



4estate.ru  
+7 (495) 500-03-65  
г. Москва,  
ул. Новорязанская, д. 31/7

ID: 23741

**4ESTATE**  
HIGH PROPERTY MANAGEMENT

## Продажа особняка, м. Чистые пруды.

Предлагается офисный особняк класса С.  
Общая площадь здания: 3 300 кв.м. (подвал, 1, 2, 3 этажи и мансарда).  
Потенциал увеличения площади здания до 4475 кв.м.  
Особняк располагается в пешей доступности от нескольких станций метро.  
Виды в тихий внутренний двор, потенциал функциональных планировок.  
Приватная прилегающая территория позволяет организовать уютный благоустроенный двор с гостевой наземной парковкой.  
Договор аренды земельного участка до 06 апреля 2031 года (1322 кв.м.).  
Высокие потолки: 3,4 м.  
На данный момент здание сдано мелким арендаторам, краткосрочные договора (с возможностью досрочного расторжения договоров).  
Месячный арендный поток: 3 336 200 руб., с НДС (82,5% - заполненности и 17,5% - вакансия).  
Прогнозируемый месячный арендный поток при 100% заполняемости: 4 191 034 руб., с НДС.  
Электрическая мощность - 129 кВт (3-Я КАТЕГОРИЯ).  
Перекрытия деревянные по металлическим балкам.  
Стены кирпичные.  
Высокие потолки - 3,4 м.  
Продажа юридического лица (ООО) на НДС.  
Стоимость: 950 млн. рублей.  
Без комиссии.



Площадь: **3300 м2**

Цена: **287'900 руб.**



4estate.ru  
+7 (495) 500-03-65  
г. Москва,  
ул. Новорязанская, д. 31/7

ID: 23741

# 4ESTATE

HIGH PROPERTY MANAGEMENT

## Характеристики здания

| Расположение                               |                       |
|--|-----------------------|
| Округ                                      | Центральный           |
| Район                                      | Красносельский        |
| Метро                                      | Чистые пруды          |
| Расстояние до метро                        | 5 мин пешком          |
| Коммерческие условия                       |                       |
| Эксплуатационные расходы                   | включены              |
| Коммунальные платежи                       | включены              |
| Договор аренды                             | Прямой                |
| Связь                                      | Оплачиваются отдельно |
| Электричество                              | Оплачиваются отдельно |
| Комиссия                                   |                       |
| Объект предлагается без комиссии агентства |                       |

| Характеристики здания |  |
|-----------------------|--|
| Класс                 | C  |
| Общая площадь здания  | 3300                                       |
| Этажей в здании       | 3  |
| Этаж                  | подвал, 1, 2, 3, мансарда                  |
| Комиссия              | Объект предлагается без комиссии агентства |
| Тип здания            | Особняк                                    |
| Планировка            | Корридорно-кабинетная                      |
| Состояние отделки     | Готово к въезду                            |
| Провайдер             | Билайн                                     |
| Вентиляция            | Приточно-вытяжная                          |
| Кондиционирование     | Сплит-системы                              |
| Безопасность          | Организована система доступа               |
| Мебель                | Нет  |
| Парковка              |  |
| Парковка              | Наземная                                   |
| Стоимость             | 200  |
| Количество            | 20   |

