

Создано: 20.03.2026 в 02:11

Обновлено: 11.04.2026 в 01:30

**Санкт-Петербург, Московский пр-т, 23**

**9 400 000 ₽**

Санкт-Петербург, Московский пр-т, 23

Улица

[проспект Московский](#)

## Квартира

Общая площадь

20 м<sup>2</sup>

Этаж

3/6

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Квартиры](#)

## Описание

В продаже квартира-студия на Московском проспекте, 23 — редкая высота потолков 3,6 метра на парадном въезде в Петербург. Уникальное пространство в историческом доме 1876 года на главной магистрали, соединяющей центр с аэропортом.

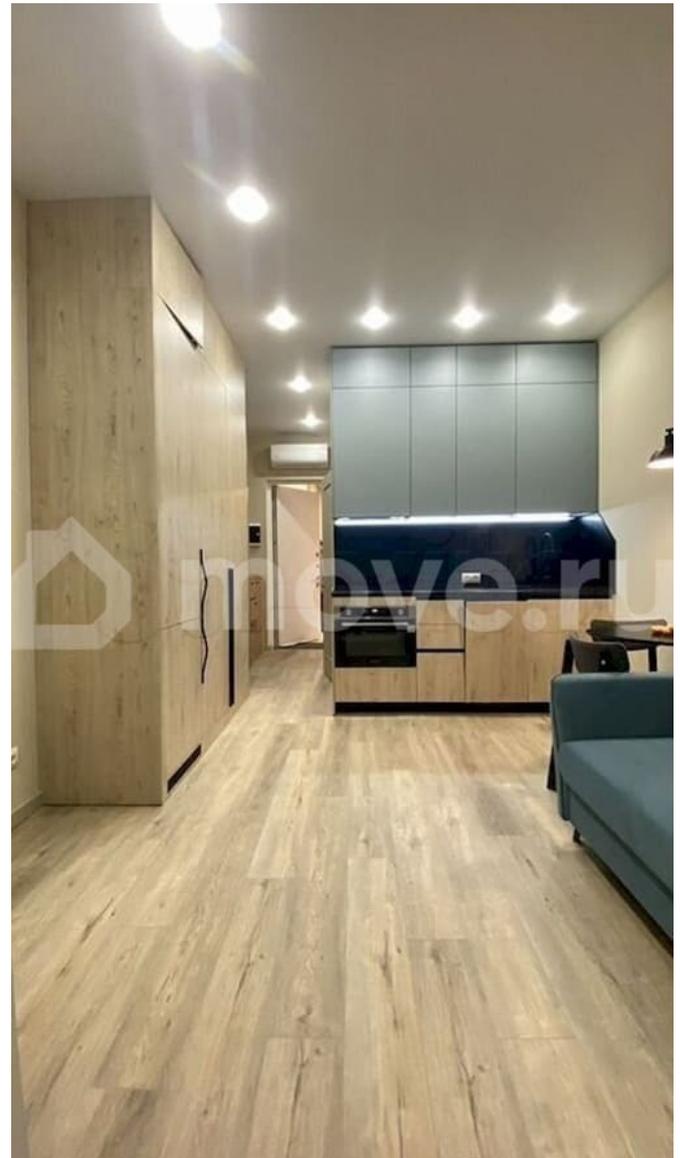
Перепланировка согласована, документы готовы. Высота потолков 3,6 метра — большая редкость для Московского района. Это ощущение простора, света и воздуха, за которое будущие гости и покупатели готовы платить на 15-20% больше. Для тех, кто

