

🕒 Создано: 24.03.2026 в 01:02

🔄 Обновлено: 24.03.2026 в 11:59

Москва, 1-й Обыденский переулок, 9/12

15 600 000 ₺

Москва, 1-й Обыденский переулок, 9/12

Округ

[ЦАО, район Хамовники](#)

<https://move.ru/objects/9292502232>

Анатолий Колтыгин, Анатолий Колтыгин

79104354526

для заметок

Квартира

Жилая площадь

21 м²

Площадь кухни

2 м²

Общая площадь

24 м²

Этаж

2/7

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Квартиры](#)

Квартира в новостройке

да

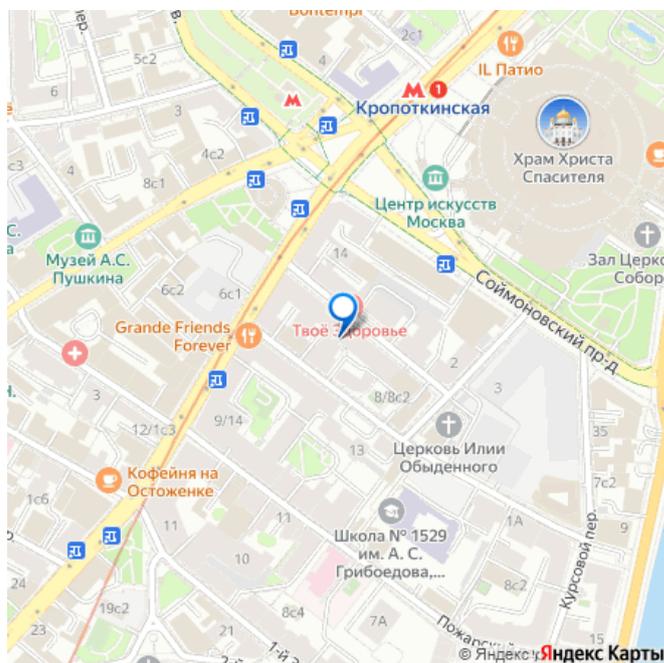
Покупка в ипотеку

да

возможна ипотека, лифт

Описание

Двухуровневая студия в 1-м Обыденском



переулке: готовый арендный бизнес с доходностью 10% **ЛОКАЦИЯ** Адрес: Москва, 1-й Обыденский переулок, д. 9/12. Это центр Москвы. Внутри Садового кольца. Тихий, исторический переулок в районе Хамовников — в шаговой доступности от храма Христа Спасителя, Пречистенки и набережной Москвы-реки. Атмосфера старой Москвы, зелень и отсутствие сквозного трафика. До метро Кропоткинская — 2 минуты пешком. В непосредственной близости также станции Парк культуры, Смоленская и Боровицкая. Транспортная доступность эталонная. Вся инфраструктура премиального уровня: гастрономические проекты, продуктовые бутики, музеи, выставочные пространства, а также представительства крупных компаний и офисы в пешей доступности. Локация стабильно входит в топ по стоимости аренды и спросу со стороны российской и международной аудитории круглый год.

