

Создано: 19.12.2025 в 23:55

Обновлено: 20.12.2025 в 22:12

Санкт-Петербург, улица Пионерстроя,  
18К2

**5 300 000 ₽**

Санкт-Петербург, улица Пионерстроя, 18К2

Округ

[СПБ, Красносельский район](#)

Улица

[улица Пионерстроя](#)

## Квартира

Количество комнат

1

Высота потолков

2.5 м

Жилая площадь

17.3 м<sup>2</sup>

Площадь кухни

6 м<sup>2</sup>

Общая площадь

31 м<sup>2</sup>

Этаж

3/5

## Детали объекта

Тип сделки

[Продам](#)

Раздел

[Квартиры](#)

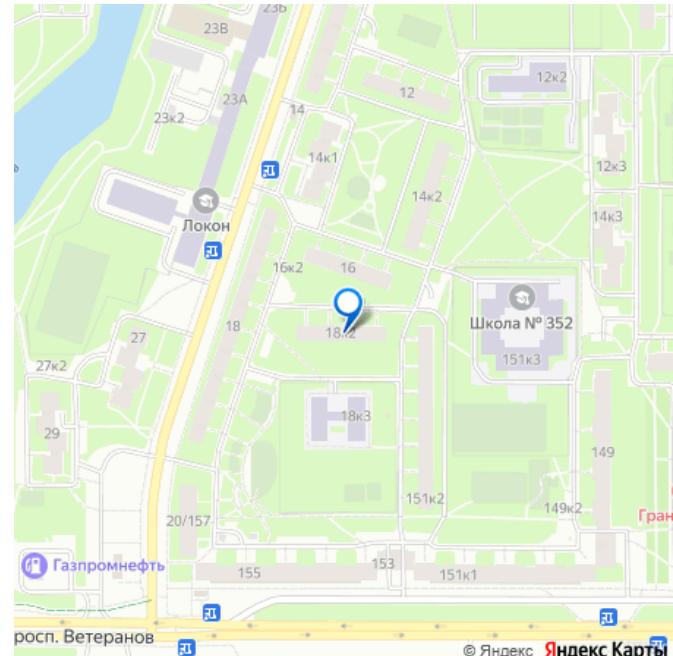
Тип балкона

<https://spb.move.ru/objects/9287559628>

ОРИАННА, ОРИАННА

**79812708439, 7911767  
2827**

для заметок



балкон

Тип санузла

раздельный

Ремонт

косметический

Покупка в ипотеку

да

возможна ипотека, лифт, парковка

## **Описание**

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ !!! Прямая продажа!!! Уникальный объект недвижимости, который решает две ключевые задачи: обеспечивает комфортное проживание без вложений или становится источником стабильного пассивного дохода.

Ключевые преимущества объекта:

- Юридическая чистота: Право собственности зарегистрировано, обременения отсутствуют.

Полный пакет документов готов к сделке.

Установлены современные стеклопакеты.

Объект полностью укомплектован мебелью и бытовой техникой .

- Премиальная локация: Красносельский район Санкт-Петербурга отличается развитой инфраструктурой, экологией и высоким спросом на аренду.

Окна выходят на ухоженную зелёную территорию.

- Универсальность: Объект представляет интерес как для покупателей для себя, так и для инвесторов.

---

Детализированный анализ и сценарии

использования:

1. СЦЕНАРИЙ ДЛЯ СЕБЯ:

ГТОВОЕ РЕШЕНИЕ ДЛЯ КОМФОРТНОЙ

ЖИЗНИ.

- Экономический эффект:

Покупатель избегает затрат на организацию ремонта и закупку мебели/техники, что в текущих рыночных условиях составляет от

600 000 до 800 000 рублей. Также экономится 4-6 месяцев, обычно требуемых на все подготовительные работы. • Быстрый въезд: Возможность заселения в течение нескольких дней после регистрации перехода права собственности. •

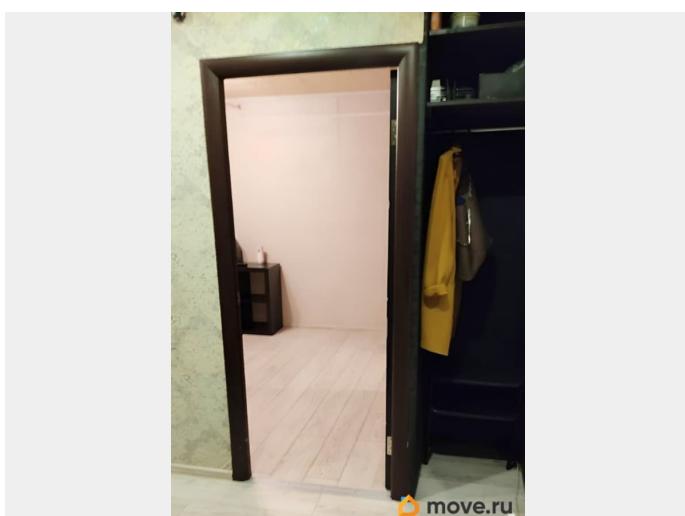
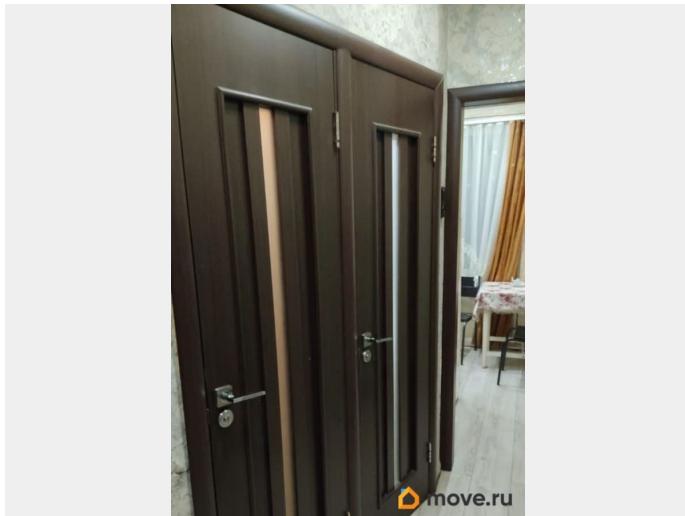
Инфраструктура: Полный социальный пакет в пешей доступности: образовательные учреждения (сад, школа), медицинские учреждения, розничная торговля. 2.

