

À VENDRE OU À LOUER FOR SALE OR FOR LEASE

BÂTIMENT MIXTE AVEC POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

MIXED-USE BUILDING WITH GREAT
DEVELOPMENT POTENTIAL



**3171-3177, RUE SAINT-JACQUES,
MONTRÉAL (QC) H4C 1G7**

Immeuble de 2 étages bien situé en face
de la station de métro Lionel-Groulx

2-storey building across from
Lionel-Groulx Metro Station

Alhassane Bah, SIOR

Vice-président
Courtier immobilier agréé - Commercial
Immobilier Alhassane Bah inc.

☎ 514 866 3333 x305
☎ 514 293 9752
✉ abah@naiterramont.ca

Michelle Moller

Associée principale
Courtier immobilier agréé
Immobilier Michelle Moller inc.

☎ 514 866 3333 x215
☎ 514 730 9877
✉ mmoller@naiterramont.ca

En co-inscription avec Royal LePage Village
In co-listing with Royal LePage Village

Paul Samuel Cornett

Courtier immobilier agréé
Paul Samuel Cornett Inc.

☎ 514 481 0214
☎ 514 600 4615
✉ paul.cornett@royallepage.ca

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficies (pi²) | Area (ft²)

Rez-de-chaussée Ground Floor	4 043
1 ^{er} étage 1 st Floor	8 886
2 ^e étage 2 nd Floor	12 596
Total	25 525

Disponible à la location | Available for lease

Espaces bureau Office Spaces	850 à to 12 667
Espaces commercial Commercial Spaces	1 718 à to 4 043



Espaces bureau | Office Spaces

Taux de location de brut (\$ pi²) Gross rental rate (\$ ft²)	25,00\$
Inclut : loyer de base, additionnel et l'énergie Includes: base/additional rent and energy	

Espaces commercial | Commercial Spaces

Taux de location net (\$ pi²) Net rental rate (\$ ft²)	30,00\$
Frais d'exploitation estimés 2025 (\$ pi²) Estimated operating expenses 2025 (\$ ft²)	À venir To follow

Prix demandé Asking Price

6 300 000\$
(246,29\$|pi² | ft²)



Construction
1951



Éclairage | Lighting
DEL | LED



Air climatisé | Air Conditioning
Oui | Yes



Chauffage | Heating
Électrique | Electric



Ascenseur | Elevator
Oui | Yes



Stationnement | Parking
Intérieur | Indoor



Route & Autoroute | Highway



Autobus | Bus: 78 & 747
Métro | Metro: Lionel Groulx & Georges-Vanier



**Indice de marche
Walk Score**
99

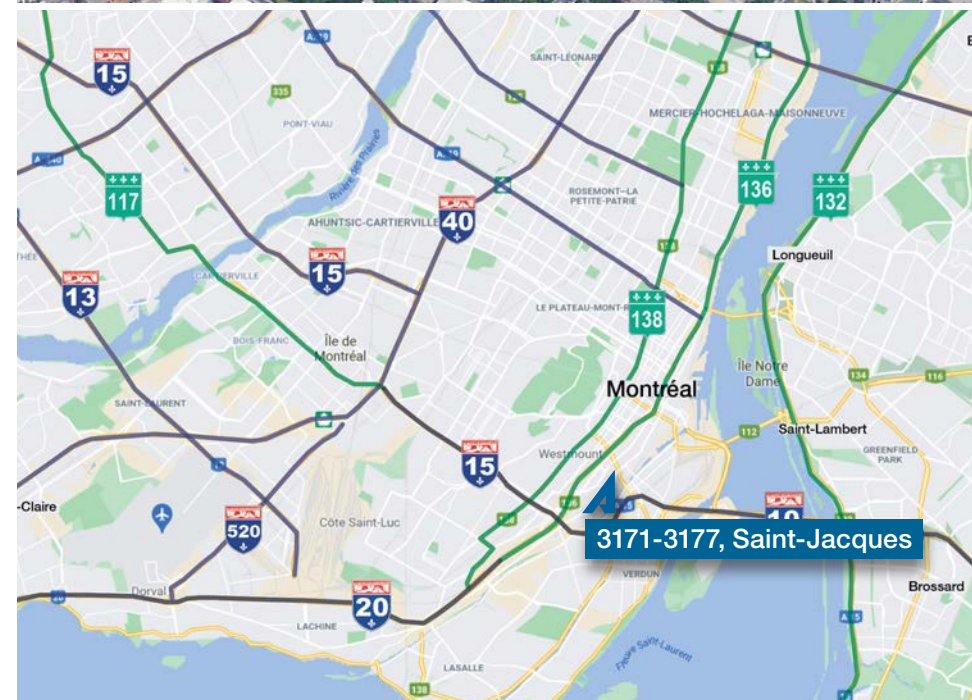


**Indice de transport
Transit Score**
91



**Indice de vélo
Bike Score**
96

À VENDRE OU À LOUER
FOR SALE OR FOR LEASE
3171-3177, rue Saint-Jacques, Montréal



ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2023-2025)

