

Создано: 27.01.2026 в 15:50

Обновлено: 27.01.2026 в 17:00

Москва, ул. Обручева, 5а

91 000 000 ₽

Москва, ул. Обручева, 5а

Улица

[улица Обручева](#)

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

200 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

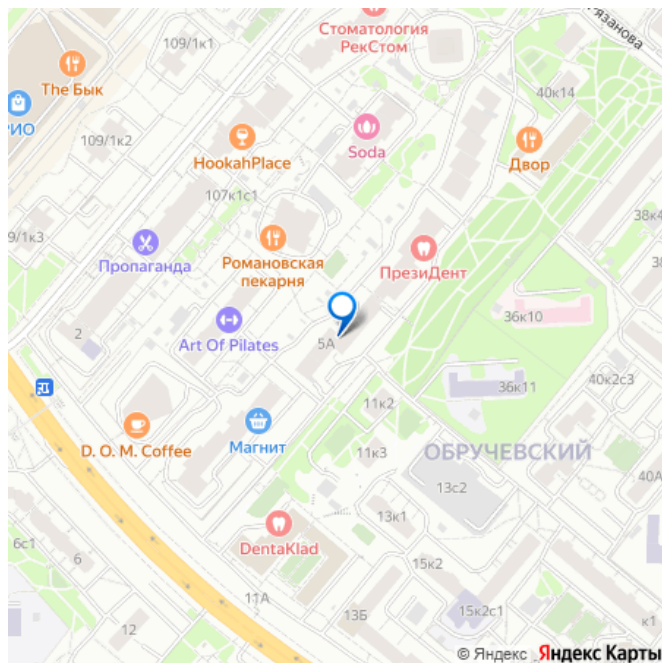
Лот 41315 Готовый арендный бизнес в ЖК «Квартал 38А»: «Буханка», Ozon и «Такие Цветочки» — идеальный микс стабильности, роста и эмоций. Перед вами — полностью укомплектованный коммерческий объект в одном из самых сбалансированных жилых кварталов Москвы, где уже работают три проверенных арендатора из разных, но взаимодополняющих сегментов: еда, логистика и эмоции. Это не просто недвижимость. Это машина пассивного дохода, запущенная и настроенная под ключ. Почему «Квартал 38А» — скрытая жемчужина Юго-Запада? • Расположен в Обручевском районе (ЮЗАО) — тихо, зелено, но с отличной

<https://move.ru/objects/9288394345>

Михаил, ЧестнокофЪ

89251234567

для заметок



транспортной доступностью: — 10 минут до метро «Новаторская». — Выезд на Ленинский проспект и МКАД за считанные минуты. •

Более 1 000 квартир с активным, платежеспособным населением. •

Продуманная внутренняя инфраструктура: детские площадки, парковки, зоны отдыха. •

Высокая лояльность к локальным брендам и сервисам «у дома». Три арендатора — три источника уверенности: «Буханка» — культовая московская пекарня: ? Свежая выпечка каждый час. ? Утренний и обеденный трафик — стабильно высокий. ? Собственная аудитория и онлайн-заказы. «Ozon» — точка выдачи одного из крупнейших маркетплейсов страны: ? Ежедневный поток клиентов (особенно в выходные и праздники). ? Долгосрочный договор, автоматизированная работа. ? Минимум требований к управлению. «Такие Цветочки» — уютный цветочный бутик с душой: ? Работает круглый год, пик — праздники, свадьбы, ДР. ? Создает эмоциональную привязанность у жильцов. ? Часто дополняет покупки в пекарне и ПВЗ — синергия трафика! Все трое — не случайные арендаторы, а якоря повседневной жизни. Они платят в срок, не требуют вложений и сами привлекают клиентов. Объект: всё продумано — от мощностей до плитки •

Общая площадь: ~200 м?. • Три независимых помещения с двумя отдельными входами, витринами и техническими зонами. •

Электрическая мощность — 110 кВт (с возможностью увеличения по заявке) — достаточно для пекарской печи, холодильников и IT-оборудования. •

