

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

21 м<sup>2</sup>

Этаж

2/5

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Квартиры](#)

## Описание

В продаже студия в «золотом треугольнике» Петербурга на канале Грибоедова  
Уникальное пространство в историческом доме 1832 года на границе Адмиралтейского и Центрального районов. Окна выходят на тихий Спасский переулок — атмосферный уголок старого Петербурга в двух шагах от канала Грибоедова. Для тех, кто хочет жить в тишине «золотого треугольника» или получать премиальный пассивный доход. Не можете определиться с покупкой недвижимости? Мы предлагаем: Тест-драйв в

<https://spb.move.ru/objects/9292057152>

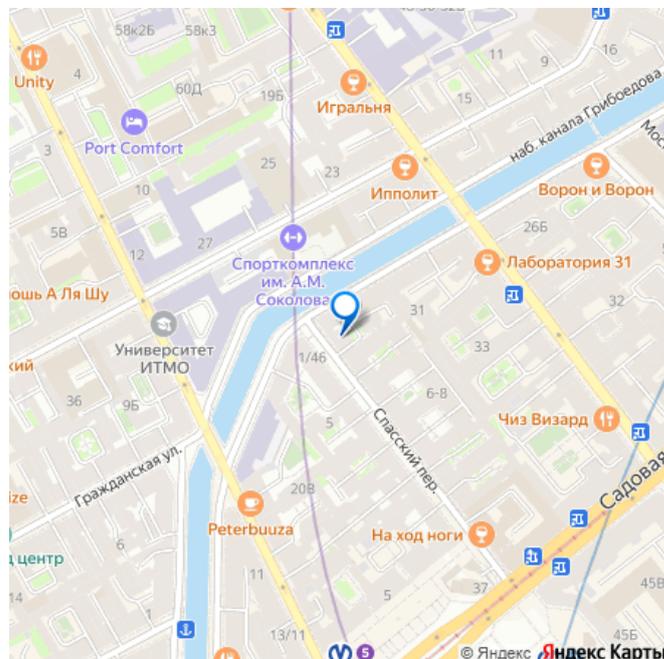
**Менеджер, Студии в Северной столице**

**89251234567**

для заметок



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 До метро «Сенная» / «Садовая» / «Спасская» — 2-5 минут пешком До Невского проспекта — 10 минут пешком До Казанского собора, Дома Зингера — 12-15 минут пешком До Исаакиевского собора — 15-20 минут пешком Высота потолков: 3,3 метра ? 2 этаж, исторический дом 1832 года Срок сдачи: 31 мая 2026 года (полная реновация) 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: Спасский переулок — это сердце исторического центра. Здесь тихо, атмосферно, но при этом Невский проспект в 10 минутах пешком, а канал Грибоедова — в двух шагах. Идеальная локация для тех, кто хочет быть в эпицентре событий, но жить в тихом переулке с видом на старый Петербург. Ключевая особенность студий — окна выходят на тихий Спасский переулок. По статистике нашей УК, топ доход приносят именно студии с двумя окнами: больше света, воздуха и вид на уютный переулок прямо с дивана. Транспорт — идеальная доступность: Три станции метро в 2-5 минутах («Сенная», «Садовая», «Спасская») Весь исторический центр — пешком: Невский, Казанский собор, Исаакиевский собор Канал Грибоедова — в двух шагах 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: Спасский переулок находится на границе



Адмиралтейского и Центрального районов, которые традиционно дорожат быстрее окраин. Это «золотой треугольник» Петербурга. В историческом центре новое строительство практически невозможно — качественная реконструкция существующих зданий создаёт естественный дефицит.

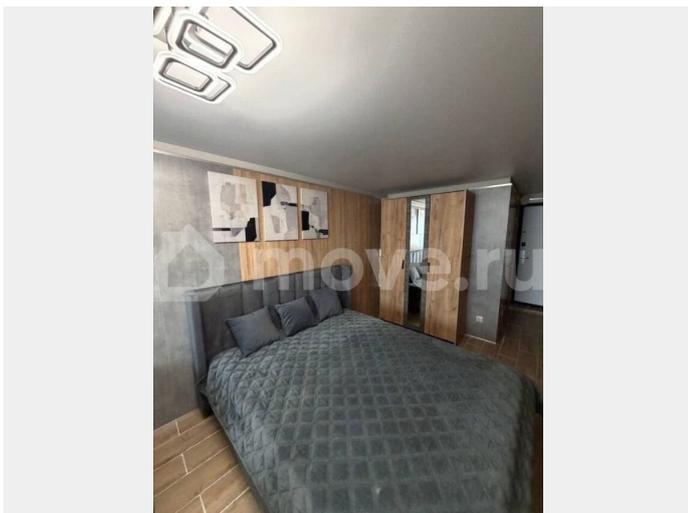
Экономика объекта: Общая доходность в год составляет 29,92% Из них 18% — ежегодный рост стоимости студии И 11,92% — пассивная прибыль от аренды чистыми на руки