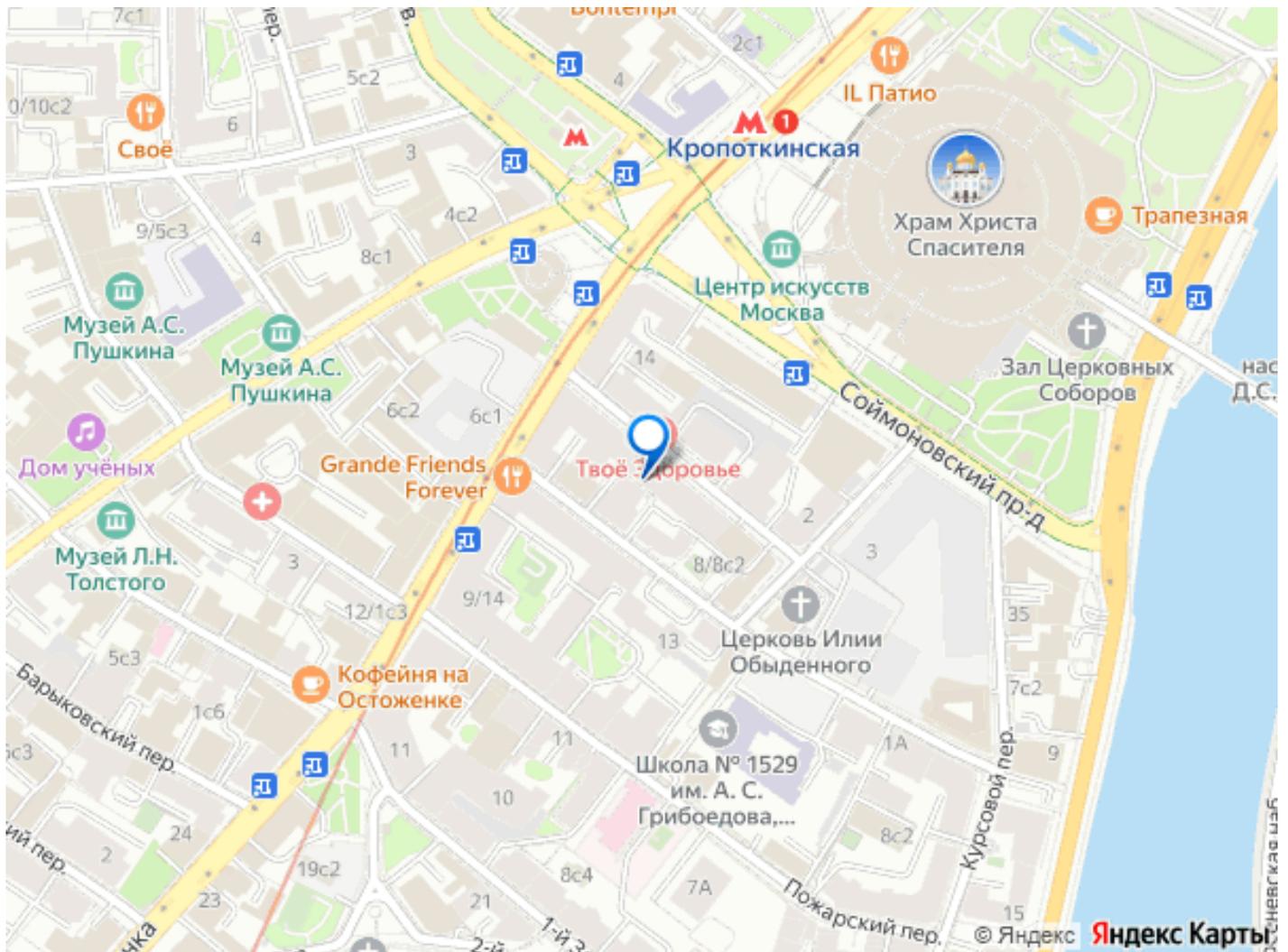
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ Это не просто квартира, а готовый к эксплуатации арендный актив. Высокая ликвидность. Расположение в 1-м Обыденском переулке внутри Садового кольца гарантирует стабильный спрос при перепродаже и минимальные сроки экспозиции. Объекты в этом районе традиционно сохраняют капитальную стоимость выше рынка. Постоянный арендный спрос. Район Хамовников востребован у топ-менеджмента, творческих профессионалов, иностранных специалистов и туристов с высоким чеком. Посуточный формат показывает стабильную заполняемость круглый год. Низкие операционные расходы. Компактная площадь означает минимальные счета за коммунальные услуги и налог на имущество, что увеличивает чистый денежный поток.

ДОХОДНОСТЬ Цена объекта: 15 600 000 ?.

При профессиональном управлении в формате посуточной аренды (класс комфорт+ в центре) реалистичный среднемесячный доход составляет от 140 000 до 170 000 ? в зависимости от сезона и загрузки. Годовая доходность: Доход в год: от 1 680 000 до 2 040 000 ? Доходность: 10,813,1 % годовых Показатели соответствуют лучшим практикам инвестиционной недвижимости в центральных локациях Москвы. 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: — 1 560 000 ? 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 Объект в высокой стадии готовности к сделке. Предлагается покупателям, которые рассматривают недвижимость как инструмент пассивного дохода и сохранения капитала. Показ — по предварительной договорённости. Для оперативной организации обращайтесь напрямую.







Move.ru - вся недвижимость России