

🕒 Создано: 20.03.2026 в 02:11

🔄 Обновлено: 11.04.2026 в 01:30

**Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 34/4**

**8 550 000 ₹**

Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 34/4

Улица

[улица Маяковского](#)

## Квартира

Общая площадь

22 м<sup>2</sup>

Этаж

1/4

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Квартиры](#)

## Описание

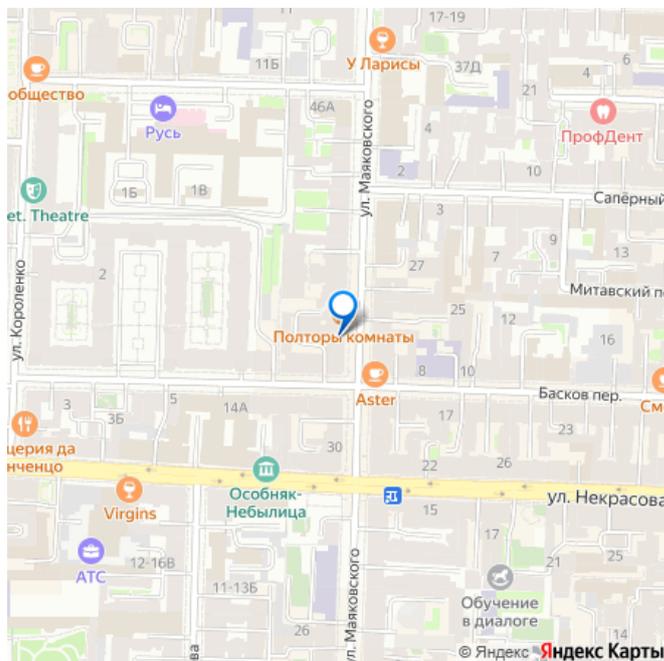
В продаже студия в тихом дворе на улице Маяковского. Уютное пространство в историческом доме в самом сердце Центрального района. Окна выходят в тихий двор — идеальный баланс между городской жизнью и покоем. Для тех, кто хочет жить в атмосфере старого Петербурга или получать стабильный пассивный доход. Не можете определиться с покупкой недвижимости? Мы предлагаем: Тест-драйв в ПОДАРОК! — 1 сутки проживания в аналогичном объекте — Полный путь от бронирования до заселения

<https://spb.move.ru/objects/9292057144>

**Менеджер, Студии в Северной столице**

**89251234567**

для заметок



— На собственном опыте поймёте, нужен ли вам второй ярус Адрес: ул. Маяковского, д. 34 До метро «Чернышевская» — 10 минут пешком До Невского проспекта, Литейного проспекта — 10-12 минут пешком До Таврического сада, набережной Фонтанки — 10-15 минут пешком До Смольного собора, набережной Невы — 15-20 минут пешком Высота потолков: 3,3 метра ????Окна: во двор Общая площадь: 22 м? ? 1 этаж, исторический дом Срок сдачи: уточняется (полная реновация) Напишите менеджеру фразу «Маяковского 34» — и мы вышлем полную финансовую модель по объекту. Важно: К сожалению, ипотека не подходит. Только прямая покупка. Если рассматривать для жизни: Улица Маяковского — это тихая, атмосферная улочка в самом сердце Центрального района. Здесь сосредоточены лучшие бары и рестораны на соседних улицах Жуковского и Некрасова, но при этом сам дом находится в спокойном месте с окнами во двор. Ключевая особенность студии — потолки 3,3 метра. Такая высота даёт ощущение простора и воздуха даже в компактном пространстве 22 м?. Окна во двор обеспечивают тишину и уединение — редкое преимущество для центра города. Транспорт и инфраструктура — всё рядом: Метро «Чернышевская» в 10 минутах Невский проспект, Литейный проспект — 10-12 минут пешком Таврический сад, набережная Фонтанки — 10-15 минут Барные улицы Жуковского и Некрасова — 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: Объект находится в Центральном районе, который традиционно дорожает быстрее окраин. Студии ГК Метры

в историческом центре прирастают в среднем на +18% в год, что защищает ваш капитал от инфляционных рисков. Экономика объекта: Общая доходность в год составляет 28,9% Из них 18% — ежегодный рост стоимости студии И 10,9% — пассивная прибыль от аренды чистыми на руки

Окупаемость только за счёт аренды — 9-10 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. Почему этот объект: Центральный район — традиционно дорожает быстрее окраин Высота потолков 3,3 метра — редкое преимущество Окна во двор — тишина и уединение в центре города 10 минут до метро «Чернышевская» — удобная доступность Рядом барные улицы Жуковского и Некрасова — центр притяжения Пешая доступность к главным достопримечательностям Шумоизоляция премиум-уровня — 62 дБ (выше нормативов новостроек) Водоснабжение: центральное 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 «Чернышевская» — 10 минут пешком Смольный собор — 15-20 минут Набережная Невы — 15-20 минут Таврический сад — 10-15 минут Летний сад — 15-20 минут Марсово поле — 15-20 минут Набережная реки Фонтанки — 10-15 минут Невский проспект — 10-12 минут Литейный проспект — 10-12 минут БКЗ «Октябрьский» — 10-12 минут Михайловский замок — 15-20 минут Барные улицы Жуковского и Некрасова — в двух шагах Кто будет снимать: Туристы