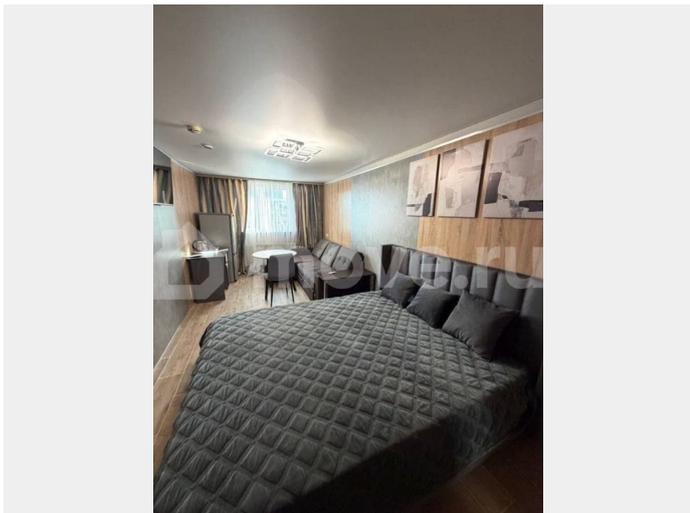
Окупаемость только за счёт аренды — 8-9 лет А с учётом роста стоимости капитала — всего 3-4 года В высокий сезон студии в центре сдаются от 7 000 до 15 000 рублей в сутки, а студии в «золотом треугольнике» — на 20-30% дороже. Почему этот объект:

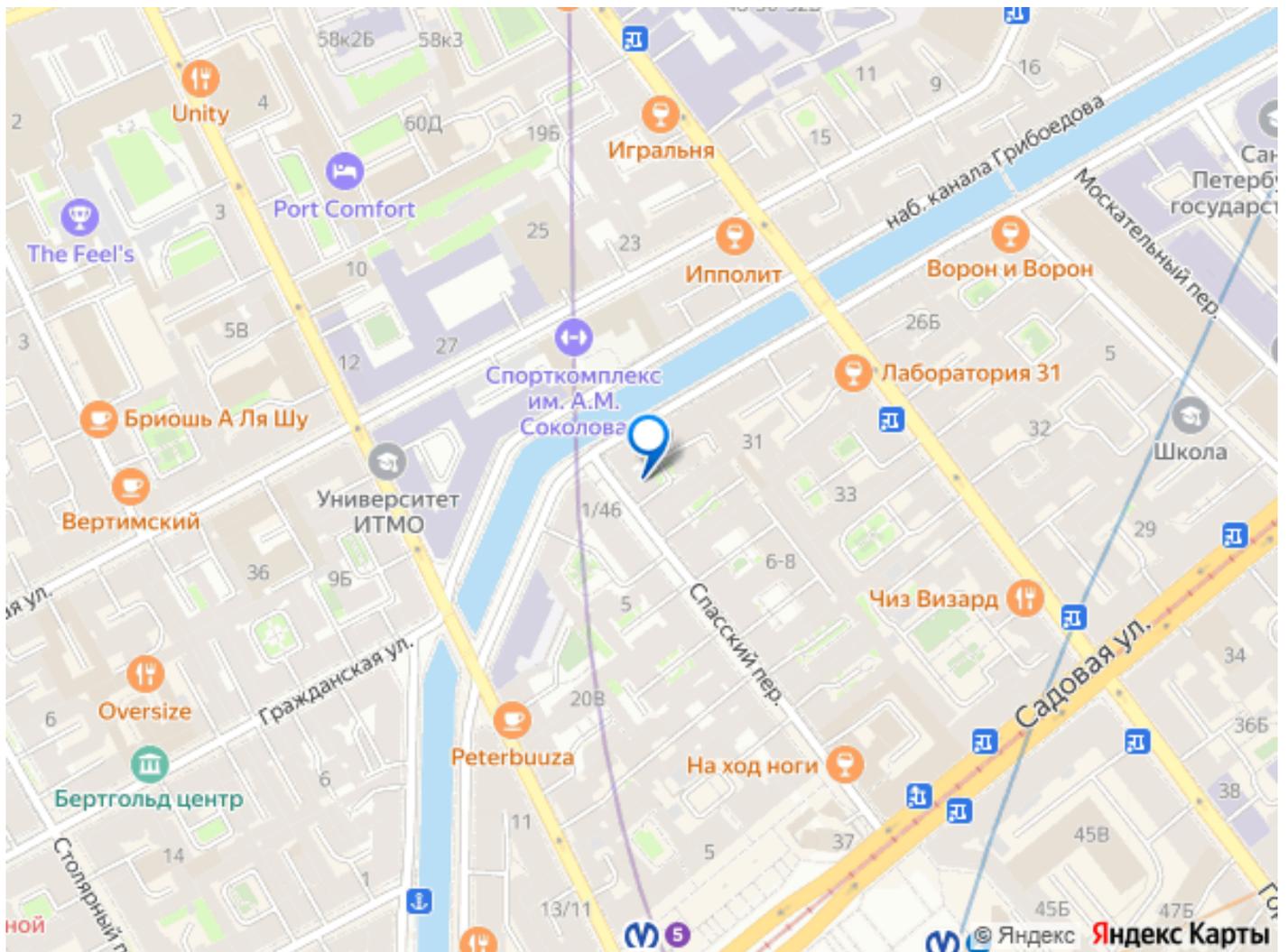
«Золотой треугольник» Петербурга — граница Адмиралтейского и Центрального районов Вид на тихий Спасский переулок — атмосфера старого города 2-5 минут до трёх станций метро — идеальная транспортная доступность Студии с двумя-тремя окнами — больше света и топовые показатели доходности Ограниченное предложение — качественная реконструкция в центре создаёт дефицит Шумоизоляция премиум-уровня — 62 дБ (выше нормативов новостроек) Водоснабжение: индивидуальный бойлер 80 л Юридически чистый объект, без обременений Новые коммуникации водоподведения и водоотведения. Установка индивидуальных счетчиков Новая электрика. Официальное увеличение мощности из расчета 3 кВт на 1 студию. Официальное разделение лицевых счетов Вентиляция из нержавеющей стали Что рядом: Метро «Сенная» / «Садовая» / «Спасская» — 2-5 минут пешком Невский проспект — 10 минут пешком Казанский собор, Дом Зингера — 12-15 минут