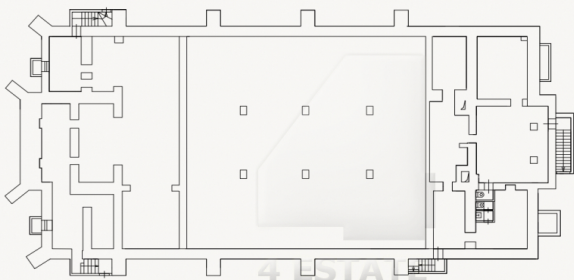


4estate.ru  
+7 (495) 500-03-65  
г. Москва,  
ул. Новорязанская, д. 31/7

ID: 23741

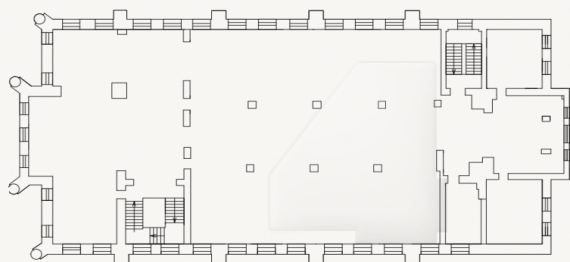
**4ESTATE**  
HIGH PROPERTY MANAGEMENT

# Фотографии



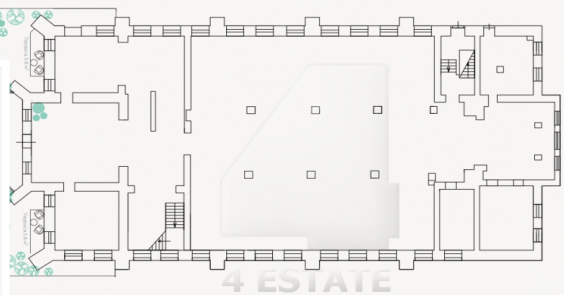
-1 ЭТАЖ

цокольное пространство имеет потенциал увеличения.  
текущая площадь: 225,5м<sup>2</sup>  
потенциальная площадь: 868,2м<sup>2</sup>



2 ЭТАЖ

пространство второго этажа имеет потенциал увеличения.  
текущая площадь: 857,5м<sup>2</sup>  
потенциальная площадь: 891,1м<sup>2</sup>  
высота потолков: 3-3,5м



1 ЭТАЖ

пространство первого этажа имеет потенциал увеличения.  
текущая площадь: 844,8м<sup>2</sup>  
потенциальная площадь: 879,1м<sup>2</sup>  
высота потолков: 3,4м

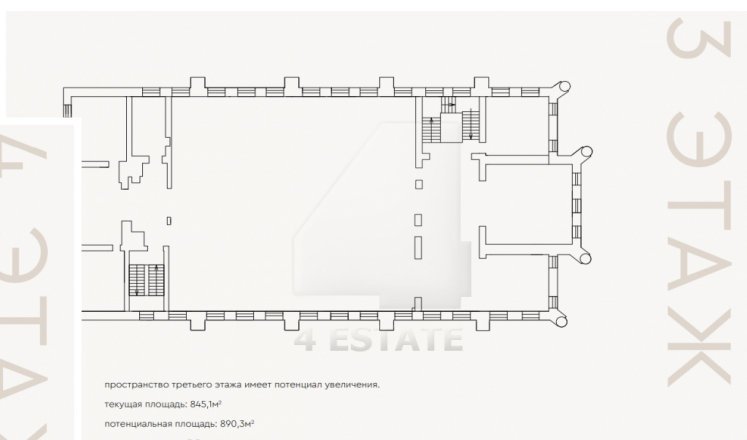
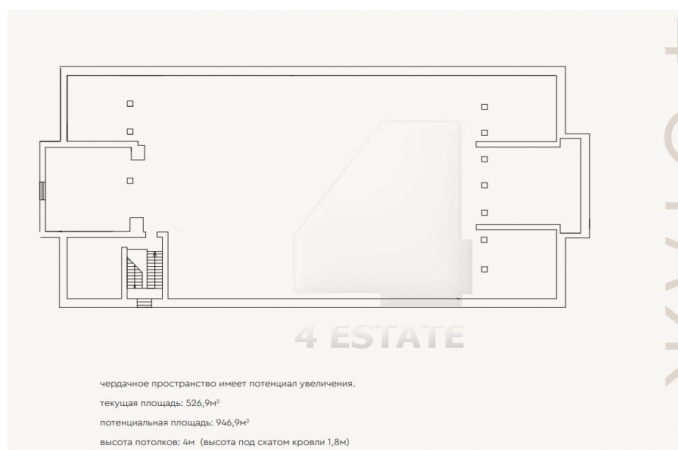


4estate.ru  
+7 (495) 500-03-65  
г. Москва,  
ул. Новорязанская, д. 31/7

ID: 23741

# 4ESTATE

HIGH PROPERTY MANAGEMENT



\*предложение повышенной комиссии  
действует до 10 июля 2024г.