •высота потолка 5



метров; • окна-витрины с фасада и с торца на постоянном трафике жителей дома; • расположено по пути к станции МЦД «Щербинка» для жителей квартала из 4 корпусов. • Дом на 356 квартир, строящаяся очередь напротив сдается в 2026 году. • ЖК состоит из 10 корпусов переменной этажности (от 9 до 17 этажей), все квартиры с отделкой, заселение происходит быстро. • Надежный федеральный сетевой арендатор на долгосрочном договоре; • открытые возможности по второму арендатору и финальному МАПу. Расположение: Новая Москва, МЦД «Щербинка» 12 мин. пешком, масштабная застройка территории рядом продолжается, район со стороны сданных и заселенных корпусов благоустроен.

