

🕒 Создано: 20.03.2026 в 02:11

🔄 Обновлено: 11.04.2026 в 01:30

**Санкт-Петербург, Спасский пер, 2/44**

**10 100 000 ₹**

Санкт-Петербург, Спасский пер, 2/44

Улица

[Спасский переулок](#)

## Квартира

Общая площадь

19 м<sup>2</sup>

Этаж

2/5

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

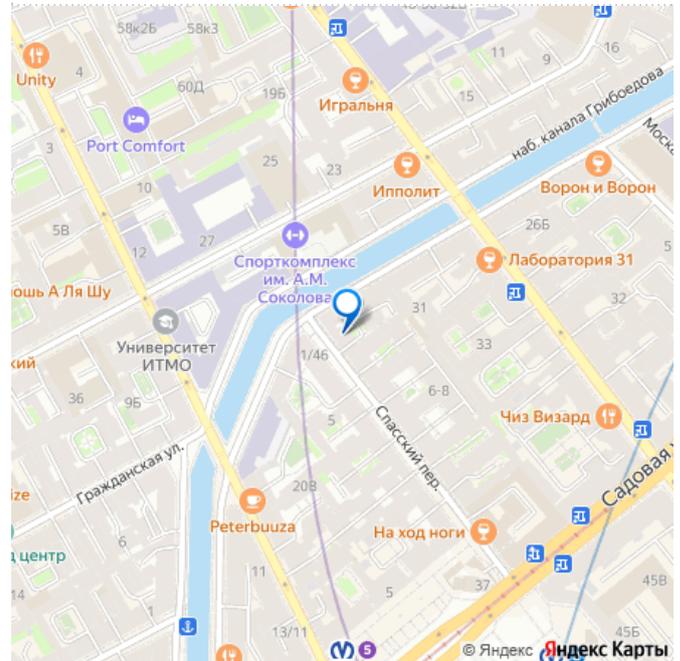
Раздел

[Квартиры](#)

## Описание

В продаже квартира-студия в переулке Спасском, 2/44 — ваш личный «открыточный» вид на канал Грибоедова в двух шагах от Невского. Уникальное пространство в историческом доме 1832 года с видом на воду. Перепланировка согласована, документы готовы. Премиальная локация на границе Адмиралтейского и Центрального районов — в «золотом треугольнике» Петербурга. Для тех, кто хочет жить в атмосфере имперского Петербурга с видом на закаты над каналом или получать

для заметок



стабильный пассивный доход выше рыночного. Не можете определиться с покупкой недвижимости? Мы предлагаем: Тест-драйв в ПОДАРОК! — 1 сутки проживания в аналогичном объекте — Полный путь от бронирования до заселения — На собственном опыте поймёте, нужен ли вам второй ярус Адрес: Спасский пер., д. 2/44 (вид на канал Грибоедова) До метро «Сенная» / «Спасская» / «Садовая» — 2-5 минут пешком До Московского вокзала — 15 минут на транспорте До Исаакиевского собора — 15-20 минут пешком, до Казанского — 12-15 минут Высота потолков: 3,3 метра ? 2 этаж (бельэтаж), исторический дом 1832 года постройки Срок сдачи: 31 мая 2026 года (полная реновация «до кирпича») Напишите менеджеру фразу «Спасский» — и мы вышлем полную финансовую модель по объекту. Важно: К сожалению, ипотека не подходит. Только прямая покупка. Если рассматривать для жизни: Пешая доступность к ведущим вузам центра. Своё пространство в тихом сердце города с видом на воду и высотой потолков 3,3 метра. В продаже студии с двумя и тремя окнами — это больше света, воздуха и роскошные закаты прямо с дивана. Работа в центре, офисы крупных компаний, лучшие кофейни и рестораны — всё в двух шагах. Спасский переулок дарит уединение и атмосферу старого Петербурга, а Невский проспект с его ритмом жизни — в 10 минутах ходьбы. Жить в Спасском переулке — значит быть в эпицентре культурной жизни. Архитектура, музеи, Мариинский театр, история за каждым окном и каналом. Жить в сердце Петербурга с видом на воду — это демонстрация успеха. Это не просто жильё, а вход в «закрытый клуб» ценителей истории и центра. Если рассматривать как инвестицию: Пассивный

доход: Наша профессиональная УК возьмет все заботы по аренде на себя. Вы получаете 70% прибыли, мы решаем все вопросы.

