

Создано: 03.02.2026 в 12:36

Обновлено: 12.02.2026 в 09:35

<https://move.ru/objects/9289784922>

Агент

79862742258

Москва, улица Коминтерна, 4

38 000 000 ₽

Москва, улица Коминтерна, 4

Округ

[СВАО, Бабушкинский район](#)

Улица

[улица Коминтерна](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

270 м²

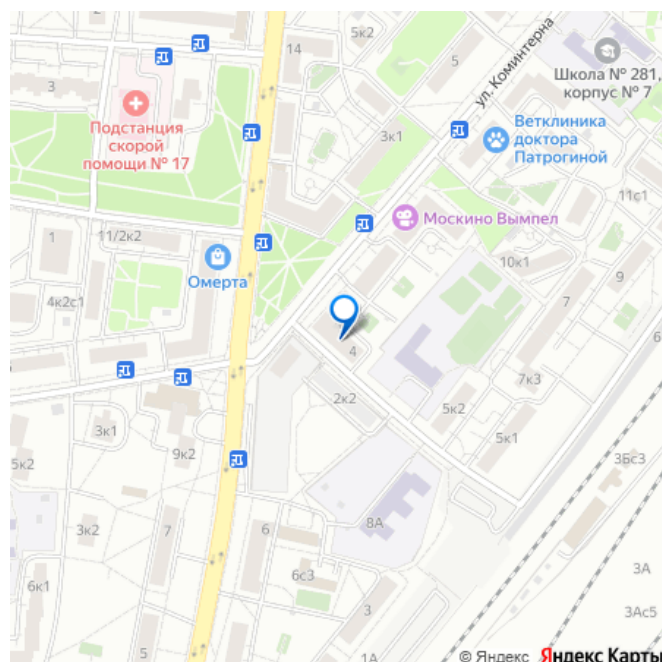
Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



Описание

Продам помещение с гарантированным и надежным доходом. Собственник.

Доходность 17.9% годовых без учета индексации и роста стоимости

недвижимости! Инвестиционные показатели:

Цена: 38 000 000 ? Площадь: 270 м? Доход

(МАП): 565 000 ?/мес Годовой доход (ГАП):

6.780.000 ?/год Доходность: 17.9% годовых —

выше рынка Окупаемость: ~5.8 лет Ваш

доход - чистый: коммунальные платежи и эксплуатация — оплачивает арендатор.

Локация и инфраструктура: Транспортная

доступность: 15 мин. пешком до ст.

Бабушкинская/Свиблово (МЦД-3) / 8 мин. до ст. Лосиноостровская. В помещении уже успешно работают детская школа английского, логопед, студия маникюра, школа вокала и др. Это доказывает высокий спрос на услуги в районе и идеальную планировку пространства «под кабинеты».

Удобство: Отдельный вход в помещение, бесплатная наземная парковка. Полностью готовый актив: Дизайнерский ремонт, отдельный презентабельный вход с улицы.

Инфраструктура для бизнеса: Отдельные санузлы для арендаторов и мокрая точка в каждом кабинете. Окна в 8 помещениях. Высота потолков 3 метра. Продуманная планировка: Зоны ожидания, кухня и склад 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 17.9% + индексация аренды + рост стоимости самого актива. 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 сверх-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 #суширная #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.