Terrain Land	1 119 400\$
Bâtiment Building	3 256 900\$
Total	4 376 300\$

Taxes

Municipales Municipal (2025)	134 587\$
Scolaire School (2025-2026)	3 665\$
Total	138 252\$

Dépenses | Expenses

Assurances Insurance	37 053\$
Alarme & incendie Alarm & Fire	429\$
Déneigement Snow Removal	1 402\$
Total	38 884\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

Commercial et Bureau | Office

Numéro de lot | Lot Number (Cadastre du Québec)

4 141 622

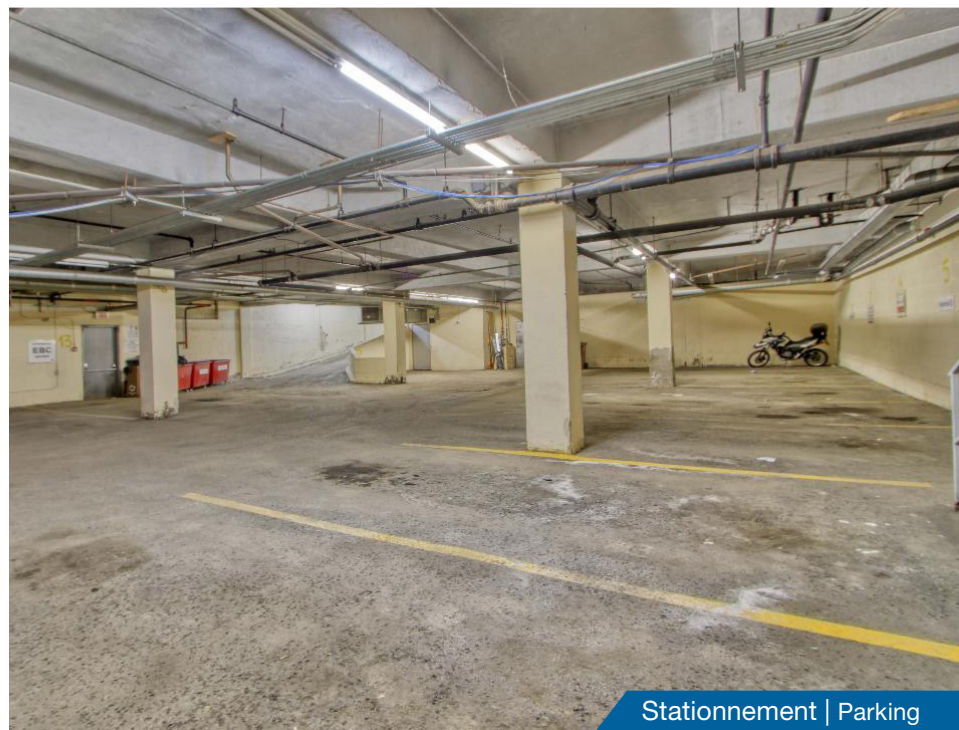
FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Immeuble avec beaucoup de potentiel de développement
Building with great development potential
- Idéal pour développeurs et/ou propriétaires occupants
Ideal for developers and/or owner-occupiers
- Espaces bureau disponibles aux étages supérieurs entièrement aménagés – plusieurs superficies disponibles
Fully equipped office spaces available on upper floors – different sizes available
- Espaces commercial disponible au rez-de-chaussée
Retail spaces available on Ground Floor
- Bénéficie d'un achalandage naturel | Benefits from natural traffic