Надежный актив: За последние пять лет (2021-2026) жильё в «золотом треугольнике» дорожало быстрее окраин. Качественная реконструкция в историческом центре — редкое событие, создающее дефицит и гарантирующее ликвидность. Экономика

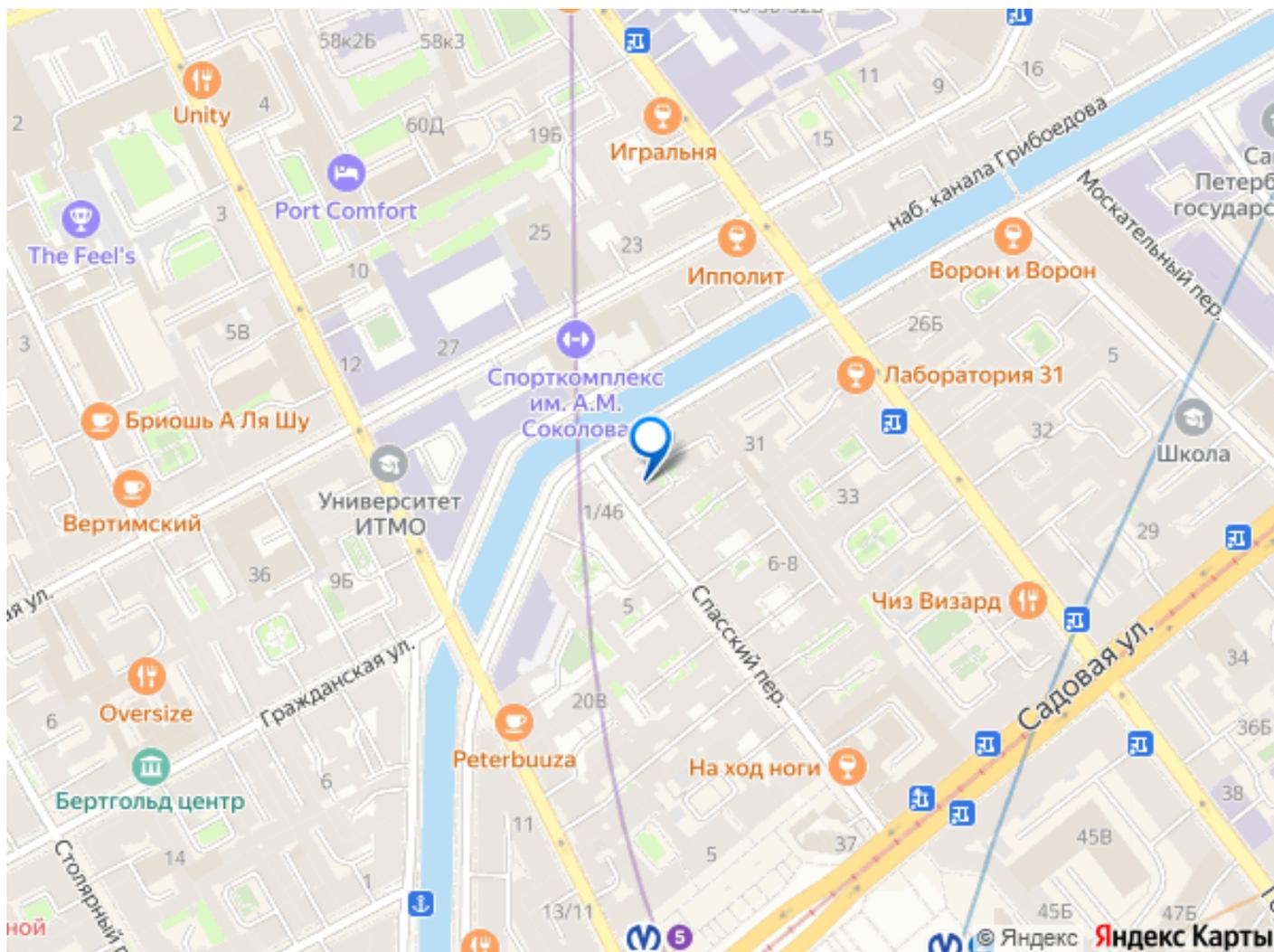
объекта: Общая доходность в год составляет 29,92% Из них 18% — ежегодный рост стоимости студии И 11,92% — пассивная прибыль от аренды чистыми на руки

