

Общая  
площадь здания:

5 798,1 м<sup>2</sup>

Площадь 3/У:

4 682 м<sup>2</sup>

РД | РОССИЙСКИЙ  
АУКЦИОННЫЙ ДОМ



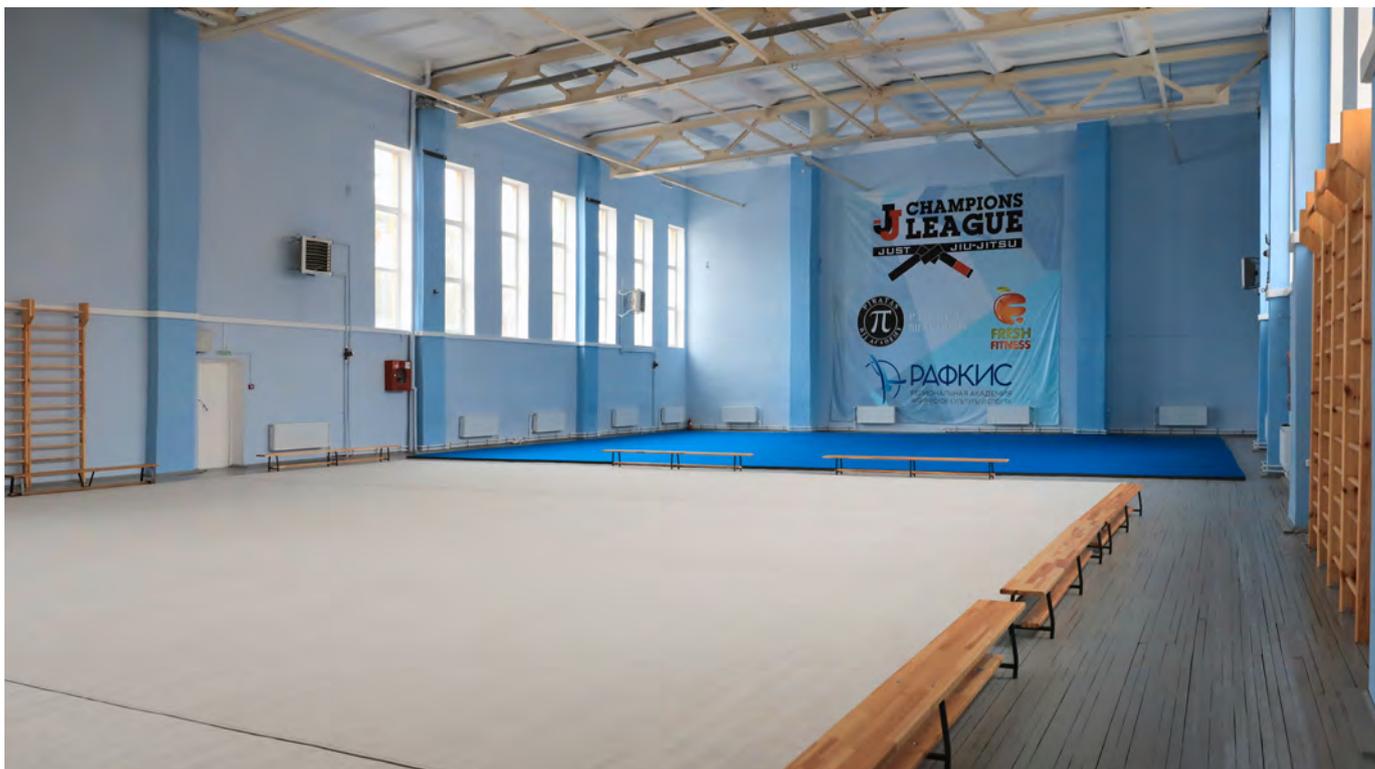
Бизнес-центр с участком  
в Выборгском районе

## Общая характеристика

К покупке предлагается отдельно стоящее 5-этажное административное здание с земельным участком, расположенное на первой линии Выборгского шоссе, рядом с Верхним Суздальским озером и станцией метро «Озерки».



**Адрес:** Санкт-Петербург, Выборгское ш., д. 34, лит. А



Объект продажи представляет собой стабильный ГАБ – это действующий бизнес-центр класса С, в котором площади сдаются в аренду платёжеспособным арендаторам. На сегодняшний день практически все его площади сданы в аренду. Якорный арендатор – спортивная детская школа художественной гимнастики.

