



III

(주)와이지부동산중개법인

"부동산 최고의 전문가들이 함께 합니다"

임대 제안서



상담문의 |

02-6952-1829

1. 물건 위치 및 내역

본 물건



물건내역

주소		서울특별시 마포구 아현동 330-6		
토지정보	면적	89.6㎡(27.1평)	현재 연면적	204.96㎡(62평)
	주변역	아현역(2호선)	리모델링 후 연면적	239.4㎡(72.4평)
	용도지역	근린상업지역		
	공시지가(평)		준공연도	2023.11 리모델링 준공 예정.
	공시지가합계		주차방식/대수	0대
	도로너비	40M	층수	지상1층~지상3층
	도로명	신촌로 260-1	E/V	없음
수익 / 가격정보	보증금	2억		
	임대료	1,300만원	관리비	자체관리
	임대가격	보증금 2억 / 임대료 1,300만원 (통임대)		
건물 면적	리모델링 후 총 공급면적 (루프탑 포함)	319.2㎡(96.5평)		
	리모델링 후 총 전용면적 (루프탑 포함)	283.65㎡(85.8평)		

2. 지도(입지)



(주)와이지부동산중개법인

지도



설명

- [1] 아현역(2호선)에서 도보 1분 거리에 위치한 초역세권, 아현역 버스정류장 바로 앞.
- [2] 신촌로 40M 대로변에 접하여 가시성 매우 좋고, 접근성 최상.
- [3] 주변으로 대단지 아파트, 오피스텔이 즐비해 배후세대 탄탄함.
- [4] 배후세대로 인한 꾸준한 유동인구 있는 지역.



3. 물건 설명



(주)와이지부동산중개법인

★아현역(2호선) 4번 출구 도보 1분★

신촌로 40M 광대로변에 위치해 가시성 매우 좋음.

2023년 11월 리모델링 준공 예정인 건물이며, 사옥 통임대로 추천.

보증금/월세 : 2억 / 1,300만원(VAT별도) / 관리비 : 자체관리

총 전용면적(루프탑 포함) 약 86평

지상1층~지상3층 전층 통임대. (카페 및 베이커리 추천)

옥상 루프탑 제공.

정면 통유리창으로 리모델링 예정.

50인조 정화조 구비, 전기설비, 창호교체 예정이며, 1~3층 내부 벽 소재 원하는 방향으로 선택 가능.

입주시기 : 입주협의 가능. (렌트프리 협의가능)

업종 협의가능.

4. 건축 개요

■ 층별개요

구 분	용 도		면 적 [m ²]		비 고
	변 경 전	변 경 후	변 경 전	변 경 후	
지 상 1 층	주차장	제2종근린생활시설(일반음식점)	18.90	18.90	면적 변동없음, 대수선, 부설주차장 용도변경
	일반음식점	일반음식점	60.90	60.90	면적 변동없음, 대수선
지 상 2 층	일반음식점	일반음식점	62.58	79.80	면적 17.22㎡ 추진증축, 대수선
지 상 3 층	점포	제2종근린생활시설(일반음식점)	62.58	79.80	면적 17.22㎡ 추진증축, 대수선, 표시변경
총 연면적			204.96	239.40	34.44㎡ 추진증축, 대수선, 용도변경

■ 추진증축

- 본 건축물은 1982년 12월 28일 사용승인을 받은 건축물로 지상2층, 3층의 면적이 각각 62.58㎡ 으로 건축물대장에 명시되어 있음.
- 현 건축물의 리면구조는 신축시부터 구축된 구조로서, 변동되지 않았음.
- 지상2층, 3층의 면적이 각각 79.80㎡ 로 확인되어 추진허가를 통해 현재 건축법령에 적합하도록 시정하고자 함.