Приточно-вытяжная вентиляция в пекарне, отдельные вытяжки, мойки, канализация — всё согласовано. • Современный ремонт. Нет скрытых затрат. Нет согласований. Нет

рисков. Арендаторы уже работают — вы просто получаете доход. Это не просто покупка. Это переход на новый уровень пассивного дохода — с эстетикой, практичностью и надёжностью. Свяжитесь с нами— организуем показ, предоставим всю информацию. МАП – 800 000 ГАП – 9 600 000 Площадь – 200 м2 Цена – 91 000 000 Индексация арендной платы – 5% в год Срок окупаемости – 8 лет Уважаемые партнёры и клиенты! Мы хотим обратить ваше внимание на одно из ключевых преимуществ нашей работы: мы сотрудничаем напрямую со всеми крупными застройщиками и получаем лучшие цены на объекты. Все наши объекты — исключительно в новых жилых комплексах. Это даёт вам важное преимущество: Большая часть трафика — это платежеспособные жители новых ЖК, которые активно формируют его и приносят стабильный доход бизнесу. Стабильность — как для владельца бизнеса, так и для арендатора. Новые здания не требуют масштабных ремонтов. Сравните с рынком старых помещений: они часто сдаются в разном состоянии, требуют косметического ремонта, а их аудитория менее предсказуема. В новых ЖК — другая история: здесь вы получаете предсказуемый поток клиентов, стабильную аренду и надёжную модель бизнеса. Мы реализуем стратегические инвестиционные проекты на ранних этапах: покупаем помещения напрямую у застройщиков и создаём готовый бизнес «под ключ». Вы можете выбрать удобный для вас формат сотрудничества: Инвестировать в уже действующий бизнес с подтверждённой окупаемостью — например, 8-9 лет; Зайти на старте — приобрести помещение у застройщика в премиальной локации, в современном жилом комплексе с высоким трафиком и развитой

инфраструктурой. В среднем окупаемость таких объектов 6-7 лет. Анализируя рынок каждый день - 99% объектов у коллег по "цеху" будет с окупаемостью 10-11 лет. 80% наших инвесторов используют модель купить помещение с окупаемостью 6-7 лет и перепродать его в коротком цикле с окупаемостью 8-9 лет. Мы уверены, что данное предложение в рынке по лучшей цене. Мы берём на себя сопровождение на всех этапах: Помогаем при необходимости с проведением ремонта; Обеспечиваем заключение долгосрочных договоров аренды с крупными сетевыми компаниями. Благодаря многолетнему опыту на рынке коммерческой недвижимости, мы выстроили прочные партнёрские отношения как с ведущими застройщиками, так и с представителями федеральных сетей и франчайзинговых брендов. Это позволяет нам гарантировать не только высокую доходность, но и надёжность и стабильность вашего инвестиционного проекта. Для более подробной информации давайте с вами созвонимся. Организуем либо видеовстречу, либо встречу в офисе Москва-Сити. На встрече ответим на все интересующие вопросы по каждому из объектов дадим полную информацию. Покажем 5 горячих предложений под ваш запрос и бюджет.

