

Создано: 02.02.2026 в 17:40

Обновлено: 03.02.2026 в 00:30

<https://move.ru/objects/9288637743>

Милана, Милана ГАБ

89251234567

Москва, ул. Коминтерна, 4

38 000 000 ₽

Москва, ул. Коминтерна, 4

Улица

[улица Коминтерна](#)



для заметок

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

270 м²

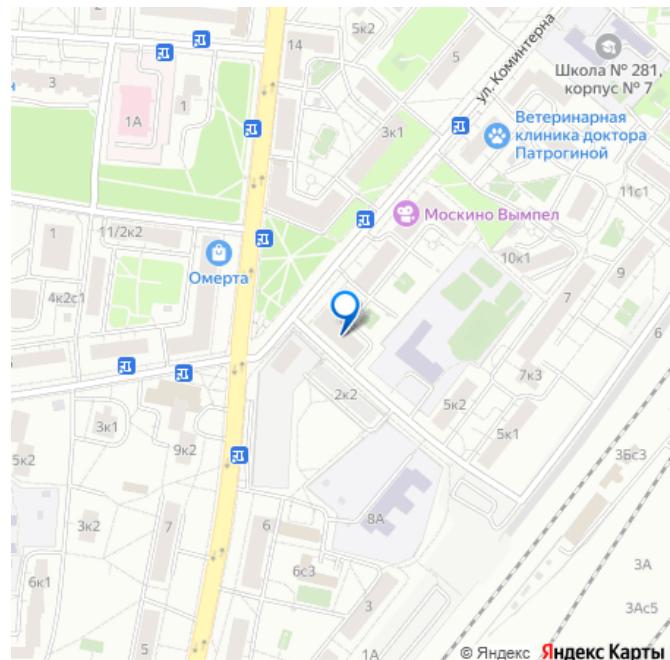
Детали объекта

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: #гимнастика
#детскоепрограммирование #робототехника
#магазинхобби #кофейня #пиццерия

#бургерная #сушийная #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.