## Общая характеристика БЦ «Озерки»



БЦ «Озерки» соответствует всем критериям современного БЦ:  
электронный пропускной контроль, центральные коммуникации, круглосуточная охрана.



**Общая площадь здания:** 5 798,1 кв. м.  
**Кадастровый номер:** 78:36:0005415:14.  
**Этажность:** 5, в том числе подземных: 1.  
**Материал стен:** кирпич.

# Общая характеристика БЦ «Озерки»



Здание расположено на земельном участке площадью 4 682 кв. м. Участок ровной формы, занимает квартал, ограниченный улицами Александровской, Варваринской и Выборгским шоссе.

**Кадастровый номер:** 78:36:0005415:10.

**Категория земель:** земли населённых пунктов.

**ВРИ:** для размещения объектов физической культуры и спорта.

# Общая характеристика БЦ «Озерки»



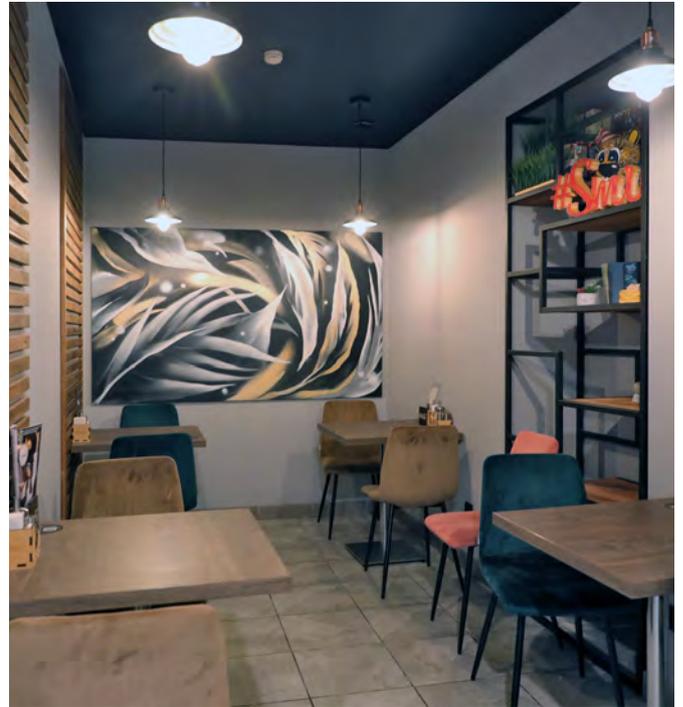
На территории есть парковка для арендаторов на 30 машино-мест и кафе.

Безусловным преимуществом является удачное расположение БЦ вблизи крупных проспектов в районе с развитой инфраструктурой.

## Инженерное обеспечение

- › Центральные инженерные системы: теплоснабжение, водоснабжение, канализация
- › Электроснабжение
- › Интернет, телефония
- › Приточно-вытяжная вентиляция и центральная система кондиционирования
- › Пропускная система

# Общая характеристика БЦ «Озерки»



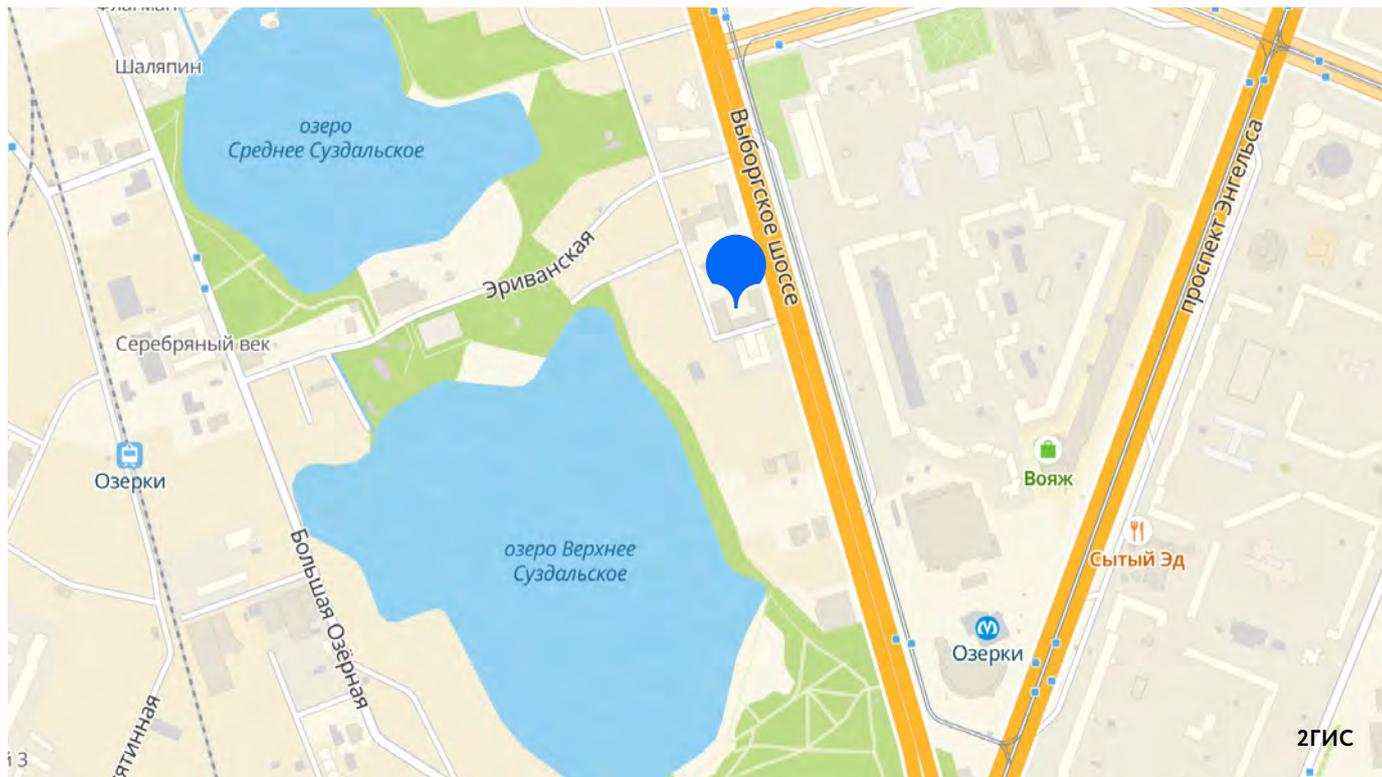
# Общая характеристика БЦ «Озерки»



# Общая характеристика БЦ «Озерки»



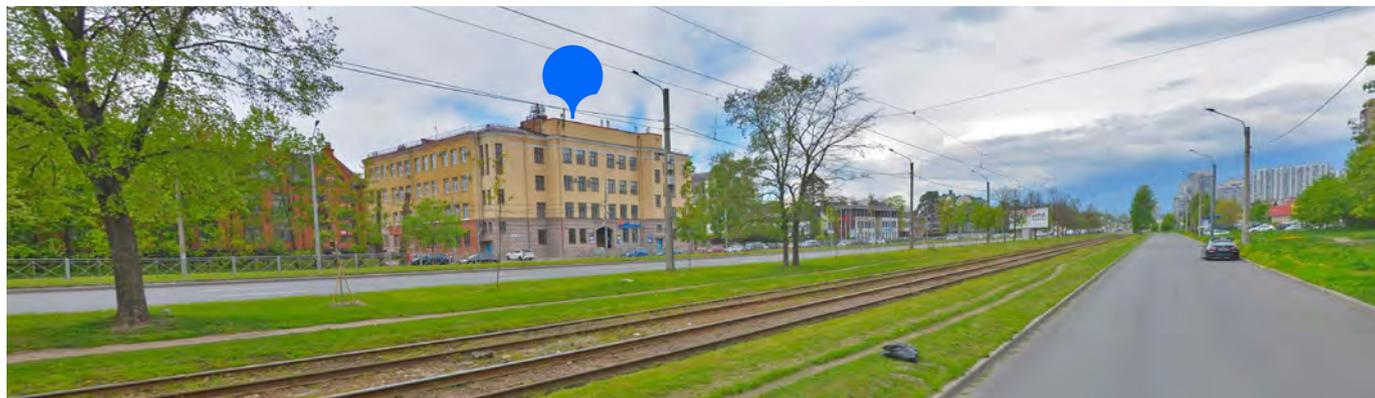
# Местоположение



Здание расположено на севере Санкт-Петербурга, в Выборгском районе, в историческом районе Шувалово-Озерки, на первой линии Выборгского шоссе.

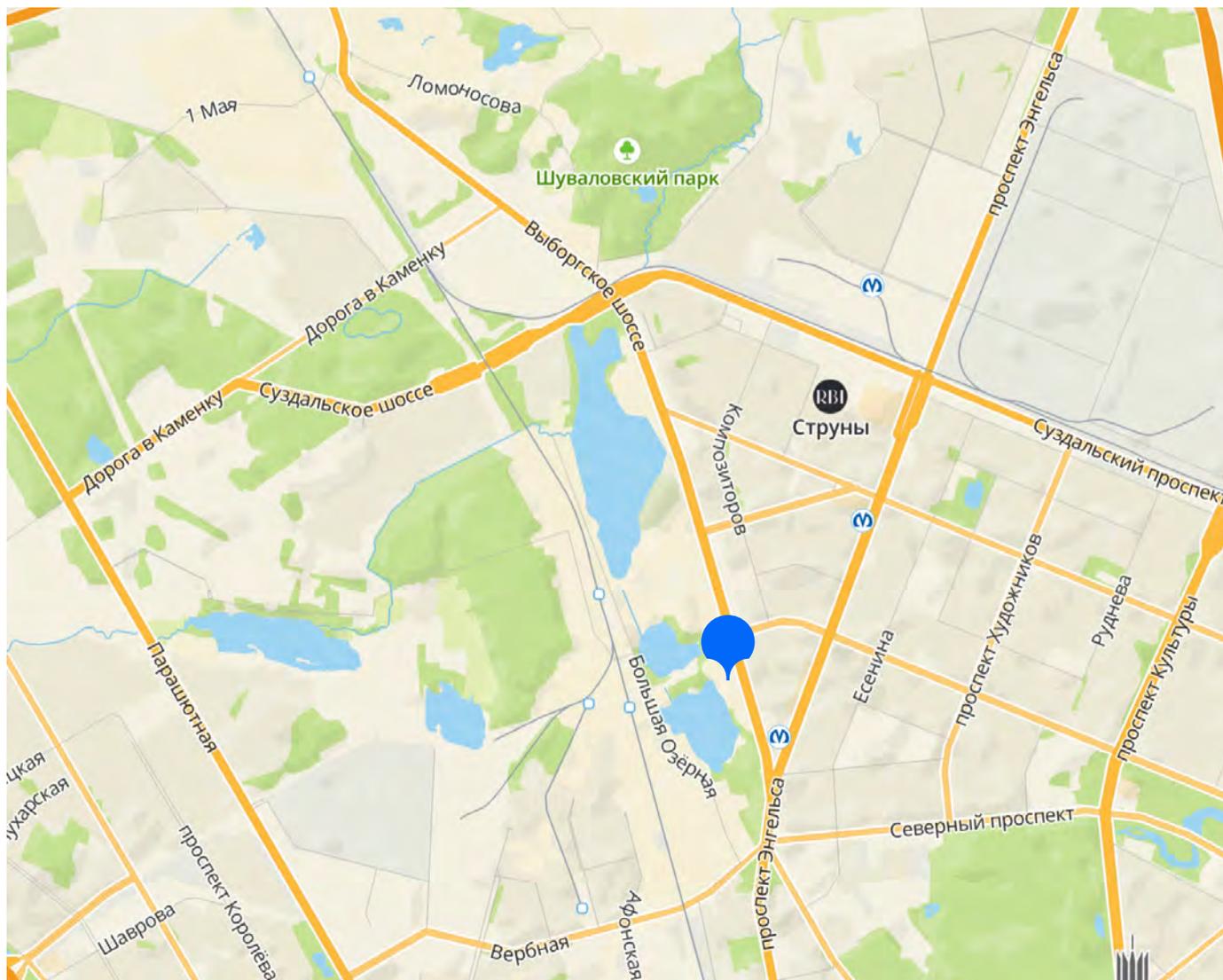
Район отличается хорошей транспортной доступностью (на севере построен удобный выезд на КАД), благоприятной экологической обстановкой, большим количеством парков и зелёных массивов, жилой застройкой разных эпох – от исторических деревянных дач начала XX века до современных многоэтажных комплексов премиум-класса и элитных особняков.

В целом Шувалово-Озерки является крайне перспективным городским районом, самодостаточным благодаря развитой инфраструктуре и имеющим большие возможности для развития, особенно в западной своей части.



# Транспортная доступность

Важным аспектом является доступность объекта для любого вида транспорта: в шаговой доступности расположены станция метро «Озерки», одноимённая железнодорожная станция, остановки общественного транспорта.



- › Верхнее Суздальское озеро – 100 м
- › Ст. метро «Озерки» – 700 м (7 мин. пешком)
- › Проспект Энгельса – 860 м
- › Ж/д станция «Озерки» – 1 км
- › Ст. метро «Проспект Просвещения» – 1,9 км
- › КАД – 7 км

# Перспективы развития объекта

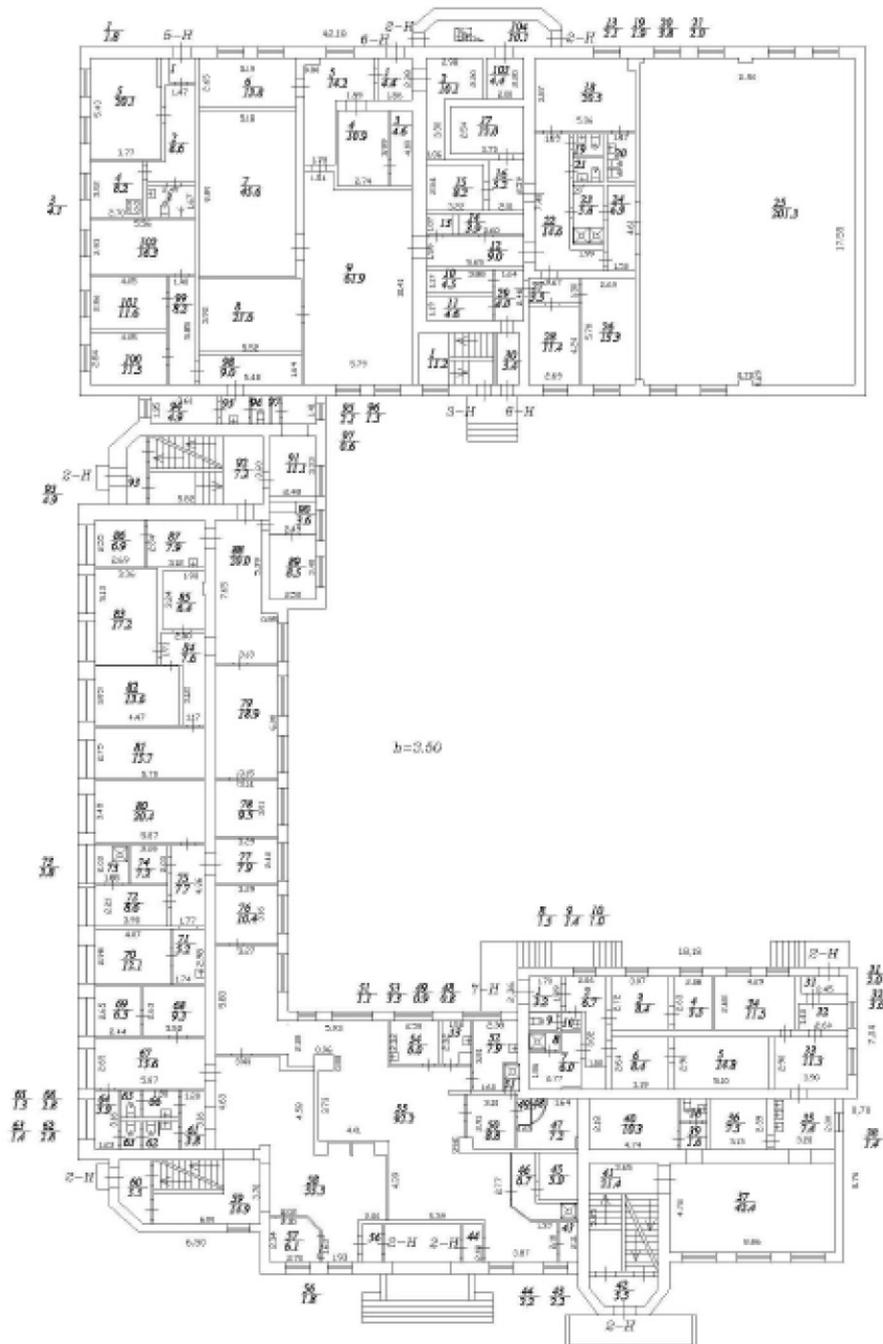


Здание подходит под любые цели:  
представительство, торговлю, БЦ и проч.