#ГАБ #ГотовыйАрендныйБизнес

#КоммерческаяНедвижимость

#ИнвестицииВНедвижимость

#ТорговаяПлощадь

#КоммерческиеПомещения

#НедвижимостьМосква #БизнесПодКлюч

#ГАБМосква #ГАБвМоскве

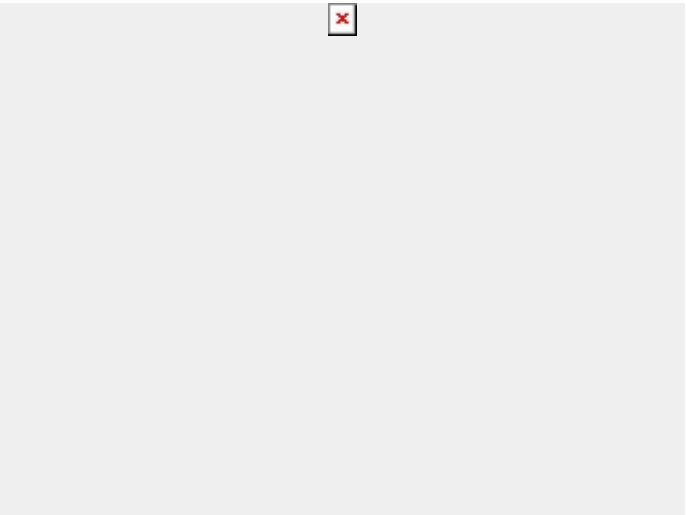