Окупаемость только за счёт аренды — 8-9 лет А с учётом роста стоимости капитала — всего 3-4 года Премия за вид: Объекты с видом на каналы и реки в центре Петербурга устанавливают ставки аренды на 25-40% выше аналогов. Это подтверждено рыночной практикой: «вид на воду» — главный премиум-фактор. Почему этот объект: Вид на канал Грибоедова — открыточные виды и повышенный спрос туристов Премиальная локация на границе Адмиралтейского и Центрального районов («золотой треугольник») Редкое предложение — новое строительство в центре практически невозможно Перепланировка согласована — документы готовы, вы получаете «чистый» актив 5 минут до метро — идеальная транспортная доступность Запуск ВСМ в 2028 году — дополнительный рост спроса и стоимости Полный демонтаж «до кирпича», новые коммуникации Шумоизоляция премиум-уровня — 62 дБ (выше нормативов новостроек, как в переговорных премиум-банков) Второй ярус — цельнометаллическая конструкция до 400 кг (не скрипит, не вибрирует) Водоснабжение: бойлеры 80 л. (газ будет отключен при реновации)

Юридически чистый объект, один взрослый

собственник, без обременений Что рядом:  
Метро «Сенная», «Спасская», «Садовая» —  
2-5 минут Канал Грибоедова — за порогом  
Исаакиевский собор, Мариинский театр —  
15-20 минут пешком ТЦ «Сенная», «Апраксин  
Двор», ул. Садовая — рядом Невский  
проспект — 10 минут пешком Казанский  
собор, Дом Зингера — 12-15 минут Кто будет  
снимать (повышенный спрос): Туристы  
круглый год — шаговая доступность к  
главным достопримечательностям +  
уникальный вид на канал (экскурсионный  
поток, белые ночи, праздники)  
Командированные — близость к метро и  
деловым центрам Транзитные пассажиры —  
удобная связь с вокзалами Гости культурных  
мероприятий — центр притяжения  
событийного туризма и театров Ликвидность:  
При необходимости продажи такой объект  
уйдёт быстрее и дороже, чем аналогичный в  
любом другом районе. Покупатели в сердце  
города есть всегда — это узкий, но  
платёжеспособный круг. По данным УК, топ  
доходности — у студий с двумя окнами. Как  
мы работаем с инвесторами: Модель  
сотрудничества 70/30 с нашей управляющей  
компанией: Вы получаете 70% прибыли от  
аренды 30% остаётся УК и полностью  
покрывает все расходы — коммунальные  
платежи, уборку, поиск жильцов Договор  
бессрочный, выплаты стабильные и  
прозрачные Прозрачная статистика УК за  
2025 год подтверждает реальные показатели  
доходности. Примеры кейсов: Казанская, 15  
(22 м?); Садовая, 32 (23 м?); Марата, 40 (19  
м?); Жуковского 59/61 (16 м?); Владимирский  
пр-т, 8 (34 м?). Для принятия решения:  
Персональная онлайн-презентация (30-45  
мин.): — Сравнение инвестиционных решений  
в Петербурге — Презентация объекта —  
Расчёты доходности и отчёты —

Юридическая часть Хотите увидеть студию с видом на канал своими глазами? Пишите в чат или звоните — организуем просмотр в удобное время. Покажем, расскажем все детали. ? Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять контакт с уникальным активом в тихом сердце Петербурга с видом на канал Грибоедова — Спасском переулке, 2/44.



Move.ru - вся недвижимость России