

Создано: 23.03.2026 в 04:42

Обновлено: 02.04.2026 в 17:27

## АЗБУКА ЖИЛЬЯ, АЗБУКА ЖИЛЬЯ

# 79104354526

**Москва, Большой Патриарший переулок,  
12С2**

## 17 100 000 ₺

Москва, Большой Патриарший переулок, 12С2

Округ

[ЦАО, Пресненский район](#)



### Квартира

Высота потолков

2.8 м

Жилая площадь

21 м<sup>2</sup>

Площадь кухни

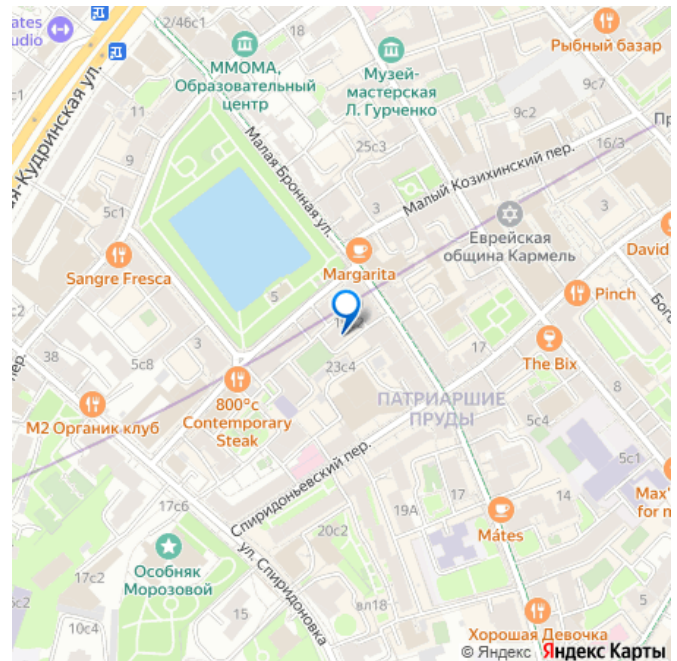
2 м<sup>2</sup>

Общая площадь

24 м<sup>2</sup>

Этаж

2/3



### Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Квартиры](#)

Тип санузла

совмещенный

Ремонт

евро

Квартира в новостройке

да

Покупка в ипотеку

да

возможна ипотека, лифт

## Описание

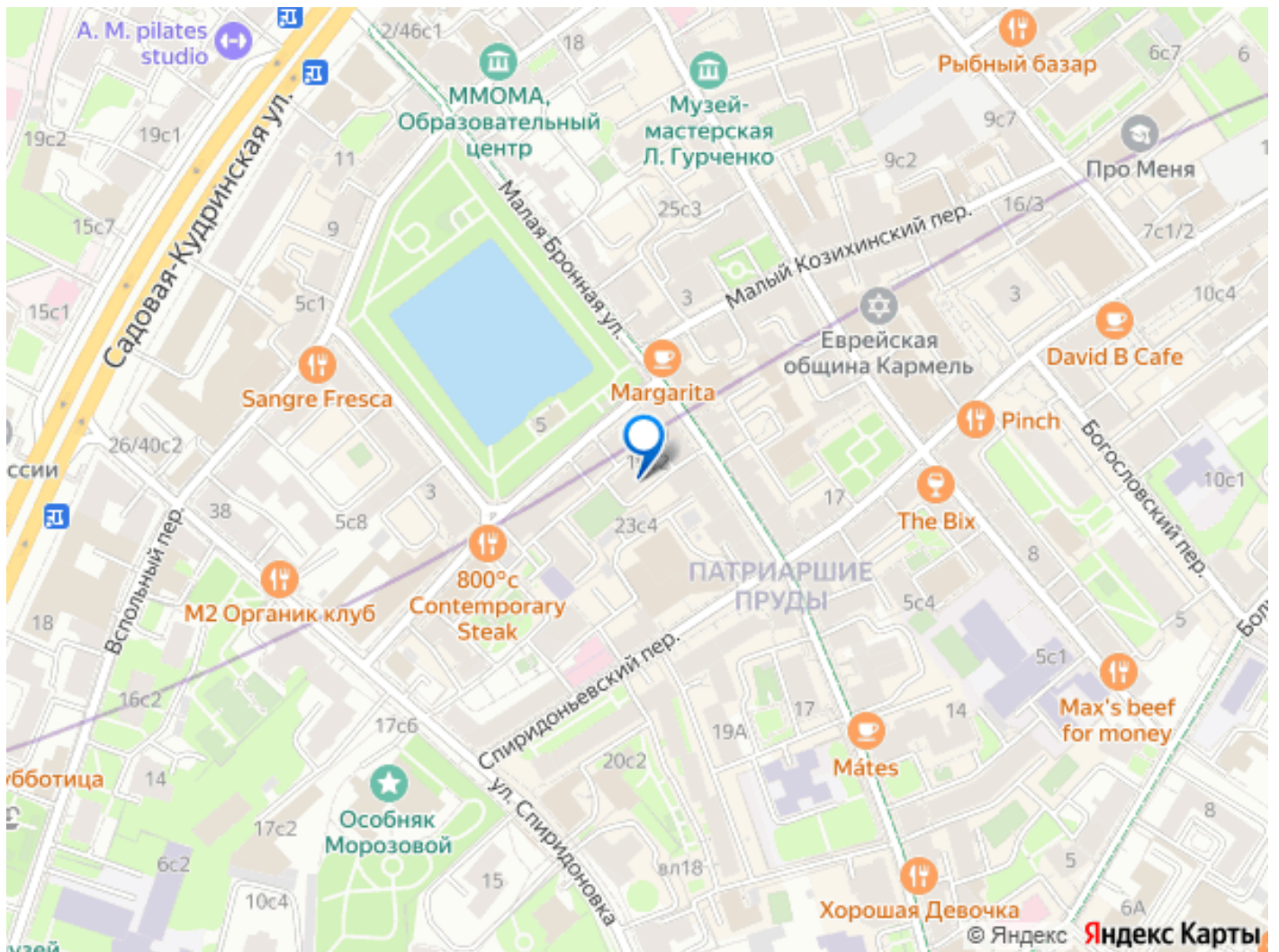
Студия в Большом Патриаршем переулке: премиальный актив с фиксированной доходностью ЛОКАЦИЯ Адрес: Москва, Большой Патриарший переулок, 12с2. Это центр Москвы. Внутри Садового кольца. Сердце Патриарших прудов — одна из самых престижных и тихих локаций Москвы, окружённая историческими особняками, зелёными бульварами и атмосферой старой столицы. До метро Тверская — 2 минуты пешком. В шаговой доступности также станции Пушкинская и Чеховская. Транспортная доступность эталонная, при этом переулок сохраняет камерную атмосферу и отсутствие сквозного трафика. Вся инфраструктура премиального уровня: культовые рестораны, гастрономические проекты, продуктовые бутики, театры, а также офисы крупных компаний и представительства. 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 Большом Патриаршем 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 Патриарших прудов

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: 16 600 000 ?.

При профессиональном управлении в формате посуточной аренды (класс комфорт+ в центре) реалистичный среднемесячный доход составляет от 140 000 до 180 000 ? в зависимости от сезона и загрузки. Годовая доходность: Доход в год: от 1 680 000 до 2 160 000 ? Доходность: 10,113,0 % 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: — 1 660 000 ? 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