

🕒 Создано: 27.10.2025 в 12:07

Обновлено: 22.01.2026 в 18:32

<https://move.ru/objects/9286083999>

**Собственник**

**79896025051**

**Москва, Варшавское шоссе, 204**

**18 951 351 ₽**

Москва, Варшавское шоссе, 204

Округ

[ЮЗАО, район Южное Бутово](#)

**ТП - Торговое помещение**

Общая площадь

70 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

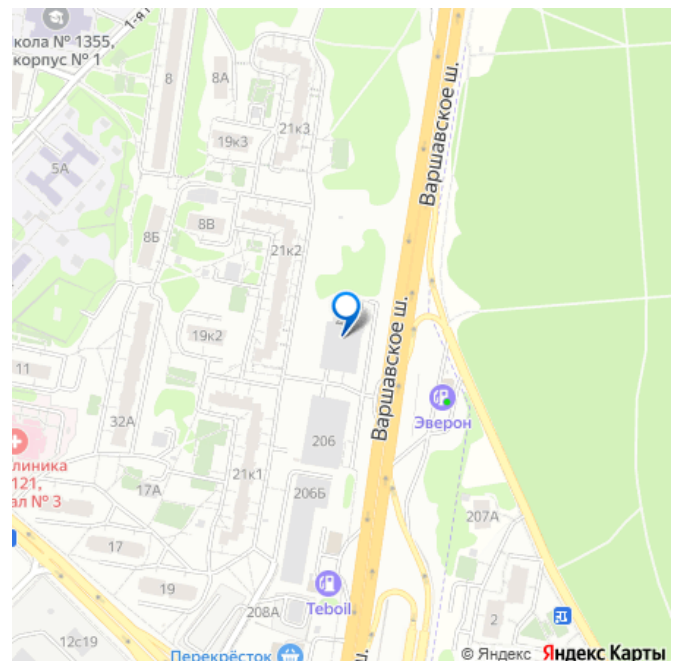
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

Коммерция под АВТОТЕМАТИКУ на Варшавском ш. 204 на высоком трафике. Стоимость за метр — 270 тыс., что значительно ниже рынка для ПЕРВОЙ ЛИНИИ крупных автомагистралей. Аналогов НЕТ! Похожие объекты по этой цене находятся во дворах, подвалах, гаражах без трафика! Тут — прямая видимость и высокий входящий поток. МОЖНО СТАВИТЬ СВОЙ БИЛБОРД! ГЛАВНОЕ Прямая линия на трассу: вывеска работает как бесплатный рекламный щит. Уникальное сочетание. Сейчас ежедневно — тысячи автомобилей и пешеходов. На перспективу после завершения расширения шоссе -> трафик и стоимость объекта еще

для заметок



кратно вырастут! ПАРАМЕТРЫ 1. Площадь: 70 м? 2. Высота потолков: 2,5 м 3. Отдельный вход 4. Ворота шириной 3,6 м, доступ 24x7 5. Электричество 25 кВт 6. Вода, канализация, отопление 7. Парковка и удобный подъезд 8.

12 минут пешком до МЦД Бутово 9. Все

документы готовы УНИКАЛЬНЫЕ ПЛЮСЫ 1.

Прямая видимость с трассы 2. Возможность размещения крупной внешней рекламы 3.

Готовый клиентский поток от соседних

сервисов и магазинов 4. Полный набор

инженерных коммуникаций 5. Дефицитная

локация на активном транспортном узле 6.

Парковка ПОДХОДИТ ДЛЯ 1.

Автодиагностики, автоэлектрики 2.

Установки допоборудования 3. Детейлинга,

шумоизоляции, оклейки 4. Экспресс-услуг

(лампы, жидкости, аксессуары) 5. Магазина

автохимии и расходников 6. Пункта выдачи

Wildberries/Ozon/Авито 7. Шиномонтажа без

подъёмника и хранения шин 8. Гибридного

формата ПОЧЕМУ НУЖНО ПОКУПАТЬ СЕЙЧАС:

1. Ниже рынка — аналогов нет 2. После

завершения ремонта цена увеличится +1 млн

3. Снижается ставка ЦБ -> спрос и стоимость

коммерции растет -> цена вырастет +1млн 4.

