

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

для заметок

[СВАО, Бабушкинский район](#)

Улица

[улица Коминтерна](#)**ПСН - Помещение свободного назначения**

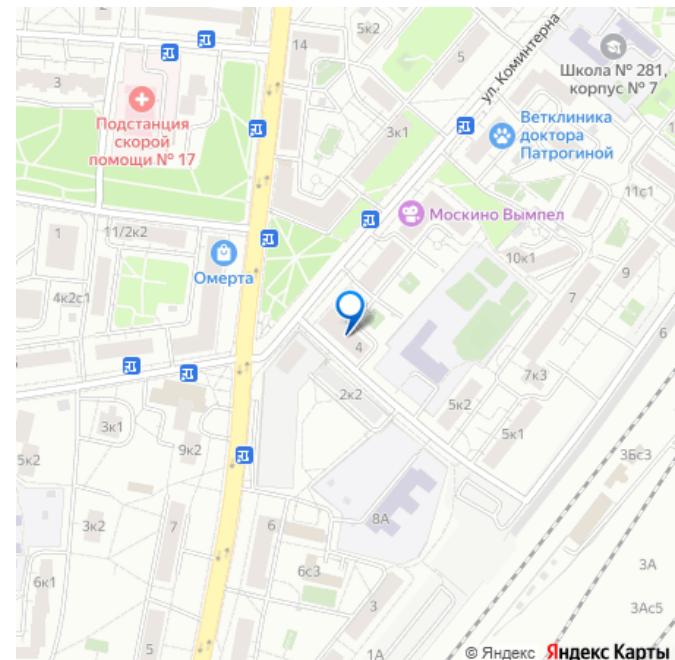
Общая площадь

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