<https://spb.move.ru/objects/9292057138>

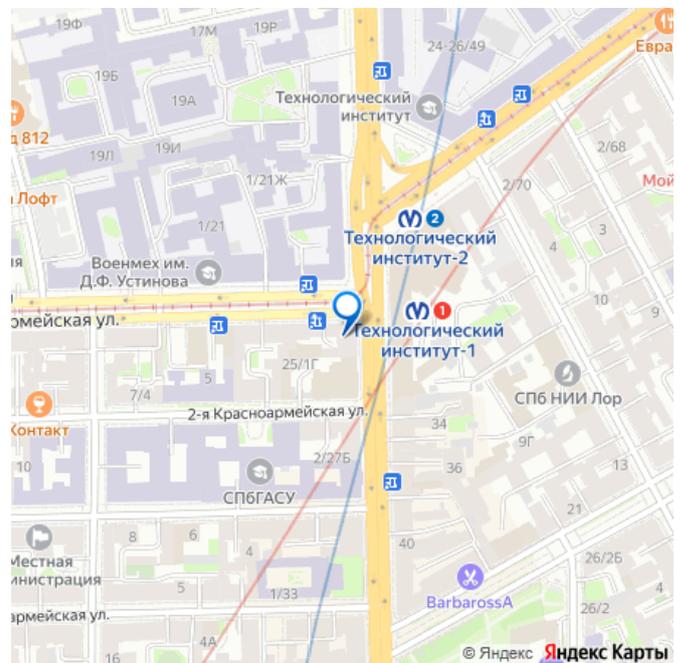
**Менеджер, Студии в Северной столице**

**89251234567**

для заметок



хочет жить в атмосфере сталинского ампира и широких проспектов или получать стабильный пассивный доход круглый год. 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: Московский пр.-т, 23 Метро «Технологический институт» — через дорогу Метро «Фрунзенская» — 10-15 минут пешком До Балтийского и Московского вокзалов — 10-15 минут на транспорте ? До аэропорта Пулково — 20-25 минут (прямой выезд на Московское шоссе) Высота потолков: 3,6 метра (уникальное преимущество) ? 2 этаж, исторический дом 1876 года постройки Срок сдачи: 30 мая 2026 года (полная реновация «до кирпича») Напишите менеджеру фразу «Московский» — 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: ПГУПС, Технологический институт, Суворовское училище — рядом. Своё пространство на престижном Московском проспекте с уникальной высотой потолков 3,6 метра. Работа в центре, офисы крупных компаний, бизнес-центр «Московский», банки, госучреждения — всё в двух шагах. Московский проспект задаёт парадный ритм жизни. Жить на Московском проспекте — значит быть в эпицентре статусной жизни. Архитектура сталинского ампира, зелень, широкие проспекты, история за каждым окном. Здесь селились лётчики, учёные, партийная элита. Жить в Адмиралтейском районе с такими потолками — это



демонстрация успеха. Это не просто жильё, а вход в «закрытый клуб» ценителей простора и света. Если рассматривать как инвестицию: Пассивный доход: Наша профессиональная УК возьмет все заботы по аренде на себя. Вы получаете 70% прибыли, мы решаем все вопросы. Рост капитала: Московский район традиционно входит в топ-5 самых дорогих и быстрорастущих в Петербурге. Престижный статус, зелень, архитектура и ограниченное предложение нового жилья создают естественный дефицит. Круглогодичный спрос: Близость к ПГУПС, Технологическому институту и Суворовскому училищу гарантирует стабильный поток гостей в учебные периоды (сентябрь-декабрь, февраль-май). Это возможность устанавливать тарифы выше и иметь высокий спрос не только в туристический сезон.

Экономика объекта: Общая доходность в год составляет 29,4% Из них 18% — ежегодный рост стоимости студии И 11,4% — 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 потолки: На сайтах бронирования студии с потолками выше 3 м выделяются среди серой массы. Фотографии выглядят просторнее, гости охотнее выбирают такой вариант и готовы платить на 15-20% больше, чем за стандартную студию.

