

Создано: 27.10.2025 в 12:07

Обновлено: 04.12.2025 в 14:00

<https://move.ru/objects/9286083999>

Собственник

79854457353

Москва, Варшавское шоссе, 204

17 951 351 ₽

Москва, Варшавское шоссе, 204

Округ

[ЮЗАО, район Южное Бутово](#)



для заметок

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

70 м²

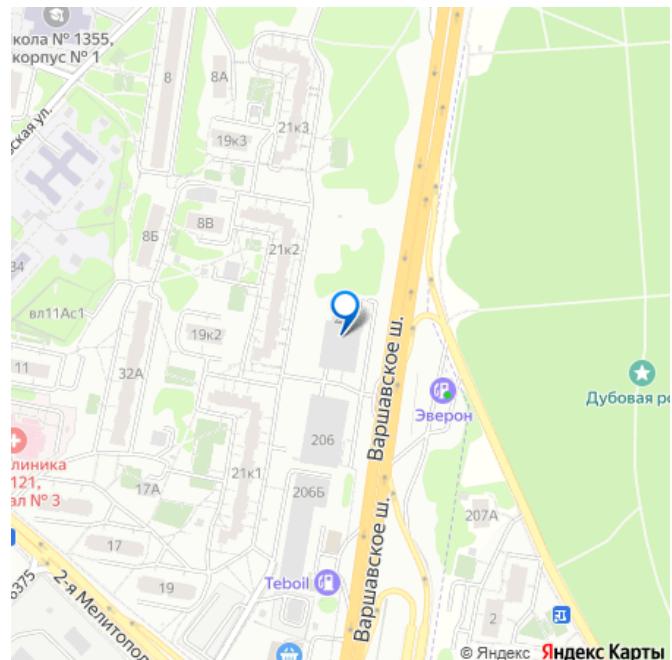
Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)



Описание

Коммерция под АВТОТЕМАТИКУ на Варшавском ш. 204 на высоком трафике. Стоимость за метр — 270 тыс., что значительно ниже рынка для ПЕРВОЙ ЛИНИИ крупных автомагистралей. Аналогов НЕТ!

Похожие объекты по этой цене находятся во дворах, подвалах, гаражах без трафика! Тут — прямая видимость и высокий входящий поток. МОЖНО СТАВИТЬ СВОЙ БИЛБОРД!

ГЛАВНОЕ Прямая линия на трассу: вывеска работает как бесплатный рекламный щит.

Уникальное сочетание. Сейчас ежедневно — тысячи автомобилей и пешеходов. На перспективу после завершения расширения шоссе -> трафик и стоимость объекта еще

кратно вырастут! ПАРАМЕТРЫ 1. Площадь: 70 м? 2. Высота потолков: 2,5 м 3. Отдельный вход 4. Ворота шириной 3,6 м, доступ 24x7 5. Электричество 25 кВт 6. Вода, канализация, отопление 7. Парковка и удобный подъезд 8. 12 минут пешком до МЦД Бутово 9. Все документы готовы УНИКАЛЬНЫЕ ПЛЮСЫ 1. Прямая видимость с трассы 2. Возможность размещения крупной внешней рекламы 3. Готовый клиентский поток от соседних сервисов и магазинов 4. Полный набор инженерных коммуникаций 5. Дефицитная локация на активном транспортном узле 6. Парковка ПОДХОДИТ ДЛЯ 1. Автодиагностики, автоэлектрики 2. Установки допоборудования 3. Детейлинга, шумоизоляции, оклейки 4. Экспресс-услуг (лампы, жидкости, аксессуары) 5. Магазина автохимии и расходников 6. Пункта выдачи Wildberries/Ozon/Авито 7. Шиномонтажа без подъёмника и хранения шин 8. Гибридного формата ПОЧЕМУ НУЖНО ПОКУПАТЬ СЕЙЧАС: 1. Ниже рынка — аналогов нет 2. После завершения ремонта цена увеличится +1 млн 3. Снижается ставка ЦБ -> спрос и стоимость коммерции растет -> цена вырастет +1млн 4. С 2026 года новые налоговые правила. Цена вырастет +2 млн ПОТЕНЦИАЛ 1. Прогноз роста стоимости в ближайшие 24 месяцев — минимум +4-6 млн 2. Расширение магистрали кратно увеличивает трафик 3. Локация на магистрали даёт арендаторам экономию на рекламе готовность платить выше рынка ИТОГ Редкий объект с трафиком, низкой ценой за м? и прогнозируемым ростом. Подходит как для бизнеса, так и как инвестиций с высокой доходностью.