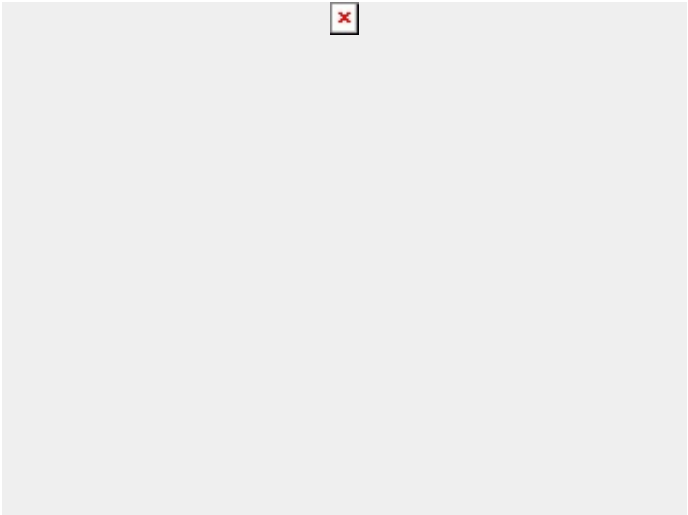
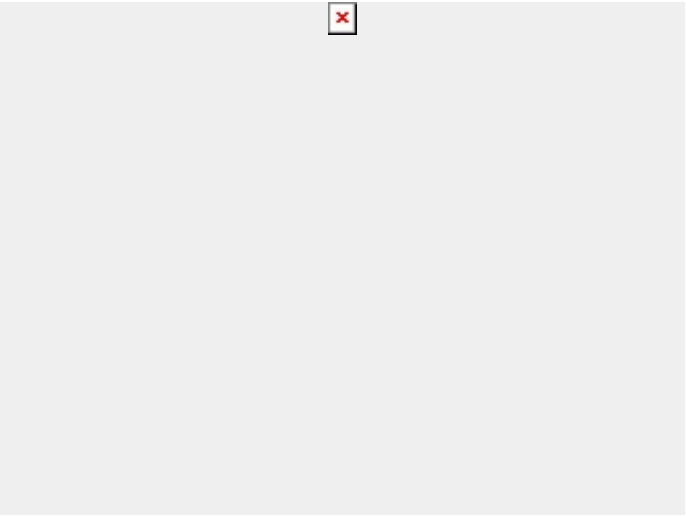
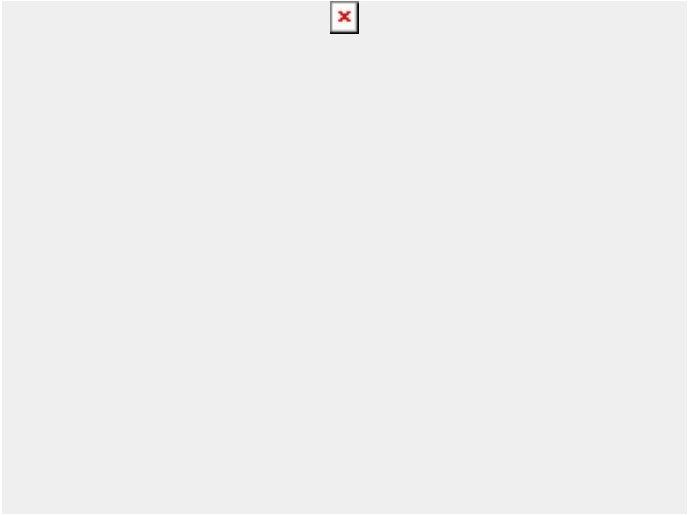
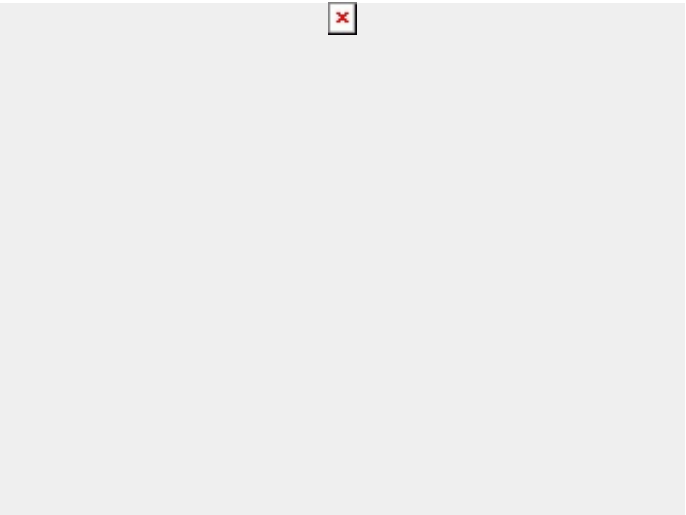
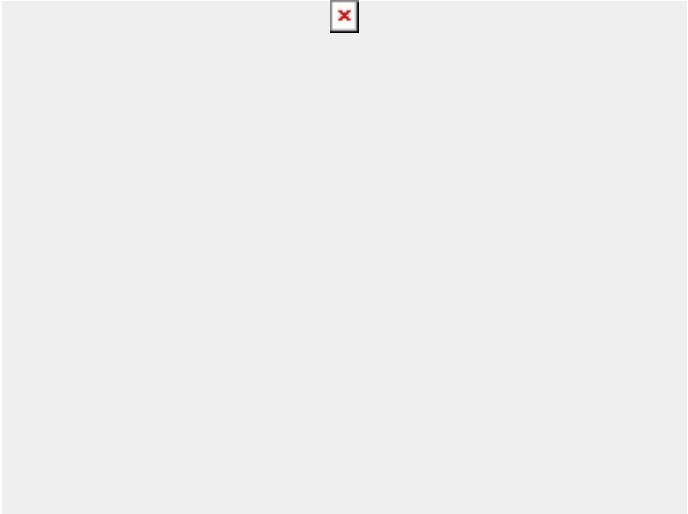
#ГотовыйАрендныйБизнесМосква