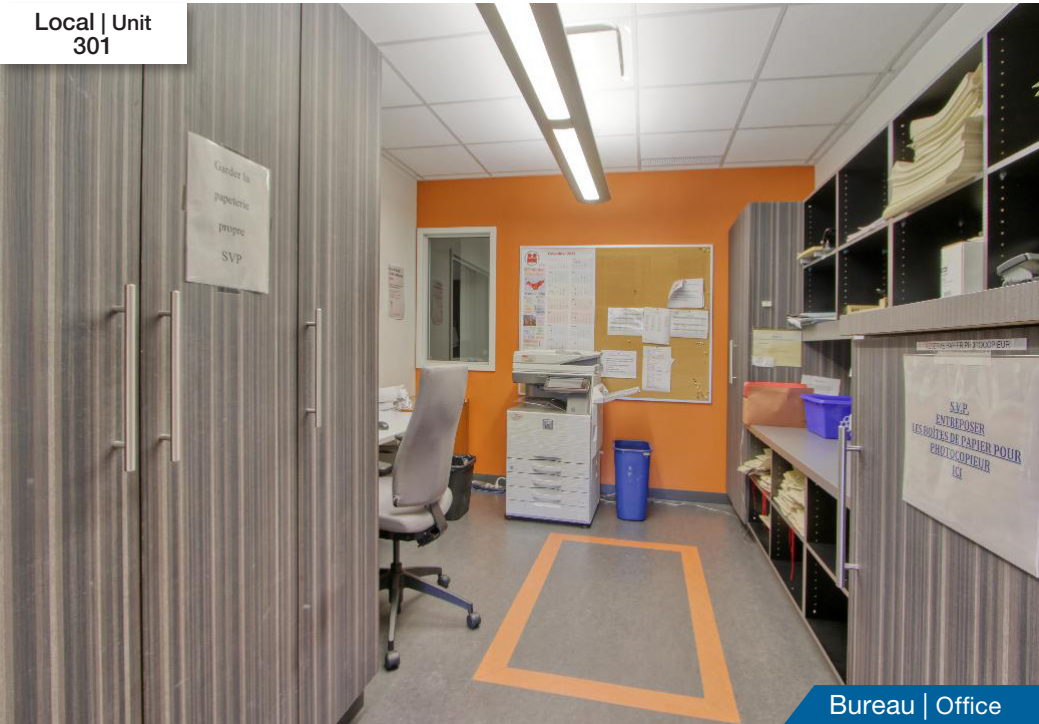


Entrée | Entrance



Stationnement | Parking

Local | Unit
301



Bureau | Office

Local | Unit
301



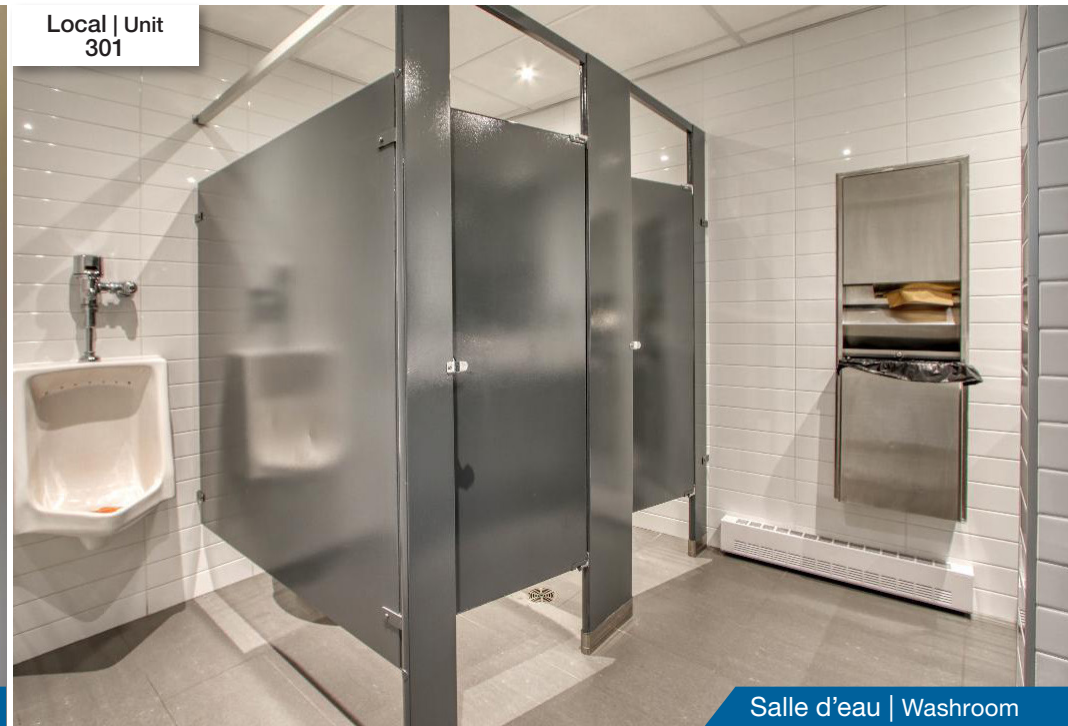
Salle de conférence | Conference Room

Local | Unit
301



Aire Ouverte | Open Area

Local | Unit
301



Salle d'eau | Washroom

Local | Unit
301



Cuisinette | Kitchenette

Local | Unit
301



