

🕒 Создано: 25.03.2026 в 13:22

🔄 Обновлено: 26.03.2026 в 20:20

## АЗБУКА ЖИЛЬЯ, АЗБУКА ЖИЛЬЯ

# 79104354526

**Москва, Садовая-Черногрозская улица,  
11/2**

**16 900 000 ₺**

Москва, Садовая-Черногрозская улица, 11/2

Округ

[ЦАО, Басманный район](#)

Улица

[улица Садовая-Черногрозская](#)

### Квартира

Жилая площадь

19 м<sup>2</sup>

Площадь кухни

2 м<sup>2</sup>

Общая площадь

22.5 м<sup>2</sup>

Этаж

2/7

### Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Квартиры](#)

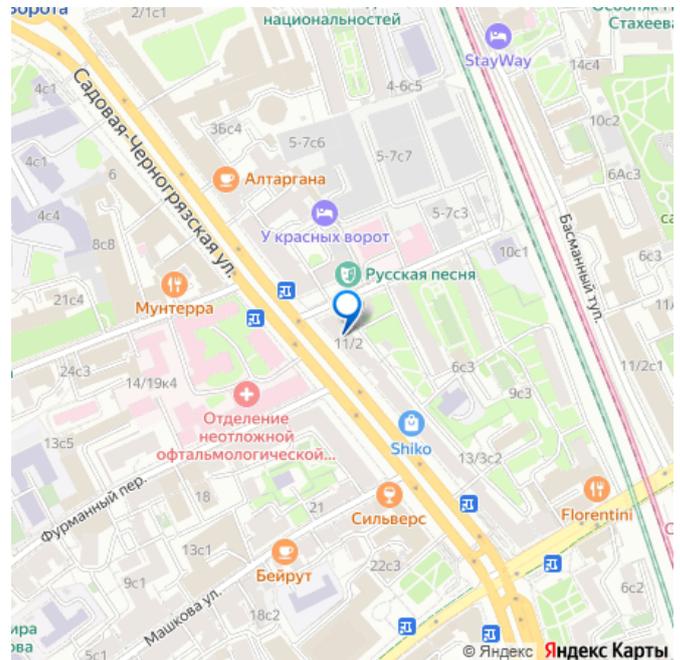
Покупка в ипотеку

да

возможна ипотека, лифт

### Описание

для заметок



Студия 22.5 м² с дизайнерским ремонтом внутри Садового кольца. Инвестиционный актив с фиксированной доходностью

