

ЖК «Никольские Луга», корп. 3.1
(строительный адрес)
МЦД «Щербинка»



ВИНЛАБ
СУПЕРМАРКЕТ НАПИТКОВ

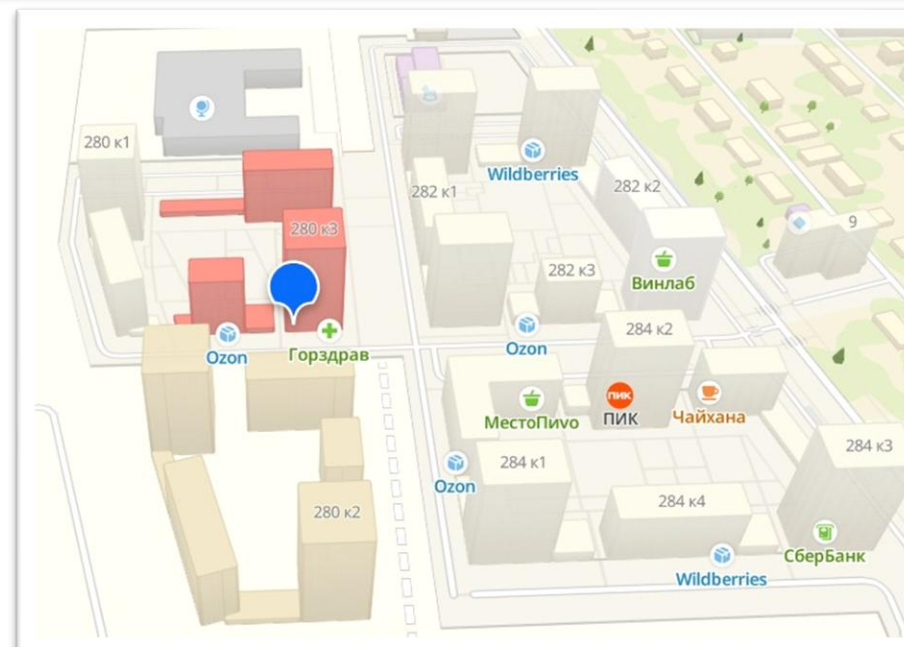


ЖК «Никольские луга»

Москва, Варшавское шоссе, 280 корп. 3

193,6 м²

Готовый арендный бизнес с
арендатором «ВИНЛАБ», продажа.



Коммерческие показатели.

Площадь
193,6 м²

Стоимость
65 000 000 ₽.

МАП от «Винлаб»
360 000 ₽/мес.

Прогнозируемый МАП
от второго арендатора
150 000 ₽/мес.

Прогнозируемый общий МАП
510 000 ₽/мес.

ЖК комфорт-класса от ГК «ПИК» в Новой Москве, все квартиры с отделкой.

Часть помещения **134 м²** занимает «Винлаб»,
свободная площадь с окном и отдельным входом **59,6 м²**. **Окупаемость 10,5 лет.**

Условия договора аренды:

1-3 мес. каникулы, МАП 4-6 месяц 90 000 ₽, 7-12 мес. 180 000 ₽, 13-15 мес. 270 000 ₽. С 16 мес.
МАП 360 000. Договор на 7 лет. Индексация в одностороннем порядке 5% с 36 месяца.

Расположение:

Новая Москва, МЦД «Щербинка» 12 мин. пешком, масштабная застройка территории рядом продолжается,
район со стороны сданных и заселенных корпусов благоустроен, формируется торговое окружение.

Адрес:

[Москва, Варшавское
шоссе, дом 280 корпус 3.](#)

Электричество

40 кВт

Дом сдан.





ВИНЛАБ
СУПЕРМАРКЕТ НАПИТКОВ

АРЕНДАТОР 1

ВХОД

АРЕНДАТОР 2

АПТЕКИ ГОРЗДРАВ





ВИНЛАБ
СУПЕРМАРКЕТ НАПИТКОВ

Арендатор 2

ВХОД

Арендатор 1



ВАРШАВСКОЕ Ш.

ВАРШАВСКОЕ Ш.

215А

219соор4

1/1

1/1с2

Эклипс

1Ас1

Светофор

Р

Пятёрочка

ул. МОСТОТРЕСТА

Школа № 1355,
дошкольное
отделение

Здрасте
4,9
Десерты
Есть детский уголок

Тmрl Fitness

Магнит

Кофе Дилер

Мажорис

Пятёрочка

280к3

280к1

Чёрная Кость

Булочка

Здравсити

Никольские луга

Дикси

284к2

Здесь аптека

Магнит

284к1

284к4

Пятёрочка

О!М
Студия йоги

Lotos

РАБОЧАЯ УЛ.