■ 부설주차장 용도변경

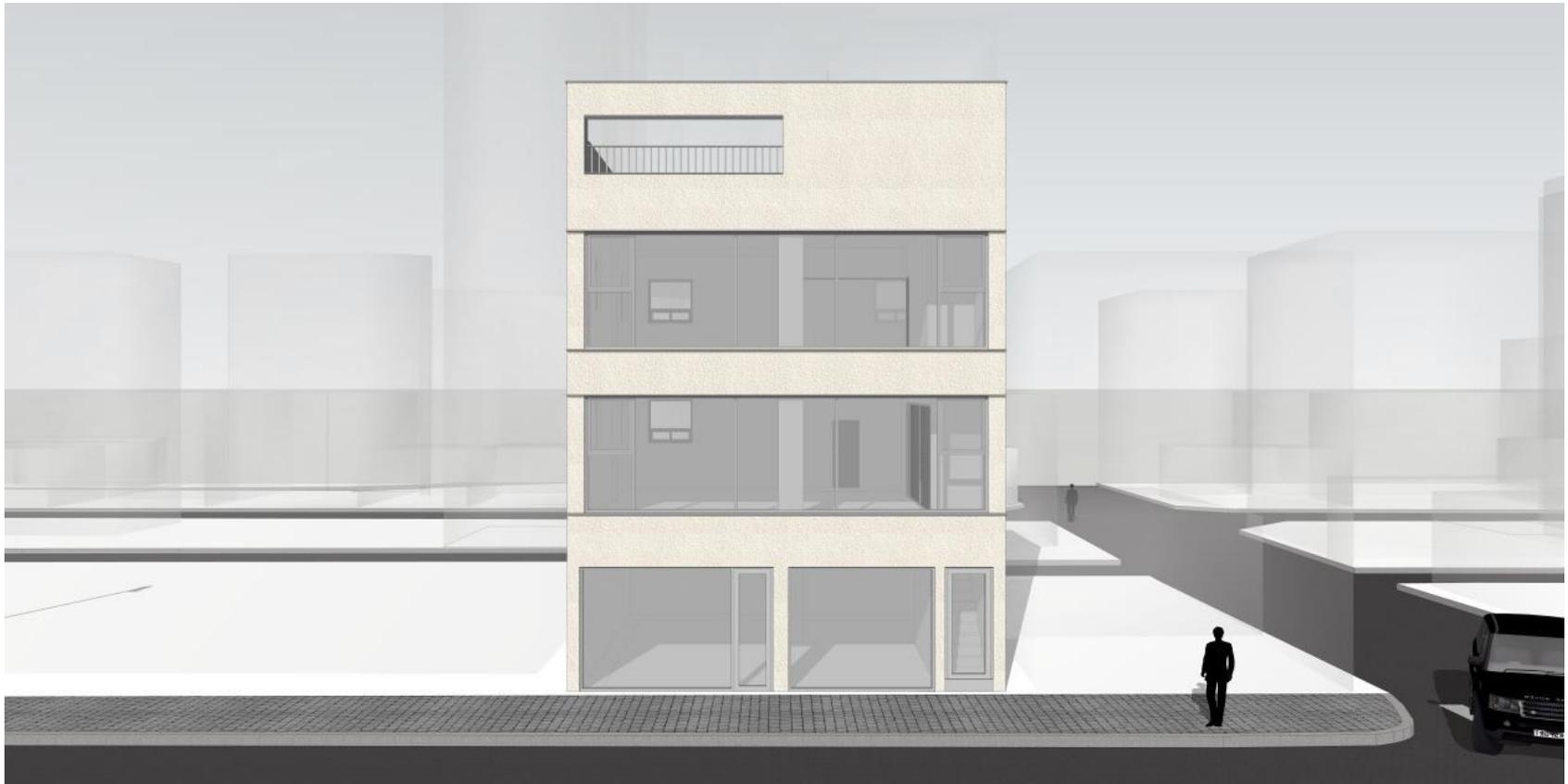
- 현 건축물의 지상1층에 위치한 주차장은 지구단위계획의 의하 차량출입불허구간에 해당됨에 실질적인 주차를 위한 사용이 불가함
- 주차장법 시행령 제12조(부설주차장의 용도변경 등) 제1항 제1호에 따라 부설주차장 용도변경을 하고자 함

5. 최상의 입지 대로변 임차 기회!



(주)와이지부동산중개법인

★40M 대로변에 접한 지상1층~지상3층 통건물 임대로,
건물 자체로 입주 기업의 브랜드를 홍보할 수 있는 입면 설계 완료.



