



3425,
rue Pierre-Ardouin

QUÉBEC (QUÉBEC) G1P 0B3

SUPERFICIE HORS-SOL

± 99 598 pi²

Immeuble industriel de haute technologie au cœur de l'Espace d'innovation Michelet.

Propriété d'exception répartie sur deux (2) phases reliées par une passerelle vitrée, offrant $\pm 99\,598\text{ pi}^2$ hors-sol sur un terrain de $\pm 310\,516\text{ pi}^2$. Construction 2018 et 2023 aux plus hauts standards de qualité, bénéficiant d'une excellente visibilité depuis les autoroutes de la Capitale et Henri-IV. L'agrandissement (phase II) vise la certification carbone zéro (BCZ v2).

TYPE D'IMMEUBLE

Haute technologie

SUPERFICIE IMMEUBLE

$\pm 99\,598\text{ pi}^2$

SUPERFICIE TERRAIN

$\pm 310\,516\text{ pi}^2$

TAUX D'OCCUPATION

Loué à 100 %

LOCATAIRE

AAA

ÉCHÉANCE DU BAIL

31 juillet 2038

 2 étages
NOMBRE D'ÉTAGES

 339 cases
STATIONNEMENT

 79 %
SUPERFICIE EN BUREAUX

DÉTAILS SUPPLÉMENTAIRES

Alimentation électrique	347/600 V, 3 phases
Zonage	22103lp — haute technologie
Protection d'incendie	Gicleurs automatiques
Structure	Acier et bois
Année de construction	2018 et 2023

CONDITIONS

Détails et conditions sur demande. Communiquez avec les courtiers pour toute information relative à la transaction.

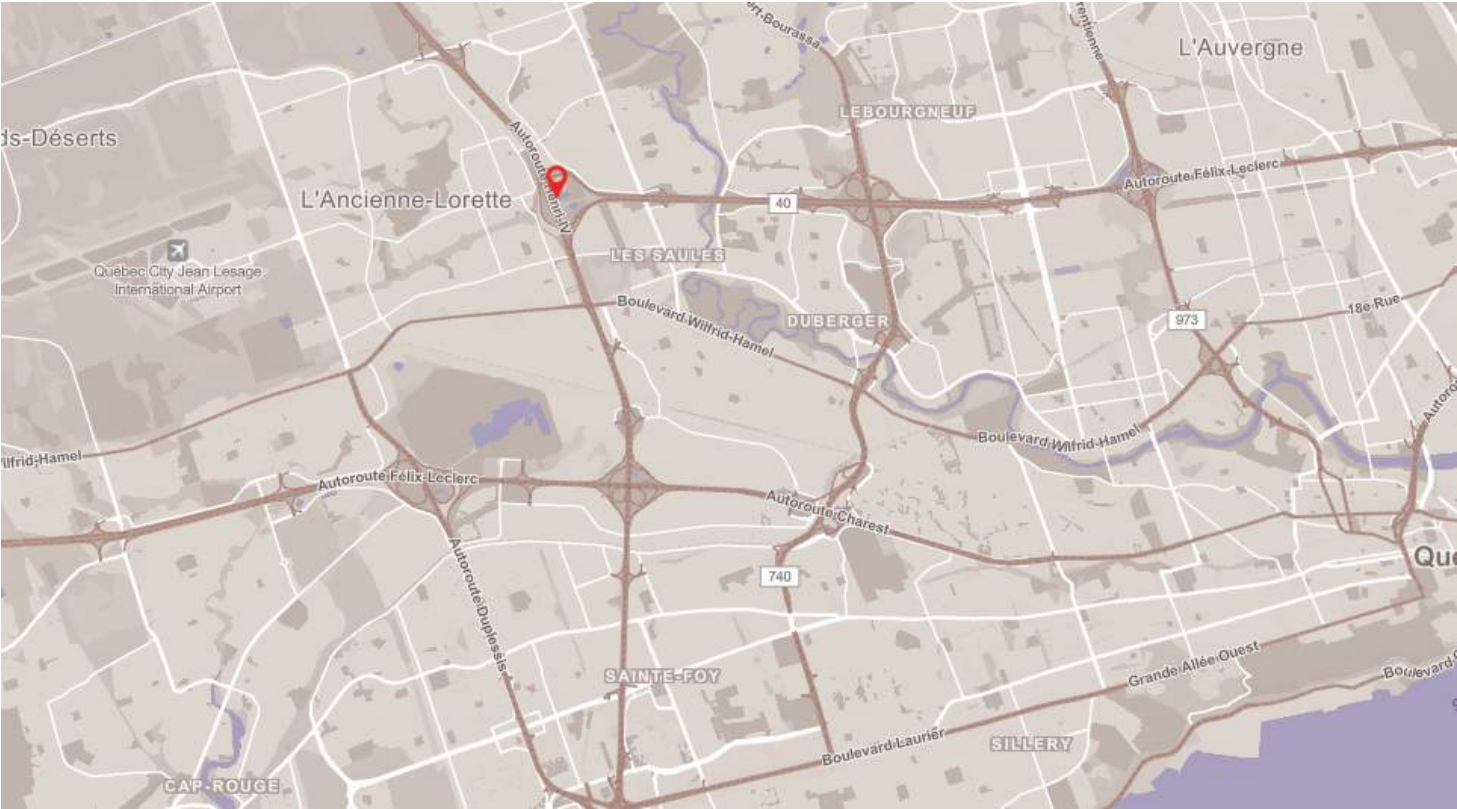


LES AVANTAGES DE LA PROPRIÉTÉ

- ✓ Localisation de prestige dans l'Espace d'innovation Michelet
- ✓ Construction 2018 et 2023 répondant aux standards de qualité
- ✓ Faible indice d'occupation au sol (18 %)
- ✓ Alimentation électrique de forte capacité (347/600 V)
- ✓ Excellente visibilité des autoroutes de la Capitale et Henri-IV
- ✓ Certification carbone zéro visée (BCZ v2) et toit vert
- ✓ Améliorations locatives de qualité supérieure
- ✓ 339 cases de stationnement asphalté sur le site



LOCALISATION



AXES ROUTIERS

Autoroute Henri-IV (573)	Sur place
Autoroute de la Capitale (40)	± 1 km
Aéroport int. Jean-Lesage	± 6 km
Pont Pierre-Laporte	± 6 km

SERVICES DE SANTÉ

IUCPQ – Institut de cardiologie	± 5 km
Hôpital de l'Enfant-Jésus (CHU)	± 8 km
Cliniques médicales Duberger	± 3 km
Pharmacies et services	± 2 km

ATTRAITES ET SERVICES

Galleries de la Capitale	± 5 km
Centre Fleur de Lys	± 5 km
Hôtels et restaurants	± 2 km
Parcs et pistes cyclables	À proximité

François Bender*

DIRECTEUR ASSOCIÉ, COURTIER IMMOBILIER COMMERCIAL

CELLULAIRE	418 655-4293
BUREAU	418-683-4293, poste 221
COURRIEL	fbender@mbass.com
WEB	mbass.com

*Courtier immobilier agissant au sein de la société par actions FRANÇOIS BENDER INC.

Marie Jasmine Cantin
Obando*

ASSOCIÉE, COURTIER IMMOBILIER COMMERCIAL

CELLULAIRE	418 254-3962
BUREAU	418-683-4293, poste 224
COURRIEL	jcantin@mbass.com
WEB	mbass.com

*Courtier immobilier agissant au sein de la société par actions MARIE-JASMINE CANTIN OBANDO INC.