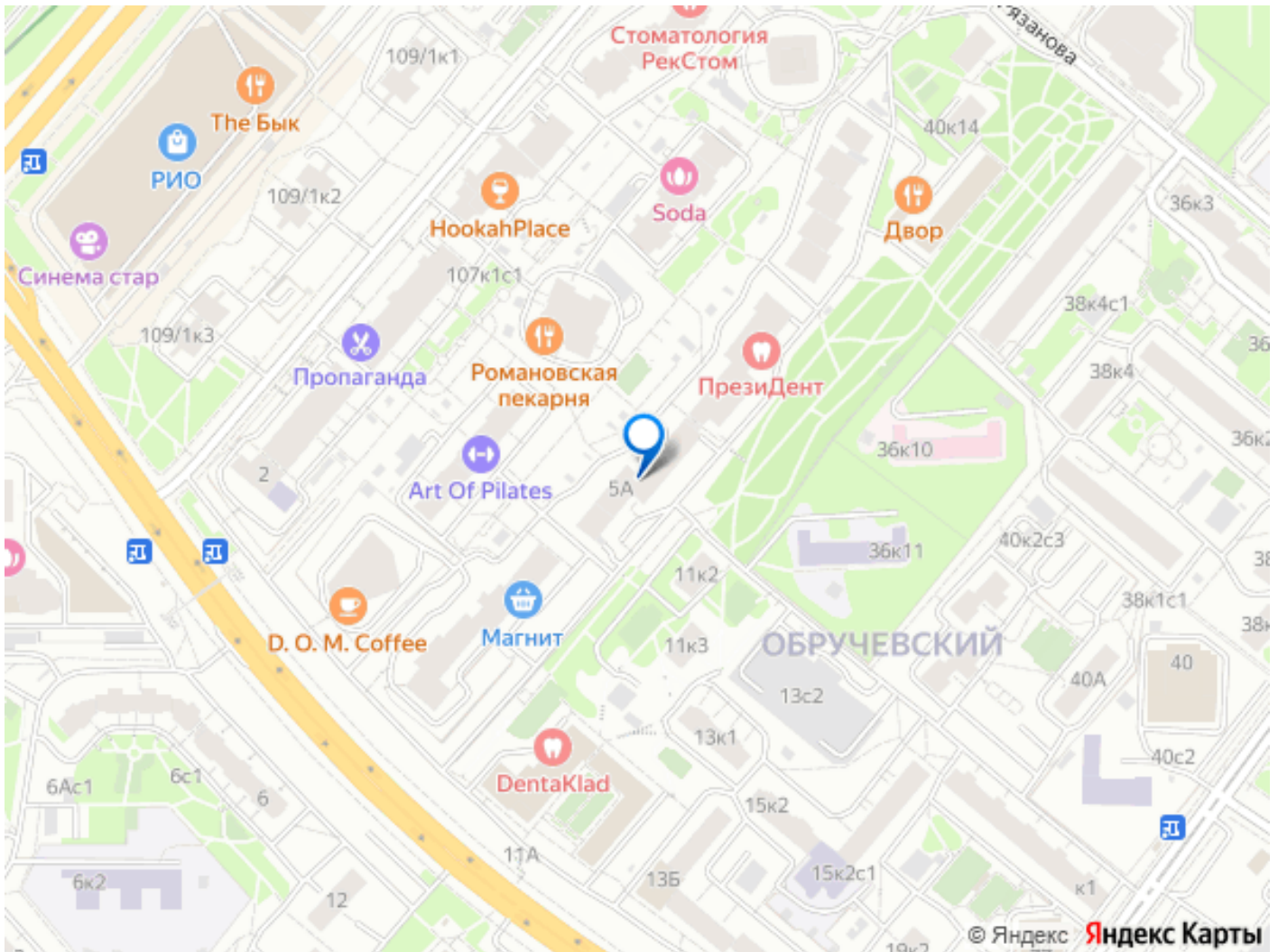
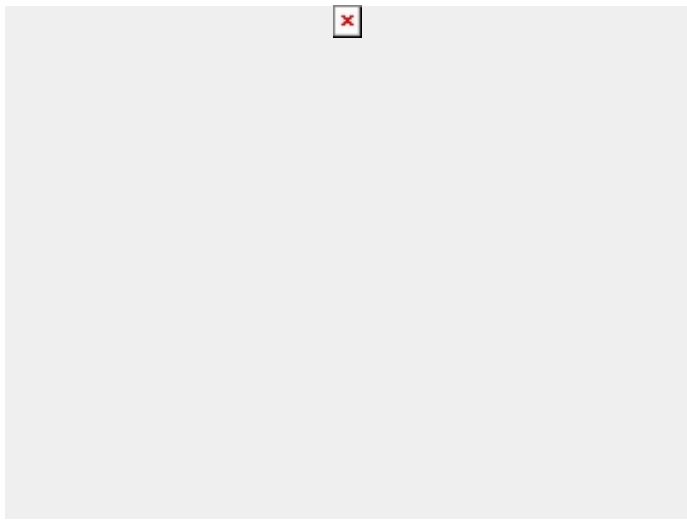
#ПомещениеПодМагазин

#ПомещениеПодАптеку

#ПомещениеПодКафе

#ФедеральныйАрендатор





Move.ru - вся недвижимость России