ул. ЧАПАЕВА



Карты

<https://yandex.com.tr/maps/-/CLwsRU7h>

Яндекс



АРЕНДАТОР 1
ВХОД
АРЕНДАТОР 2

АПТЕКИ + ГОРЗДРАВ

ВАРШАВСКОЕ
УЛИЦА 280

ВАРШАВСКОЕ
УЛИЦА 280

АПТЕКИ + ГОРЗДРАВ

12.05
СКИДКА
-15%





Арендатор 2
ВХОД

Арендатор 1
ВХОД



ПРЕИМУЩЕСТВА:

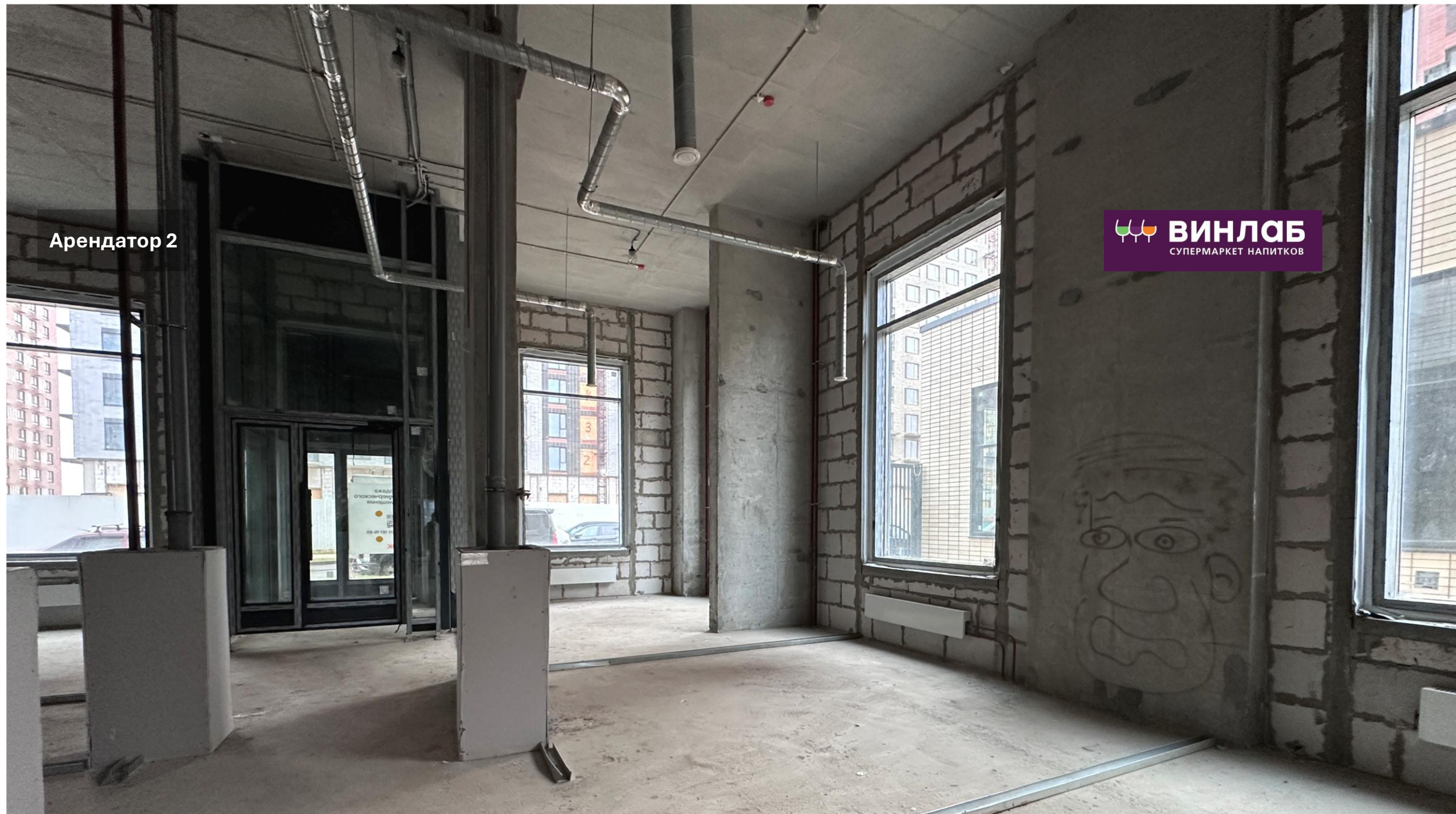
- Готовое торцевое помещение с двумя входами на центральном бульваре с парковкой у входа;
- зальная планировка – легко зонировается под потребности арендаторов;
 - высота потолка 5 метров;
 - окна-витрины с фасада и с торца на постоянном трафике жителей дома;
 - расположено по пути к станции МЦД «Щербинка» для жителей из 4 корпусов рядом.
- Дом на 356 квартир.
- Строящаяся очередь напротив сдается в 2026 году.
 - ЖК состоит из 10 корпусов переменной этажности (от 9 до 17 этажей), все квартиры с отделкой, заселение происходит быстро.
- Надежный федеральный сетевой арендатор на долгосрочном договоре;
- открытые возможности по второму арендатору и финальному МАПу.



Арендатор 2



Арендатор 2





Второй вход во
двор.



Арендатор 2

Арендатор 1

Арендатор 2