Почему этот объект: Уникальная высота потолков 3,6 м — редкость для Московского района, премия на аренде 15-20%

Московский проспект — парадный въезд в город, «ворота Петербурга» Район в топ-5 самых дорогих и быстрорастущих в городе

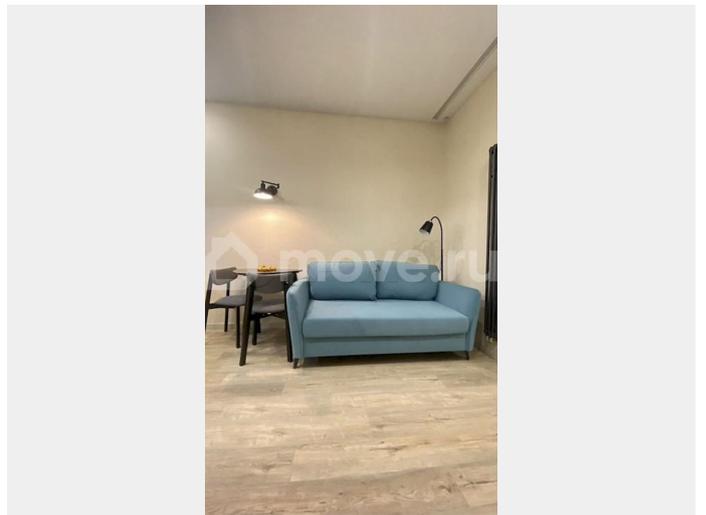
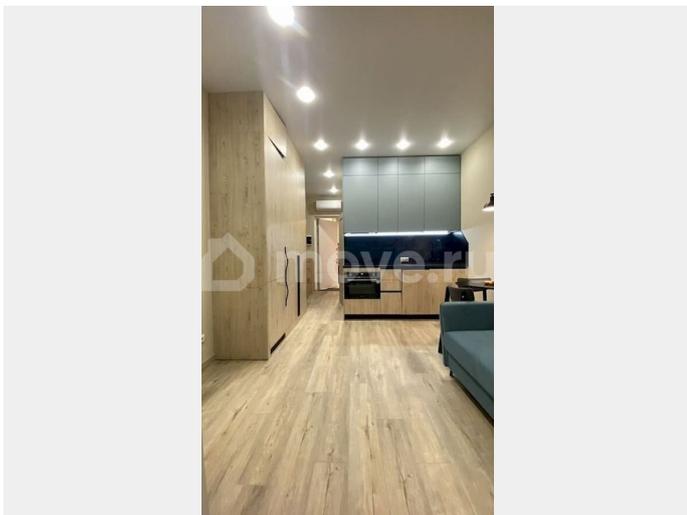
Метро «Технологический институт» через дорогу