☒

☒

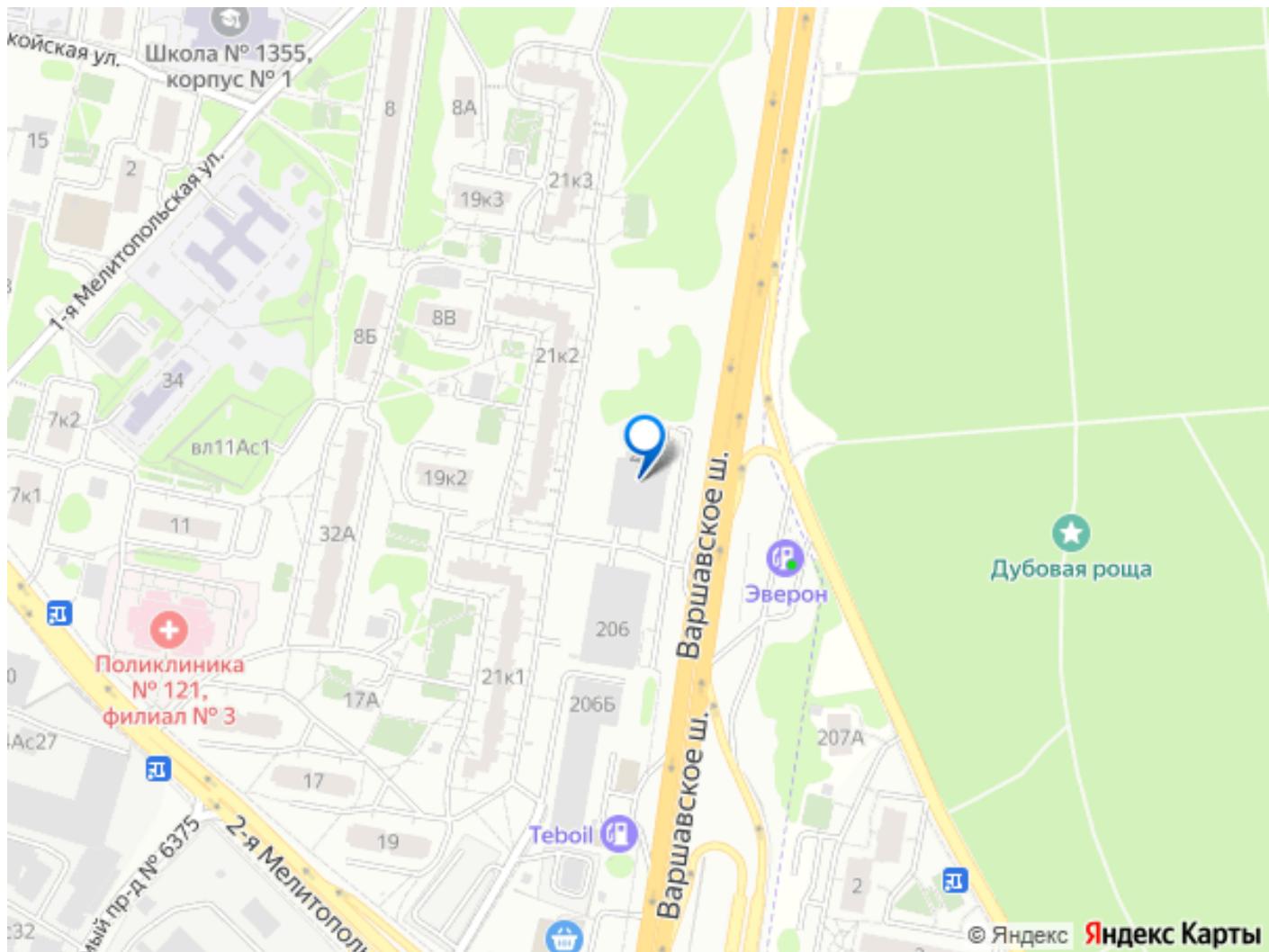
☒

☒

☒

☒

☒



Move.ru - вся недвижимость России