— центр города, пешая доступность к достопримечательностям Гости баров и ресторанов — рядом главные барные улицы города Командированные — близость к метро и деловым центрам Ценители тишины в центре — окна во двор и тихая улица

Ликвидность: При необходимости продажи такой объект уйдёт быстрее и дороже, чем аналогичный в других районах. Покупатели на Центральный район есть всегда — это узкий, но платёжеспособный круг, ценящий статус, тишину 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 усиления 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.

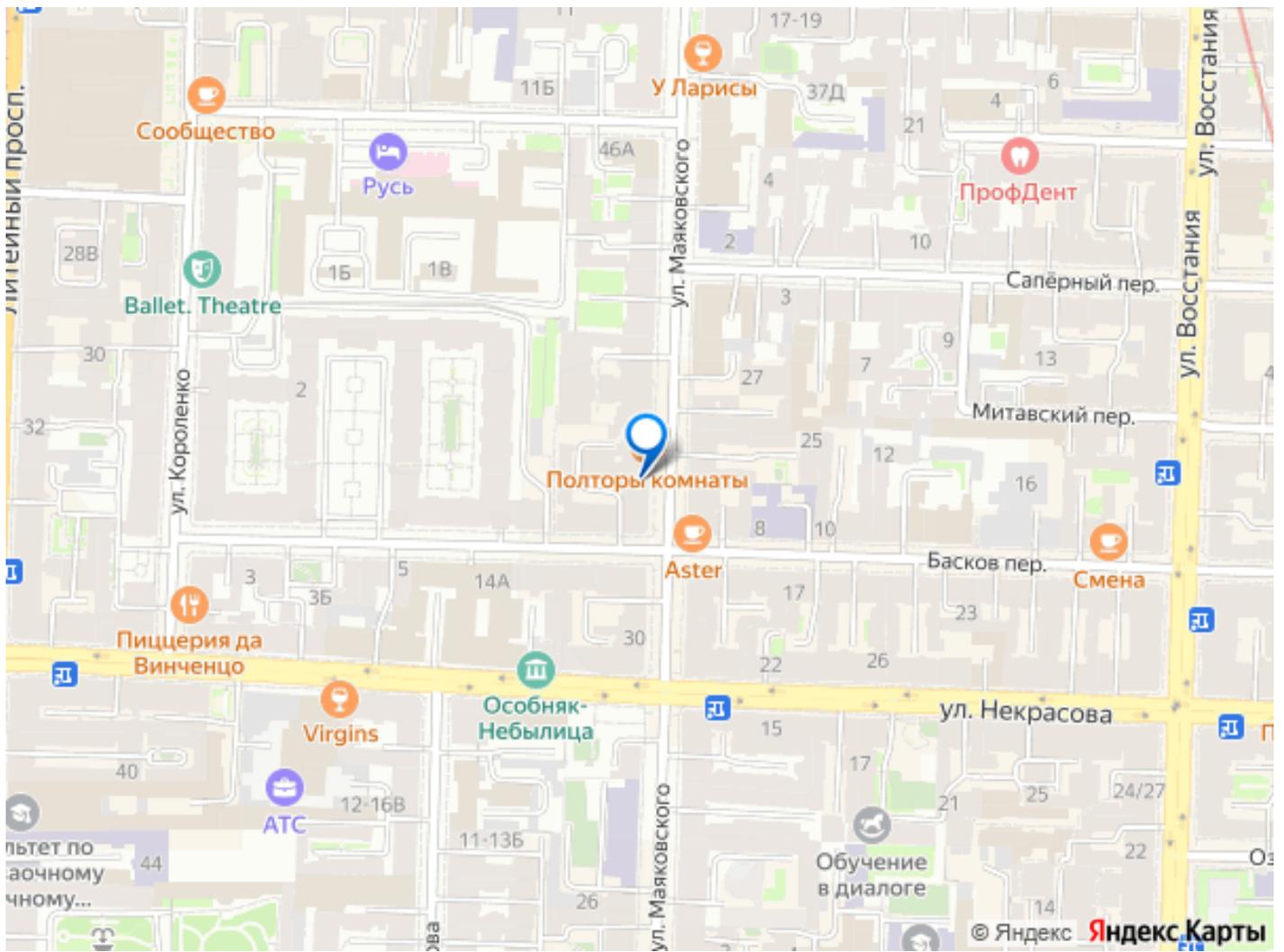
Официальное разделение лицевого счета

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 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 тихом центре Петербурга — на улице Маяковского, с окнами во двор и редкими потолками 3,3 метра.







Move.ru - вся недвижимость России