

Создано: 24.09.2025 в 11:28

Обновлено: 23.01.2026 в 11:45

<https://move.ru/objects/9285280063>

Gladston, Gladston

79894073926

Москва, 1-й Красногорский проезд, 4к2

43 500 000 ₽

Москва, 1-й Красногорский проезд, 4к2

Округ

[СЗАО, район Щукино](#)

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

41 м²

Детали объекта

Тип сделки

Продам

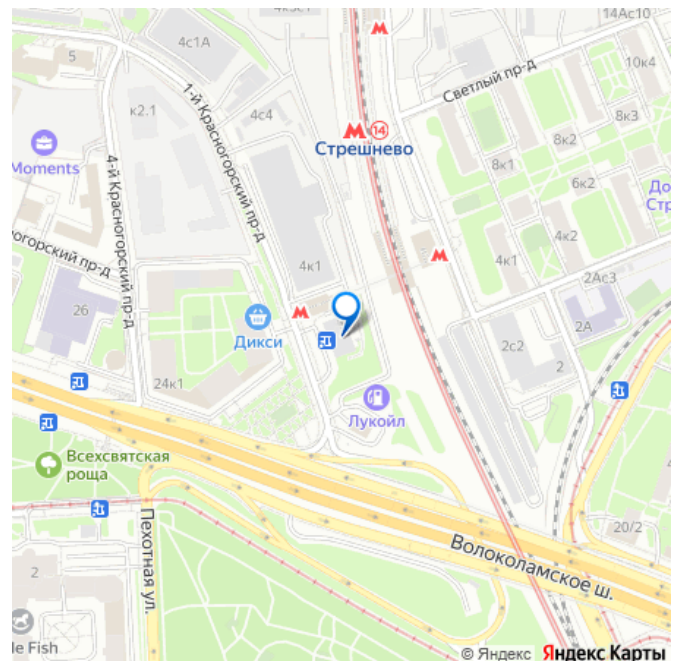
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Предложение на продажу 61229. Продается готовый арендный бизнес в ЖК «Moments» по адресу: г. Москва, СЗАО, район Щукино, 1-й Красногорский проезд, к2.3, площадью 41,2 кв.м. В шаговой доступности станция метро Стрешнево 5 минут пешком, 15 минут пешком до ж/д станции Стрешнево. В 5 минутах ходьбы автобусная остановка. Прямая видимость от МЦК Стрешнево, что обеспечит вашему бизнесу постоянный поток клиентов. Moments ЖК бизнес-класса, расположен в одном из самых экологически чистых районов Москвы, на расстоянии вытянутой руки от старинного усадебного парка Покровское-Стрешнево. Комплекс