Salle de conférence | Conference Room

Local | Unit
301



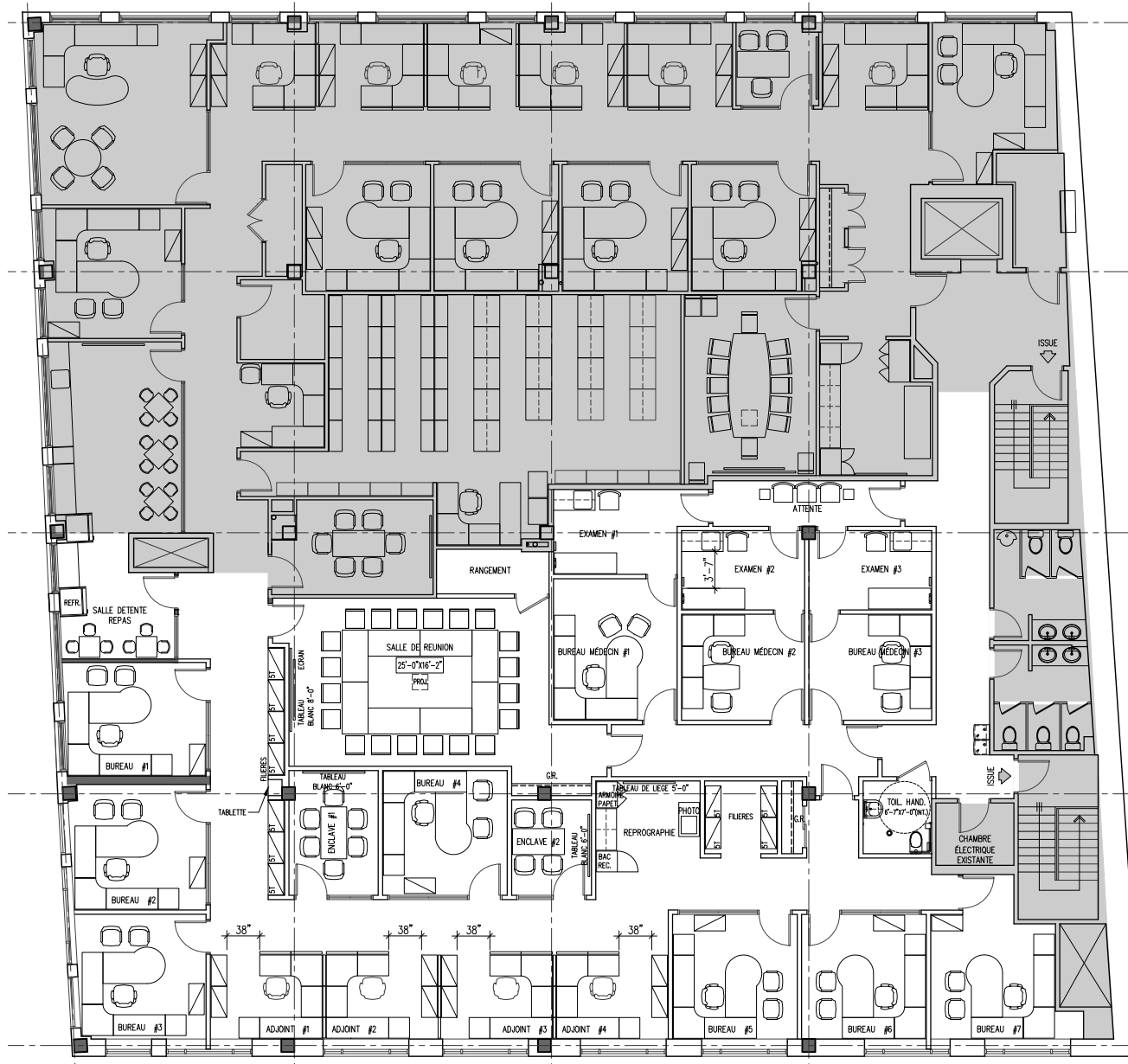
Imprimerie | Printing Room

Local | Unit
301



Cuisinette | Kitchenette

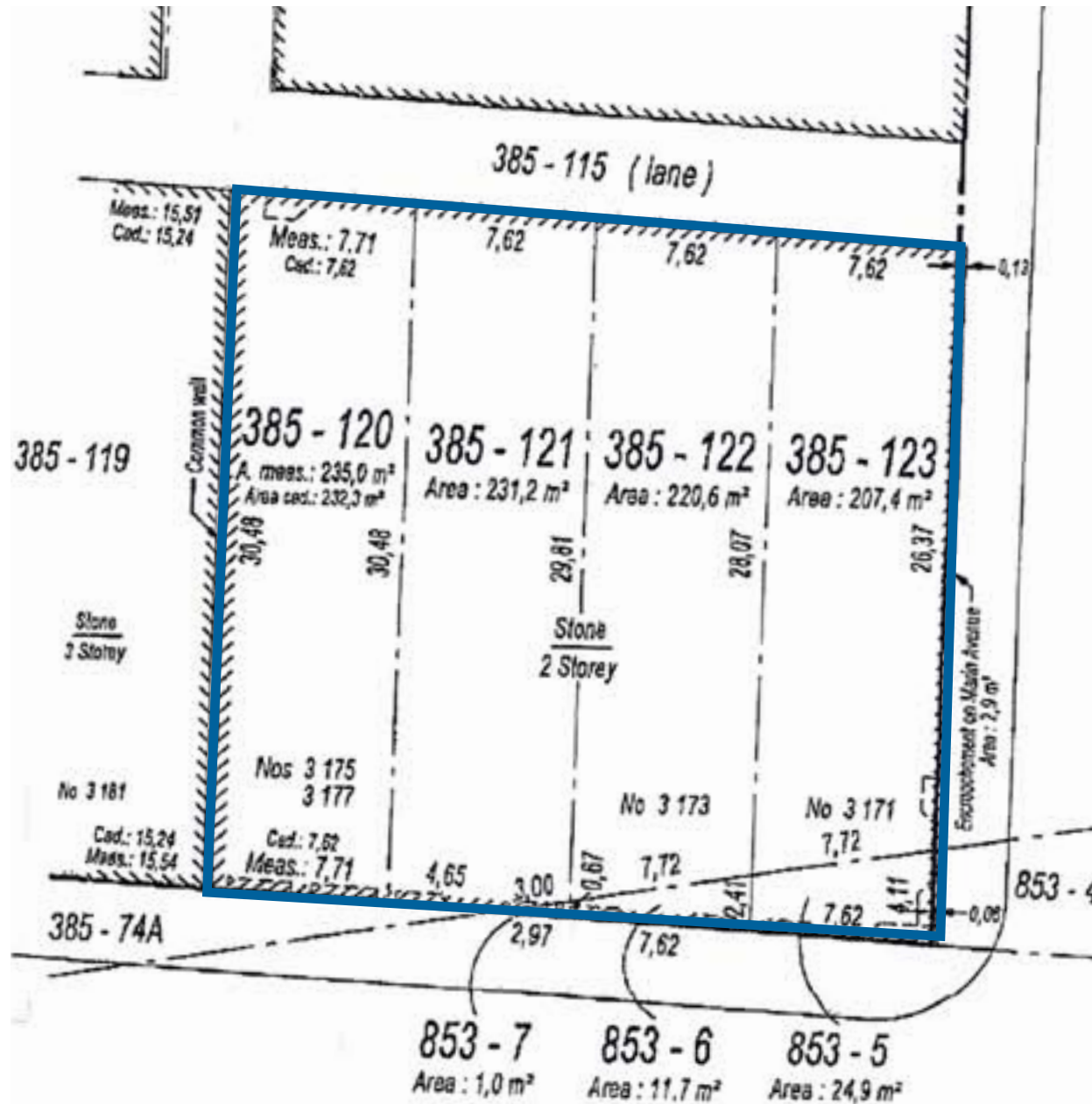
PLAN D'AMÉNAGEMENT 301 | 301 LAYOUT PLAN



AVENUE MARIN

RUE SAINT-JACQUES

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



RUE SAINT-JACQUES

Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur
Sale without legal warranty of quality, at purchaser's risk and peril

Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.

This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises. It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.



555, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 1805
Montréal, Québec H2Z 1B1

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