Исаакиевский собор — 15–20 минут Канал Грибоедова — в двух шагах Мариинский театр, Консерватория, Никольский собор — в пешей доступности Садовая улица, рынки, рестораны — рядом Кто будет снимать: Туристы круглый год — центр города и тихий переулок привлекают гостей с высоким бюджетом Командированные — близость к метро и деловым центрам Гости культурных мероприятий — Мариинский театр, Консерватория, Капелла в 10–15 минутах Ценители атмосферы — тихий переулок в сердце города Ликвидность: При необходимости продажи такой объект уйдёт быстрее и дороже, чем аналогичный в других районах. Покупатели на «золотой треугольник» есть всегда — это узкий, но платёжеспособный круг, ценящий статус и уникальные характеристики. 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. Этапы строительства: Полный демонтаж — до кирпича, до основания, кроме несущих конструкций Санитарная и противопожарная обработка всех поверхностей Экспертиза на необходимость проведения дополнительных усилений Новые коммуникации водоподведения и водоотведения. Фановая труба устанавливается с уклоном 2 см на 1 м/погонный — это позволяет не использовать принудительную канализацию (насосы), которые непрактичны в эксплуатации. Установка индивидуальных счетчиков ?

Новая электрика. Официальное увеличение мощности из расчета 3 кВт на 1 студию.  
Официальное разделение лицевого счета  
Возведение новых перегородок с акцентом на шумоизоляцию (по системе глухих переговорных премиального обслуживания банков). Шумоизоляция идет по полу, потолку и стенам Шумоизоляционный сэндвич в стенах: 2 листа гипсокартона / демпферная лента / 75 мм шумоизоляционной ваты / 2 листа гипсокартона. Это позволило достичь уровня шумоизоляции 62 дБ, при нормативе в новостройках — 52 дБ Установка вентиляции из нержавеющей стали Второй ярус — цельнометаллическая сварная конструкция, выдерживающая вес до 400 кг, при этом не скрипит, не шатается, не вибрирует 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 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 «золотом треугольнике» Петербурга — с видом на тихий Спасский переулок и редкими потолками 3,3 метра.







Move.ru - вся недвижимость России