для заметок



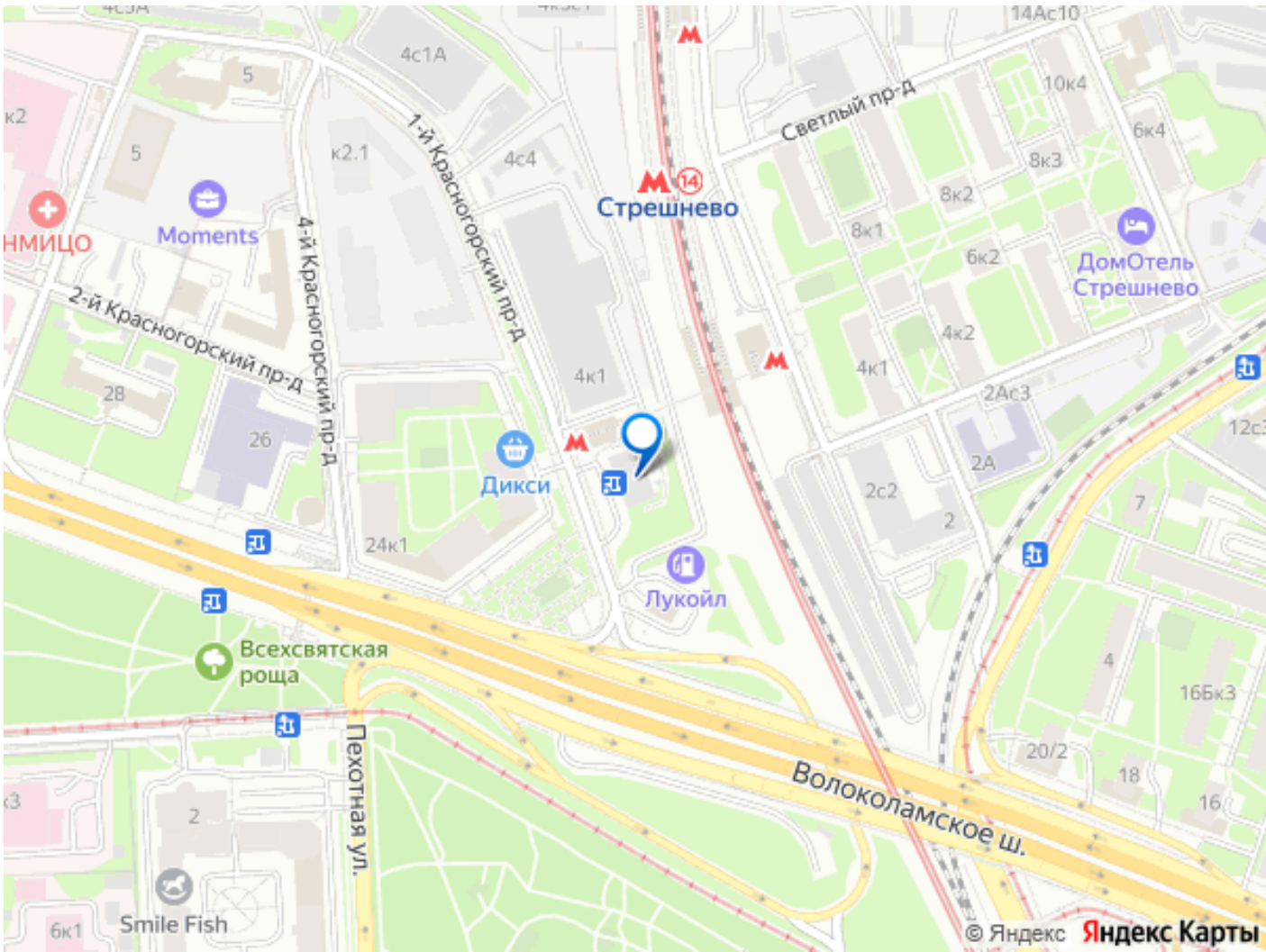
находится на Волоколамском шоссе с удобным выездом в центр города и области. В пешей доступности — МЦК и МЦД-2, что делает его идеальным для бизнеса с высокой проходимостью. Жилой комплекс будет состоять из 3 очередей 8 корпусов высотой от 14 до 47 этажей. . . Ввод в эксплуатацию II квартал 2027 года. . . Рядом полностью заселенный ЖК из 5 башен с апартаментами на 1007 и 513 лотов с мелкой нарезкой район с плотной застройкой и растущим количеством жителей на ограниченном железными дорогами, шоссе и лесопарком участке. Внешний трафик за счет посетителей парка Покровское-Стрешнево, крупного медучреждения и близости к пересадочному узлу пересечение второго диаметра Нахабино-Подольск и Московского центрального кольца, удобный выход к наземному транспорту в центр Москвы и районы вдоль Волоколамского шоссе в сторону МКАД. Высокая стадия готовности и распроданности квартир в ЖК. . . Торговое окружение: . Рядом расположены кафе Гнездо Финиста, ателье Lepata, пункт выдачи Яндекс Маркет и Ozon, художественная мастерская Inspirit Art, супермаркет Пятёрочка и Магнит, студия йоги, пиццерия Шаупицца, продуктовый магазин Винлаб, ногтевая студия и многое другое. . .

Технические характеристики: . 1 этаж стилобатной части 40 этажного жилого дома, площадью 41.2 кв. м. Отдельная входная группа. Панорамное остекление. Высокие потолки 5 м. Электрическая мощность 8 кВт. Место для размещения рекламы на фасаде. Помещение на первой линии, 109 метров от входа в МЦК, прямая видимость; . .

Арендатор: . Федеральная сеть «Аптека 36,6», ДДА - 5 лет. Каникулы 6 месяцев, . МАП с 7 месяца 330 000 рублей, ГАП - 3 960 000

рублей, . МАП с 13-го месяца 400 000 рублей,
ГАП - 4 800 000 рублей. . Индексация
безусловная с 3-го года 5%. . . Коммерческие
условия: . Стоимость объекта 43 500 000
рублей. . Стоимость за 1 кв. м. 1 055 825
рублей. Торговая недвижимость, Street Retail.
1 линия домов. Витрины. Место для рекламы.
Проходное и проездное место. Арендный
бизнес. Окупаемость с индексацией: 7 лет и 8
мес. Ежегодная индексация: 5%. По первому
году: 9 лет и 1 мес. Доходность с
индексацией: 13.04%. Доходность с
индексацией: 13.04%. По первому году:
11.01%. Присутствует арендатор: сеть аптек
«36,6». Срок договора: 5 лет. Без комиссии.





Move.ru - вся недвижимость России