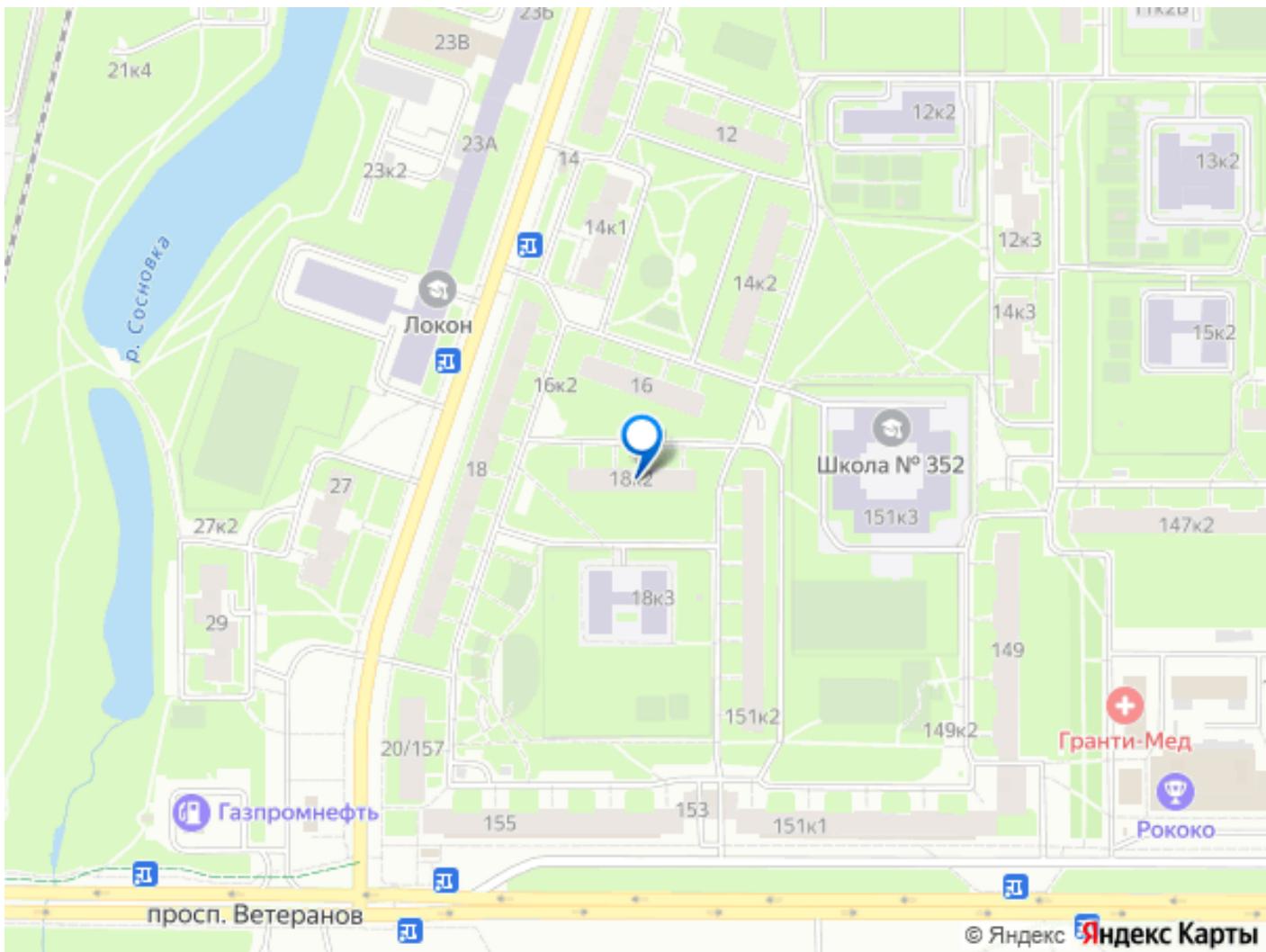
СЦЕНАРИЙ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ: АКТИВ С МГНОВЕННОЙ ДОХОДНОСТЬЮ. • Высокая ликвидность в аренде: Близость к Университету МВД формирует устойчивый ежегодный спрос на аренду жилья. Периоды простоя объекта минимальны. •

Действующий cash flow: В объекте присутствуют добросовестные арендаторы с прозрачной историей платежей. Новый собственник начинает получать арендный доход с первого месяца после приобретения. Доходность объекта оценивается в ~7.5-8.5% годовых, что существенно превышает доходность классических финансовых инструментов. • Опция управления: По желанию инвестора возможно подключение сервиса полного сопровождения аренды.

Технические параметры:

- Точный адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Пионерстроя, д. 18, корп. 2.
- Дом: Крупнопанельный, 1971 г.п., 5 этажей.
- Квартира: 3 этаж, общая площадь 31 кв.м., жилая 17.3 кв.м., кухня 6 кв.м., раздельный санузел, балкон.
- Цена: 5 300 000 рублей. Ценообразование основано на комплексном анализе рынка с учётом премии за готовность объекта, уникальную локацию и инвестиционный потенциал.





Move.ru - вся недвижимость России