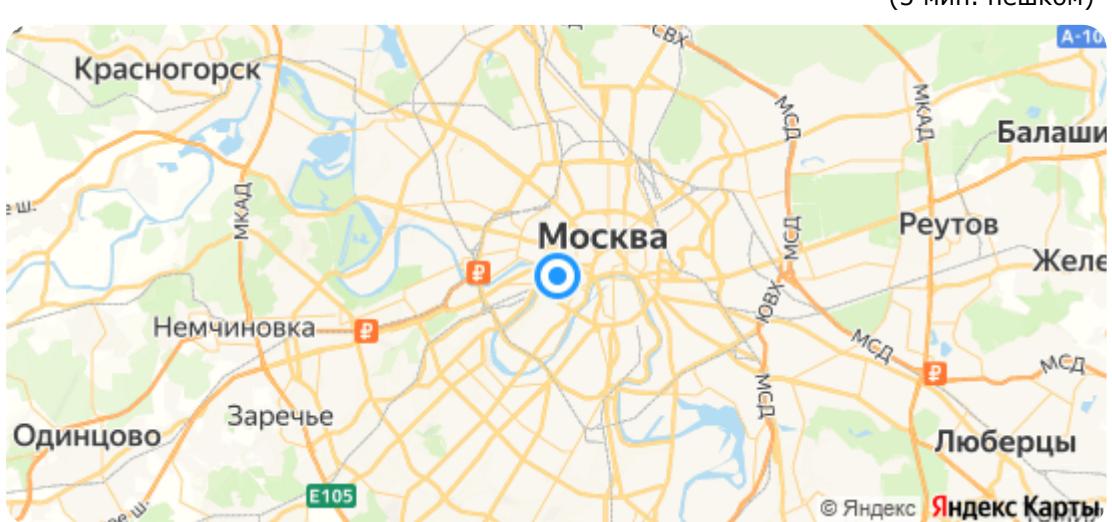


#### Параметры объекта:

Площадь	973,0 кв.м
Высота потолков	3,3 м
Этаж	1 / 2
Тип строения	Жилой дом
Метро	Смоленская (5 мин. пешком)



#### Коммерческие условия:

Цена продажи	797 888 000 руб.
Стоимость за кв.м	820 029 руб.
Система налогообложения	УСН 6%

#### Тех. характеристики:

Планировка	Не выбрано
Электричество	1
Электроснабжение	100 кВт
Инженерия	Центральные коммуникации
Вентиляция под общепит	Возможна установка
Парковка	Открытая

### Описание:

Эксклюзивная продажа исторического особняка на Арбате

Уникальное предложение для ценителей старины и инвесторов — особняк 1917 года постройки в сердце Москвы. Бывшая часть усадьбы Ушаковой, расположенная в пешей доступности от метро «Смоленская», сочетает аутентичную архитектуру с современными коммерческими возможностями.

#### Архитектура и площадь

Трехэтажное здание с цоколем общей площадью 972,8 м<sup>2</sup> гармонично распределено по функциональным зонам. Участок 4,3 сотки находится в частной собственности. Высота потолков 3,3 м создает ощущение простора, а система электроснабжения на 100 кВт с потенциалом увеличения мощности обеспечит бесперебойную работу любого бизнеса.

#### Коммерческий потенциал

- Действующий хостел на мансардных этажах
- Премиальный лаунж Shisha Lounge
- Офисные и технические помещения
- Полная реставрация 2013 года сохранила дух эпохи

#### Инвестиционные преимущества

Локация внутри Бульварного кольца с возможностью смены назначения на гостиничный или ресторанный формат открывает перспективы для реконцепции. Закрытая территория со шлагбаумом решает вопрос парковки в историческом центре.

#### Транспортная доступность

5 минут до метро «Смоленская»

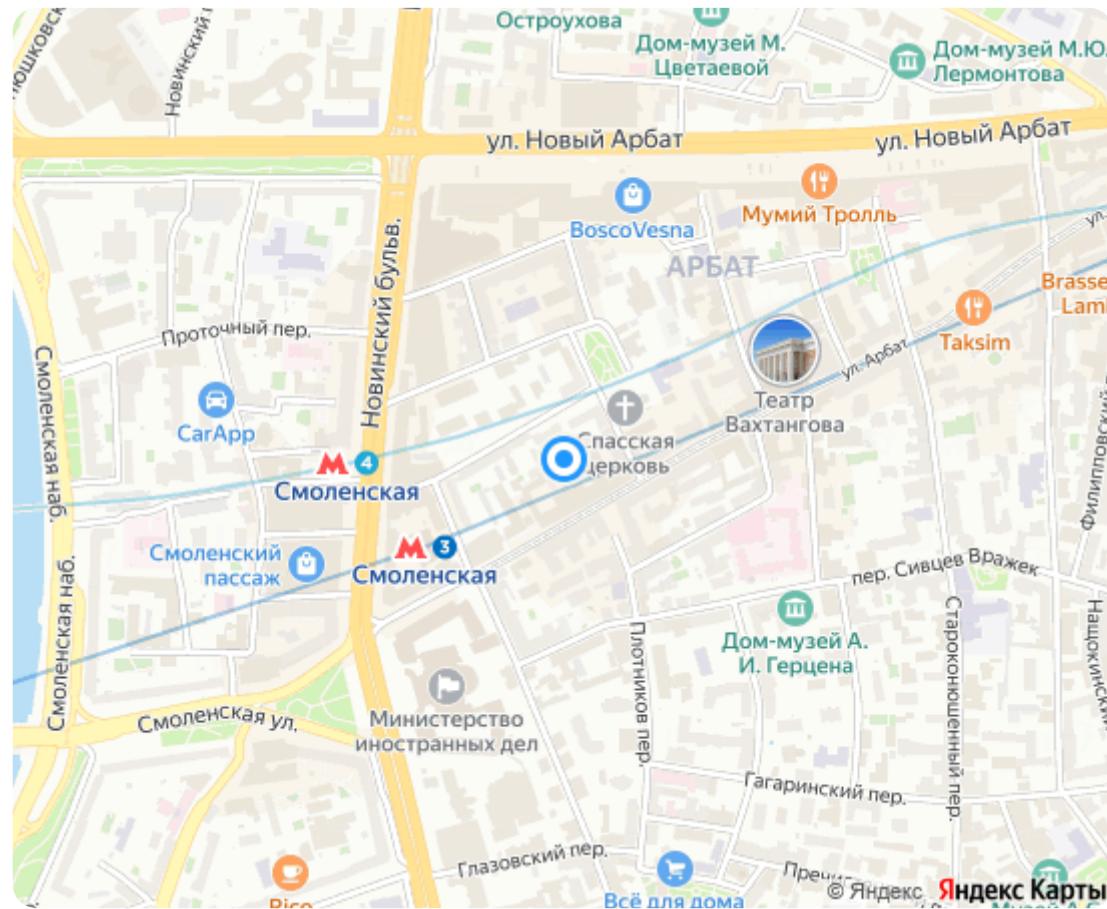
Удобные выезды на Садовое кольцо

Развитая инфраструктура престижного района

#### Условия

Продажа единным лотом с действующими арендными договорами. Чистое право собственности, отсутствие обременений. Готовы организовать приватный просмотр для серьезных покупателей.

Для расчета инвестиционной привлекательности и организации осмотра обратитесь к нам — представим детальную финансовую модель и ответим на все вопросы.



Фотографии:

