

Создано: 07.03.2026 в 22:29

Обновлено: 01.04.2026 в 22:24

Иркутская область, Иркутск, ул.

Чернышевского, 6

**7 777 777 ₪**

Иркутская область, Иркутск, ул. Чернышевского, 6

Улица

[улица Чернышевского](#)

**ПСН - Помещение свободного назначения**

Общая площадь

42.7 м<sup>2</sup>

**Детали объекта**

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

**Описание**

Предлагаю к приобретению универсальное нежилое помещение, расположенное в Свердловском районе Иркутска. Если после прочтения описания единственным аргументом, сдерживающим Вас от покупки, будет являться цена - я открыта к диалогу. Предлагайте свои цифры и условия. Возможно они меня устроят. Данный лот представляет собой редкое для локального рынка сочетание компактной площади и высокого коммерческого потенциала. Основная ценность данного предложения — в его исключительности. В сложившейся застройке района практически отсутствуют

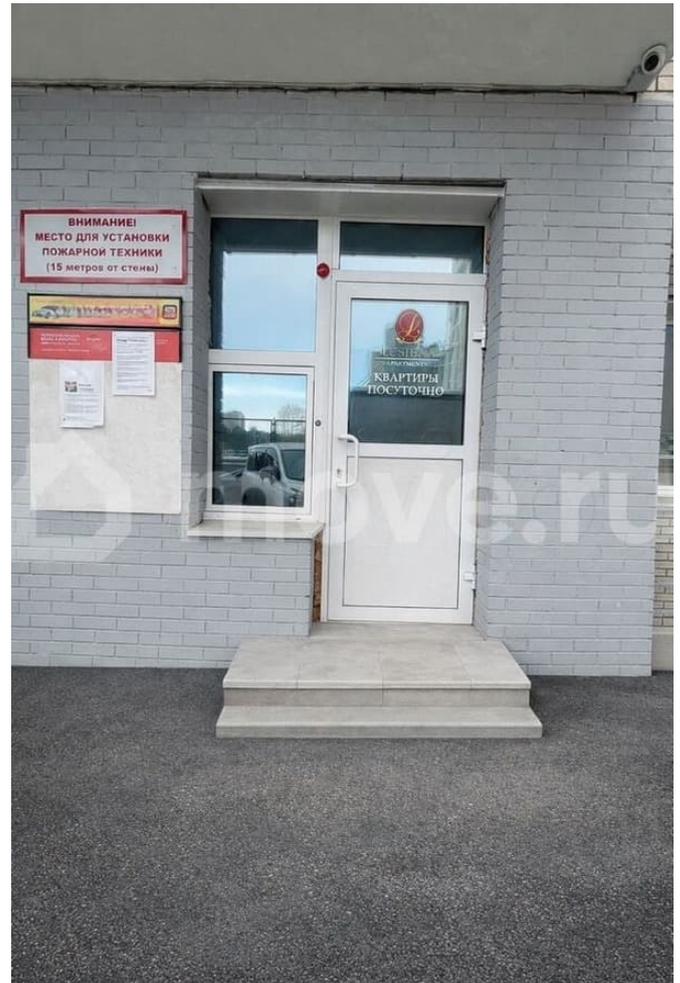
<https://irkutsk.move.ru/objects/9291134682>

**Люсьена, LUSIENA APARTMENTS**

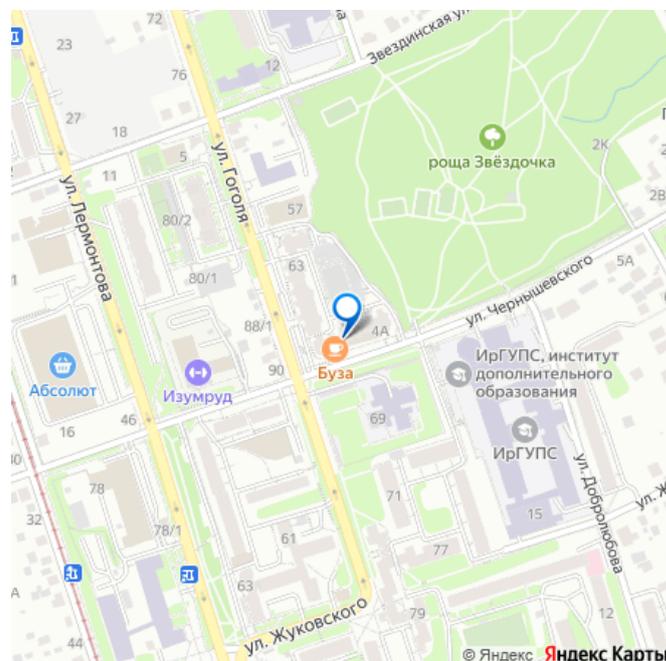
**(ЛЮСЬЕНА АПАРТМЕНТС)**

**89251234567**

для заметок



малые формы коммерческой недвижимости (до 50 м?), что делает объект востребованным активом. Приобретая данную площадь, Вы инвестируете в ликвидный формат без переплаты за избыточные квадратные метры, что обеспечивает максимально быстрый возврат инвестиций. Предложения подобного формата в этом жилом комплексе появляются крайне редко и имеют высокий статус ликвидности. Помещение интегрировано в активный образовательный и жилой кластер города: \* Студенческий конгломерат: В непосредственной близости расположен ИргУПС (более 2500 студентов ежедневного очного присутствия). В радиусе 800–900 метров находятся ИРНТУ (Политех), строительный и музыкальный колледжи. Это формирует концентрированную молодежную среду с высоким потребительским потенциалом. \*Жилой массив: ЖК рассчитан на проживание около 1100 человек. В радиусе 200 метров сосредоточено порядка 3000 жителей. \*Бизнес-окружение: Успешное функционирование в здании медицинских учреждений, центров выдачи заказов (Wildberries) и кафе подтверждает статус адреса как сформированного и «прикормленного» коммерческого узла. Помещение отличается функциональной геометрией, ориентированной на зонирование и приватность бизнес-процессов: Параметры: Высота потолков — 3,07 м. Отдельный вход организован со стороны двора на уровне земли (отсутствие ступеней и подъемов). Состояние: Выполнена базовая отделка (керамическая плитка на полу, оштукатуренные стены). Объект готов к финальному брендированию под задачи покупателя. Ресурсы: Выделенная электрическая мощность (от 15 кВт) и



наличие всех центральных коммуникаций.

Зонирование: Анфиладная структура (длинный зал шириной 2,8 м с переходом в изолированный кабинет с окном) позволяет четко разделить клиентскую зону и бэк-офис.

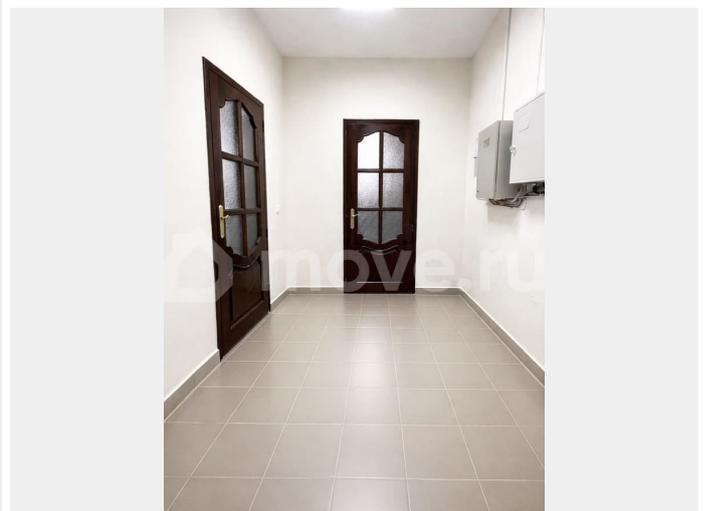
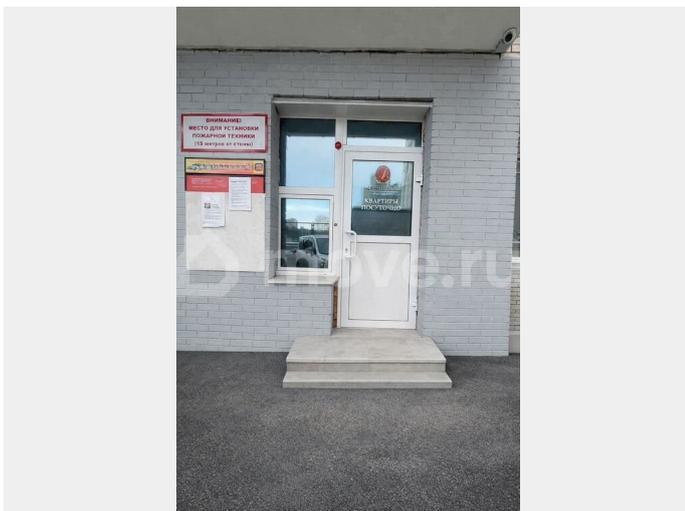
Учитывая специфику планировки и отсутствие конкуренции по ряду направлений, объект оптимален для: \*

Медицинской и эстетической практики:

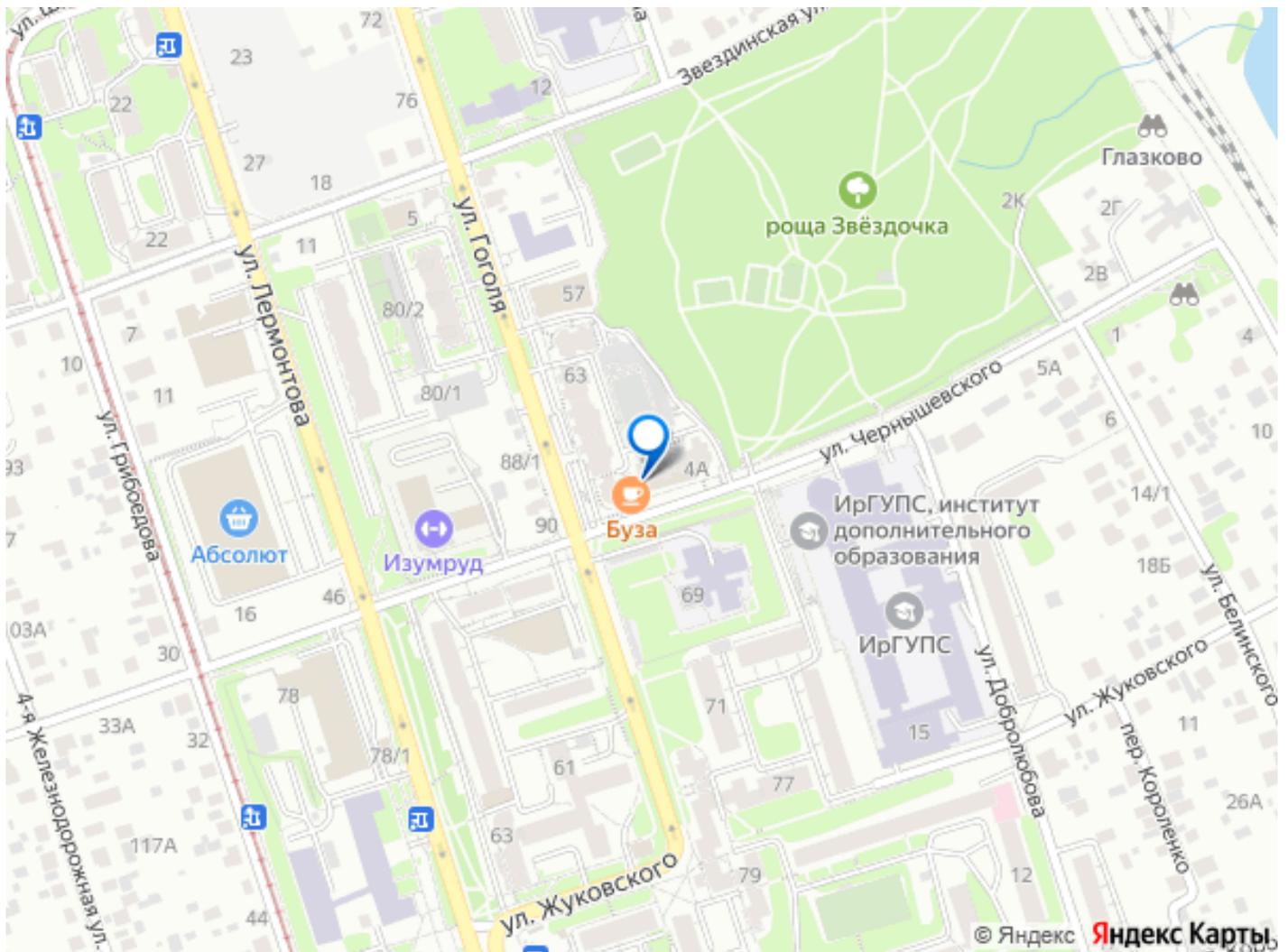
Стоматология, массажный кабинет, студия остеопатии или лазерной эпиляции. (Формат гарантирует необходимую камерность). \*

Digital-индустрии и контента: Персональная фотостудия или студия для записи медиаконтента (подкасты, Reels). Высота потолков позволяет профессионально разместить световое оборудование. \* E-commerce и услуг: Представительский шоурум с примерочной или бэк-офис интернет-магазина. \* Профессионального консалтинга: Кабинет узкого специалиста (юридические услуги, психология), проектное или архитектурное бюро. Помещение долгое время служило техническим офисом компании. На текущий момент этот этап завершён, и пространство открыто к новому назначению. Прямая продажа от собственника. Юридическая чистота сделки.

Готова обсудить детали и организовать осмотр в удобное для вас время.







Move.ru - вся недвижимость России