6. 충분한 배후수요 확보

- 마포래미안푸르지오(3,885세대), 마포 더클래시(1,419세대), 이편한세상신촌(1,910세대), 신촌푸르지오(940세대), 럭키,두산아파트(1,811세대), 북아현2구역(2,320세대 예정)
- 헤센스마트더센트럴 오피스텔 준공임박, 아르띠타워 도시형생활주택 인접



6. 유동인구 대비 주변 식음료 서비스 부족

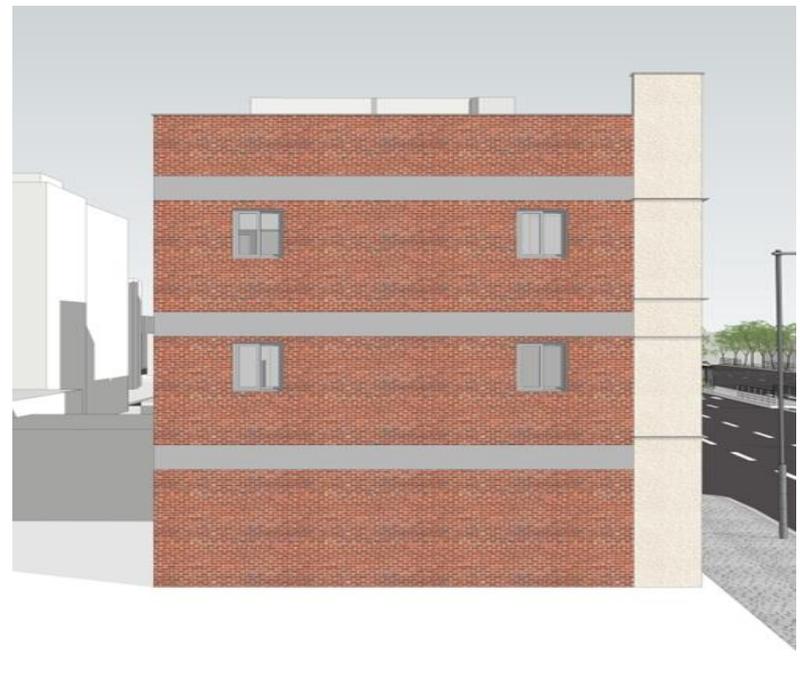
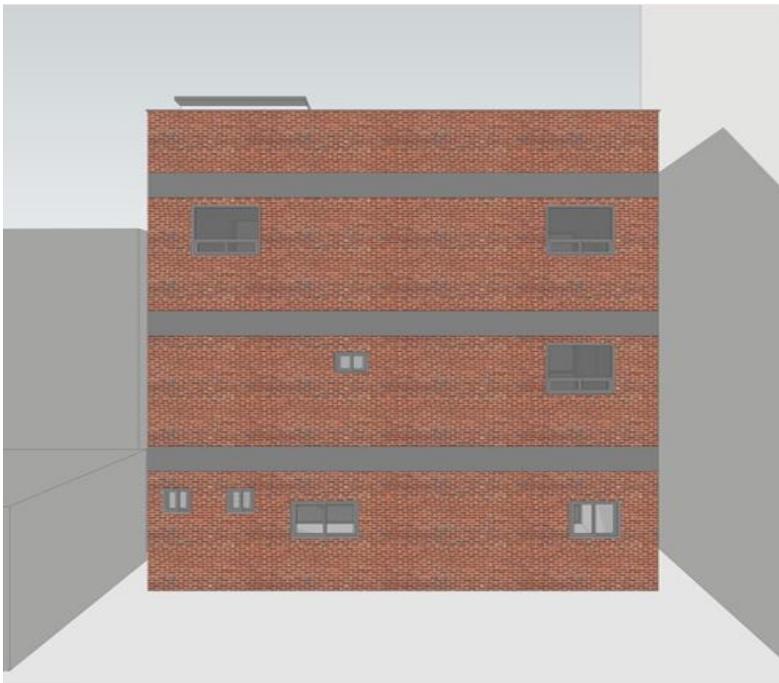
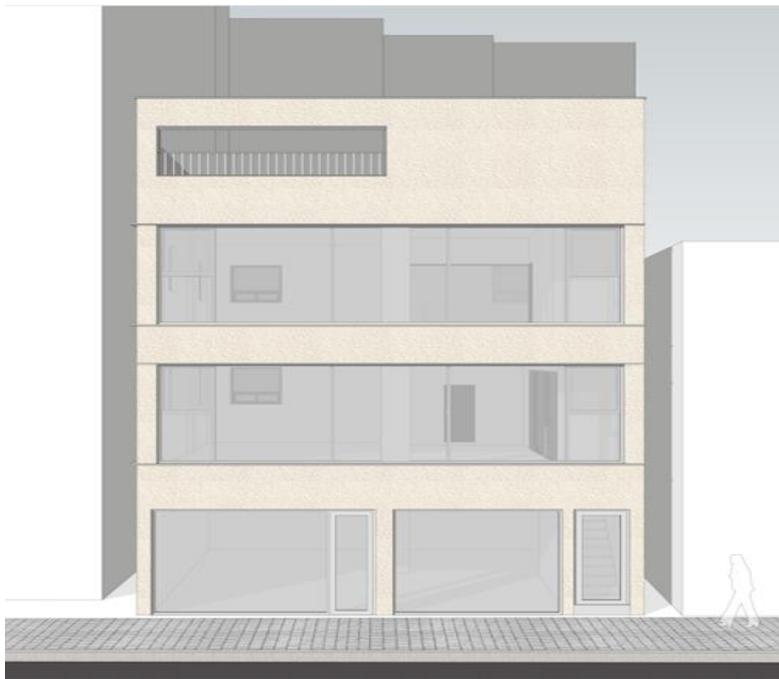