Перепланировка согласована — документы готовы, вы получаете «чистый» актив

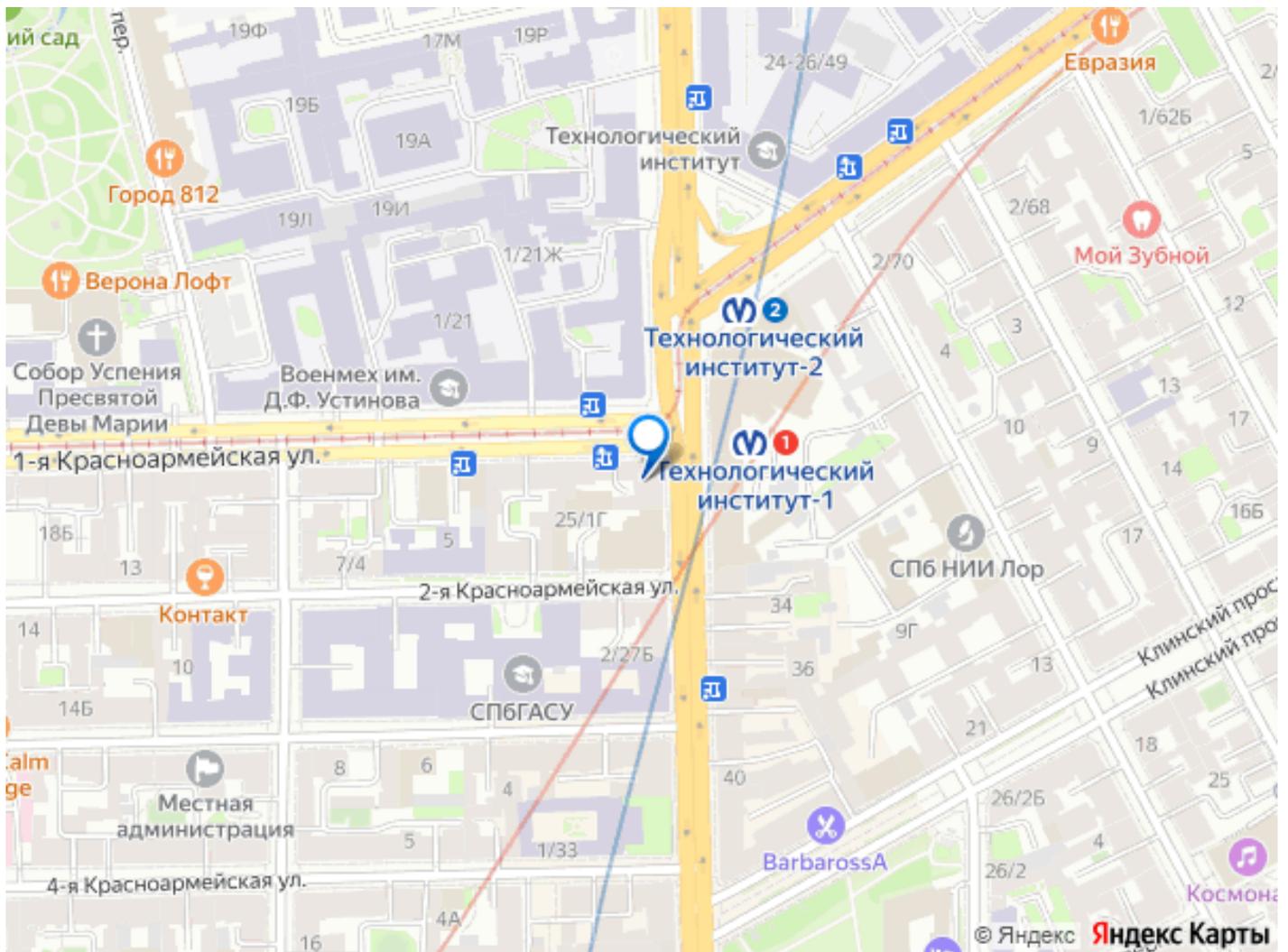
Круглогодичный спрос — институты и

училища рядом обеспечивают загрузку в учебные периоды Срок сдачи 30 мая 2026 года — начало туристического сезона Полный демонтаж «до кирпича», новые коммуникации Шумоизоляция премиум-уровня — 62 дБ (выше нормативов новостроек) Второй ярус — цельнометаллическая конструкция до 400 кг (не скрипит, не вибрирует) Водоснабжение: центральное Юридически чистый объект, один взрослый собственник, без обременений Что рядом: Метро «Технологический институт» — через дорогу «Фрунзенская» — 10-15 минут пешком Балтийский и Московский вокзалы — 10-15 минут на транспорте ? Аэропорт Пулково — 20-25 минут (прямой выезд) ПГУПС, Технологический институт, Суворовское училище — рядом Бизнес-центр «Московский», офисы банков, госучреждения — рядом Парк Победы — в районе доступности Кто будет снимать (круглогодичный спрос): Студенты и преподаватели — ПГУПС, Технологический институт, Суворовское училище (спрос в учебные периоды сентябрь-декабрь, февраль-май) Командированные — рядом деловые кварталы, бизнес-центры, офисы банков Туристы — парадный въезд в город, белые ночи, праздники ? Пассажиры аэропорта — прямой выезд на Пулково Ликвидность: При необходимости продажи такой объект уйдёт быстрее и дороже, чем аналогичный. Покупатели, ценящие уникальные характеристики (потолки 3,6 м, престижный район), есть всегда — это узкий, но платёжеспособный круг. 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 уникальными 3,6-метровыми потолками 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 на парадном въезде в Петербург — на Московском проспекте, 23.







Move.ru - вся недвижимость России