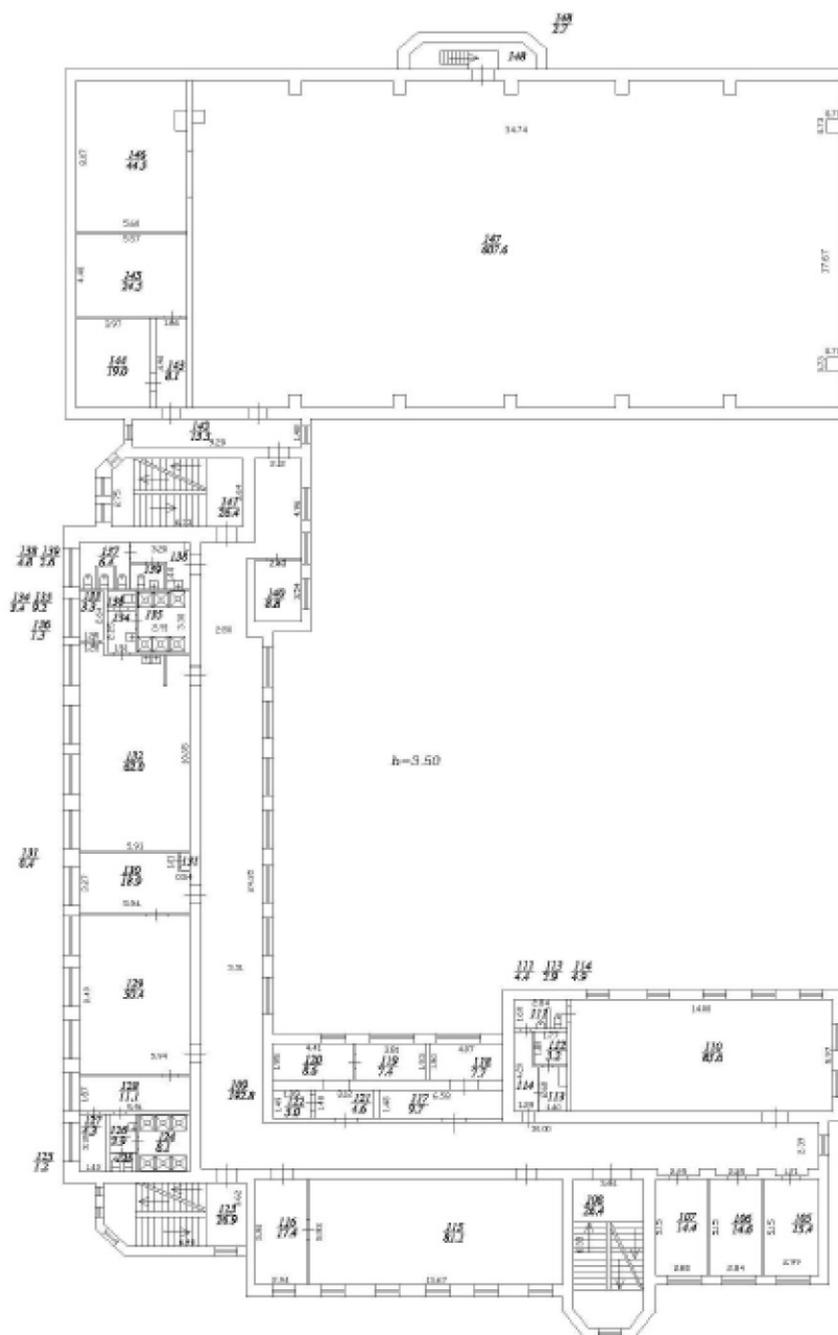
## **Факторы инвестиционной привлекательности:**

- › Хорошая транспортная доступность, близость к основным магистралям района – Выборг-скому шоссе, проспектам Энгельса и Луначарского.
- › Готовый арендный бизнес.
- › Наличие собственной парковки.
- › Развитая инфраструктура района Шувалово-Озерки.

План 1 этажа



План 2 этажа



План 3 этажа



План 4 этажа







КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

АО «Российский аукционный дом»  
Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. В

Гаврилин Андрей  
+7 (812) 777-57-57, доб. 713  
+7 (931) 398-14-86  
[gavrilin@auction-house.ru](mailto:gavrilin@auction-house.ru)

Call-центр:  
8-800-777-57-57 (звонок по России бесплатный)

[AUCTION-HOUSE.RU](http://AUCTION-HOUSE.RU)