

Создано: 15.01.2026 в 16:10

Обновлено: 19.01.2026 в 15:57

<https://move.ru/objects/9288045171>

Агент S5D, S5D

79855157474

**Москва, Большой Волоколамский проезд,
23**

38 500 000 ₽

Москва, Большой Волоколамский проезд, 23

Округ

[СЗАО, район Щукино](#)



для заметок

ТП - Торговое помещение

Общая площадь

91 м²

Детали объекта

Тип сделки

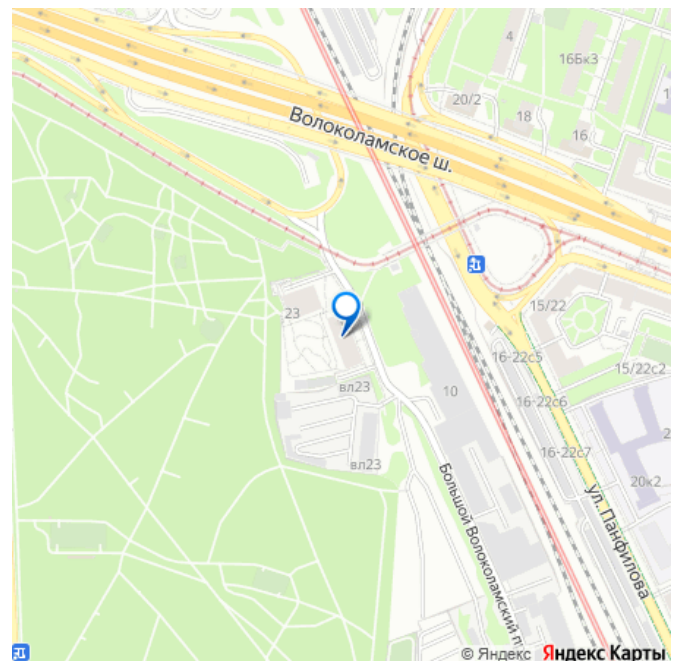
Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

Лот 158100. Продается торговое помещение с двумя арендаторам в жилом комплексе Байрес по адресу Большой Волоколамский пр., 23 (СЗАО). Дом заселен на 90%, введен в эксплуатацию в начале 2023 года, часть площади уже два года арендует единственный круглосуточный продуктовый магазин на весь ЖК, вторую часть арендует дизайн-студия (договор подписан, вышли на ремонт). Помещение на первой линии в прямой видимости с дороги и остановок общественного транспорта. Активный пешеходный трафик к больнице, школе, парку. Удобная транспортная доступность от



МЦК «Стрешнево» пять минут пешком, от метро «Сокол» 10 минут на автобусе или трамвае. Торговое окружение: соседние помещения занимают дизайн студия премиум класса Rebrova Design, а также ПВЗ ОЗОН, ВБ и Яндекс маркет и школа «Рожь».

Технические характеристики: Помещение на первом этаже апарт комплекса (не квартиры) площадью 91 кв.м. Два отдельных входа в помещение. Панорамное фасадное остекление. . Потолки 5,5 метров. Две независимых мокрых точки, ХВС, ГВС и канализация, вытяжки на 1500 кубов, вентиляция, места под размещение внешних блоков кондиционера, выделенная мощность - 29 кВт. Место под размещение рекламы.

Возможность работы 24/7. Возможно размещение террасы (согласовано с УК).

Открытая территория. Коммерческие условия: Стоимость продажи: 38 500 000 руб. Стоимость кв.м.: 423 076 руб. Арендатор: ПРОДУКТЫ 24 И ДИЗАЙН СТУДИЯ: ДДА с 2023 года, индексация ежегодная предусмотрена договором. МАП: 318 757 руб. ГАП: 3 825 084 руб. Окупаемость: 10 лет. Прямая продажа от собственника.