С 2026 года новые налоговые правила. Цена

вырастет +2 млн ПОТЕНЦИАЛ 1. Прогноз

роста стоимости в ближайшие 24 месяцев —

минимум +4-6 млн 2. Расширение магистрали

кратно увеличивает трафик 3. Локация на

магистрали даёт арендаторам экономию на

рекламе готовность платить выше рынка

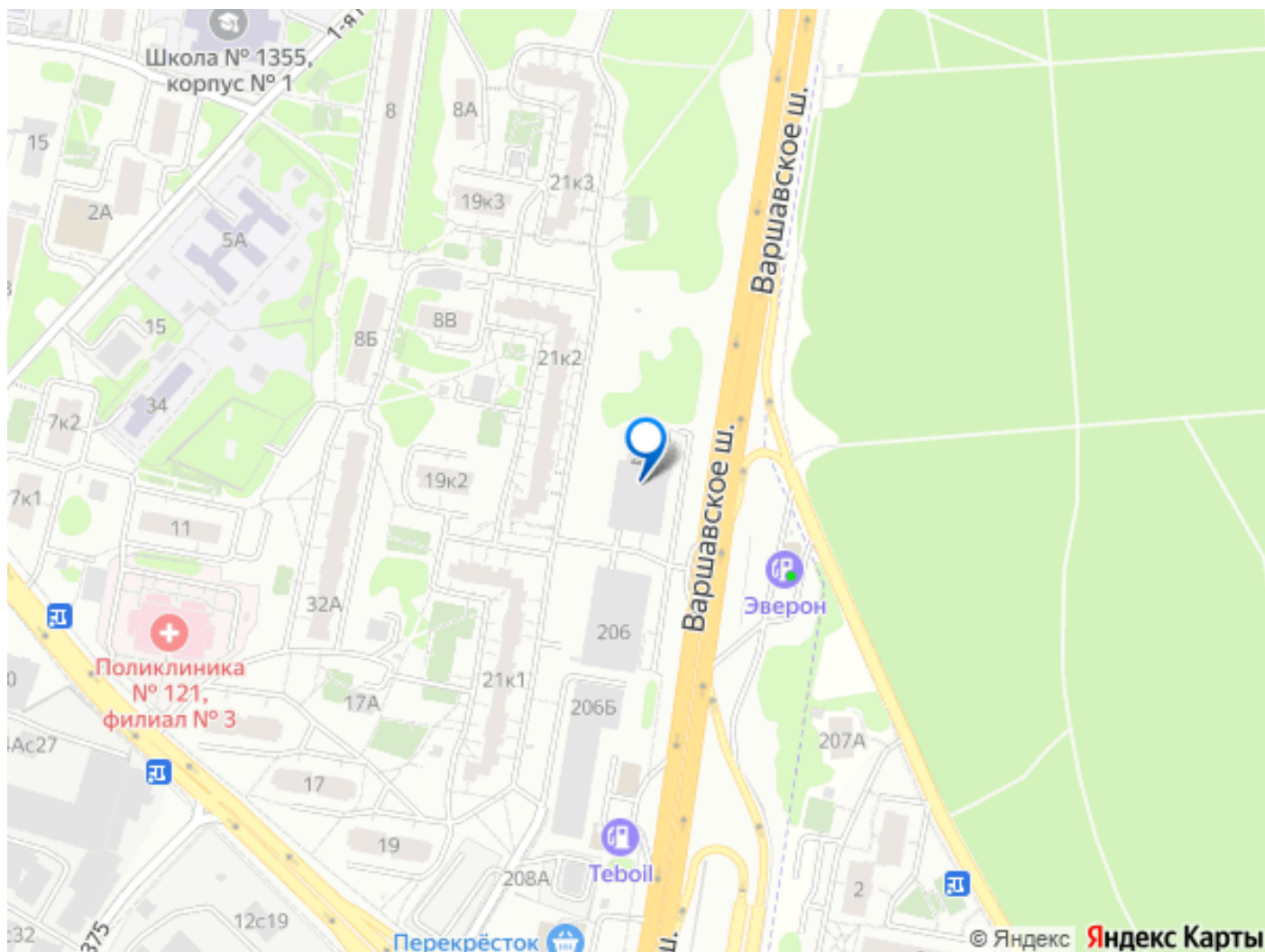
ИТОГ Редкий объект с трафиком, низкой

ценой за м? и прогнозируемым ростом.

Подходит как для бизнеса, так и как

инвестиций с высокой доходностью.





Move.ru - вся недвижимость России