- 아현역 3,4번 출구부터 주요 동선 내 식음료 서비스 없음
- 인접 빌딩 내 병원이 다수 소재, 병원 방문객 수요 확보
- 주변으로 대단지 아파트, 오피스텔 인접해 있어 유동인구 항시 꾸준.

7. 신축 빌딩급 설비 및 루프탑 제공

- 50인조 정화조 구비, 전기설비, 창호교체 예정
- 1~3층 계단 내부 벽 소재 변경 가능 (유리, 간살도어, 솔리드벽 등등 선택 가능)
- 정면 통유리창으로 디자인변경
- 루프탑 활용을 위한 데크 설치.
- 인접 오피스텔 및 아파트 단지에서 조망 가능! (업종 홍보효과 ↑)





안녕하세요.

서울특별시 마포구 아현동 330-6번지

해당 건물의 임대차계약을 관리하고 있는 와이지중개법인입니다.

현재 해당 건물은 리모델링 예정인 건물이며, 준공일은 23년 11월 중으로 예상됩니다.

(건축도면 필요하시면 공유 해드리도록 하겠습니다.)

본 건물은 아현역 4번출구 도보 1분거리에 위치해 있고, 40M 광대로변에 위치해 가시성도 아주 좋은 건물입니다.

인근으로 대단지 아파트 및 오피스텔이 즐비해 있어 유동인구 항시 꾸준한 곳입니다.

주변으로 카페 및 베이커리 입점 업체들이 많이 없어, 입점 하시게 되면 매출도 상당히 잘 나올것으로 예상됩니다.

초역세권, 신축급 리모델링, 40M대로변, 바로 앞 버스정류장, 루프탑도 제공 예정이라 입주업체의 업종홍보효과는 상당할 것으로 예상됩니다^^

건물의 기본적인 정보는 위의 내용에 기재 해놨습니다.

임대인분이 제시한 조건에 대해 협의가 필요한 부분이 있으시다면 저희 부동산이 중간에서 적극 협조에 드리겠습니다.

기타 궁금하신 점이 있으시면 언제든지 연락 주시기 바랍니다.

와이지중개법인 이수철 이사, 이규현 차장 배상

휴대전화번호 : 010-6361-1854

회사전화번호 : 02-6952-1829

이메일 : leegh93@naver.com



(주)와이지부동산중개법인

"부동산 최고의 전문가들이 함께 합니다"

감사합니다



상담문의 | 02-6952-1829