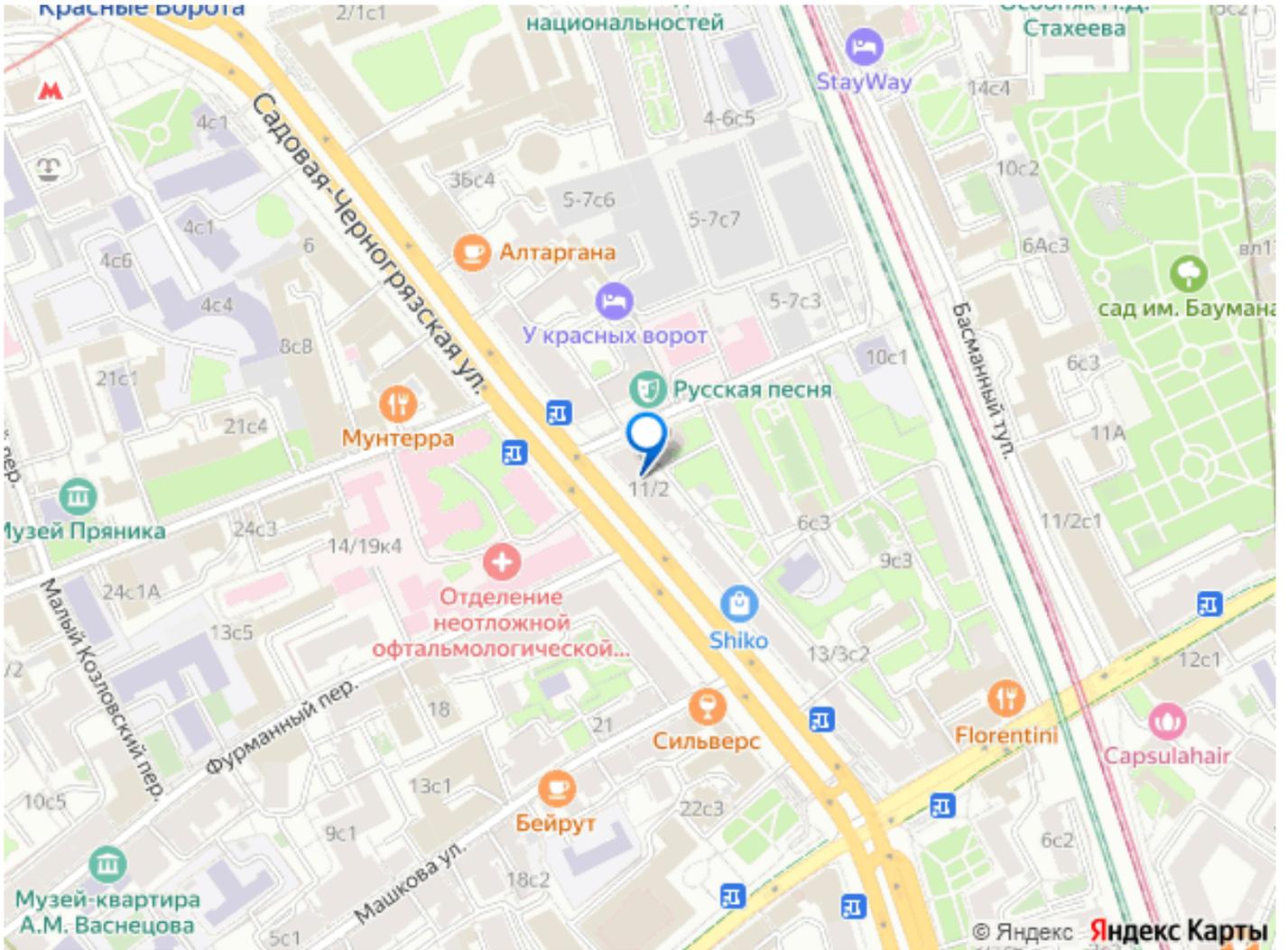
**ЛОКАЦИЯ** Центр Москвы, внутри Садового кольца. Адрес: Садовая-Черногрязская ул., 11/2. Район, который объединяет статус исторического центра и спокойную атмосферу престижных переулков. В пешей доступности — Чистопрудный бульвар, Мясницкая улица, деловые и культурные центры. До метро Тургеневская — 2 минуты пешком. Также рядом Чистые пруды и Сретенский бульвар. Такая транспортная доступность обеспечивает стабильный спрос на аренду: от туристов и командированных до состоятельных арендаторов, ценящих центр без лишнего шума. Вся инфраструктура — рестораны, гастрономические проекты, магазины, аптеки — в радиусе 35 минут.

**ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ** Эта квартира — не просто жилье, а готовый арендный бизнес с понятной экономикой. Компактный формат студии пользуется стабильно высоким спросом в центре Москвы: это самый ликвидный сегмент, который быстрее всего находит покупателя или арендатора. Локация внутри Садового кольца с пешей доступностью метро и ключевых городских точек обеспечивает заполняемость посуточной аренды на уровне 80-90% даже в низкий сезон. Дизайнерский ремонт позволяет устанавливать премиальную ставку без потери спроса. Управление объектом можно передать профессиональной компании, превратив квартиру в полностью пассивный доход.

**ДОХОДНОСТЬ** При цене 16 400 000 ? и использовании под посуточную аренду прогнозные показатели составляют: — Доход в год: 1 700 000 - 2 000 000 ? — Доходность: 10.3 - 12.2 % годовых Это

реалистичная оценка, основанная на текущих ставках аренды в аналогичных объектах внутри Садового кольца. Квартира готова выходить на рынок с первого дня после оформления прав. ГАРАНТИЯ Не просто квартира, а готовый арендный бизнес. Только до конца марта — гарантированная доходность 10% в первый год. Не маркетинговый ход, а нотариально заверенное обязательство. С этого объекта в первый год вы получите: — 1 640 000 ? в год — Не менее 150 000 ? в месяц Вне зависимости от условий сдачи. Квартира готова приносить доход с первого дня. Мы фиксируем это нотариально. ПРИГЛАШЕНИЕ К ПРОСМОТРУ Объекты с такими характеристиками и прозрачной гарантией доходности появляются на рынке ограниченно. Рекомендую провести показ в ближайшее время, чтобы оценить качество ремонта, локацию и тишину двора лично. Готов предоставить детальный расчет доходности под вашу стратегию использования и ответить на все вопросы. Свяжитесь со мной для согласования удобного времени просмотра.





Move.ru - вся недвижимость России