

BUREAUX À LOUER

4446 BOULEVARD SAINT-LAURENT, MONTRÉAL

6 233
PIEDS CARRÉS

JÉRÉMIE LABBÉ

Vice-président associé / Courtier immobilier commercial

514 294 7011

jeremie.labbe@kw.com

kw
COMMERCIAL



L'IMMEUBLE

Le 4446 boulevard Saint-Laurent est un immeuble de bureaux de classe B totalisant environ 90 000 pi², répartis sur neuf (9) étages, situé au coin de l'avenue Mont-Royal, au cœur du Plateau Mont-Royal.

Positionné sur « La Main », l'immeuble offre un environnement de type « loft office » avec plafonds élevés, fenestration abondante et espaces adaptés aux entreprises créatives, technologiques et professionnelles.

L'immeuble comprend des ascenseurs, du stationnement souterrain et extérieur ainsi qu'un accès sécurisé par cartes. Le lobby a récemment été rénové et intègre un espace lounge connecté au restaurant Allô! Mon Coco.

À distance de marche, on retrouve une offre commerciale importante comprenant notamment le café Myriade ainsi que plusieurs restaurants, cafés et boutiques. Le boulevard Saint-Laurent est desservi par la ligne d'autobus 55.

LE SECTEUR

Situé à l'intersection du boulevard Saint-Laurent et de l'avenue Mont-Royal, l'immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur d'un secteur reconnu pour son dynamisme et sa créativité.

En période estivale, une portion du boulevard Saint-Laurent devient piétonnière, créant un environnement animé et fortement fréquenté.

L'immeuble est situé à environ huit (8) minutes à pied de la station de métro Mont-Royal.



LES LIEUX LOUÉS

Les suites adjacentes 402 et 405, situées au 4^e étage, sont maintenant disponibles à la location.

Elles peuvent être louées ensemble ou séparément, selon les besoins de superficie du locataire.

Combinées, les deux suites offrent une superficie totale de 6 233 pi² et occupent le coin de l'immeuble donnant sur le boulevard Saint-Laurent et l'avenue Mont-Royal, offrant une fenestration abondante et une excellente luminosité naturelle.

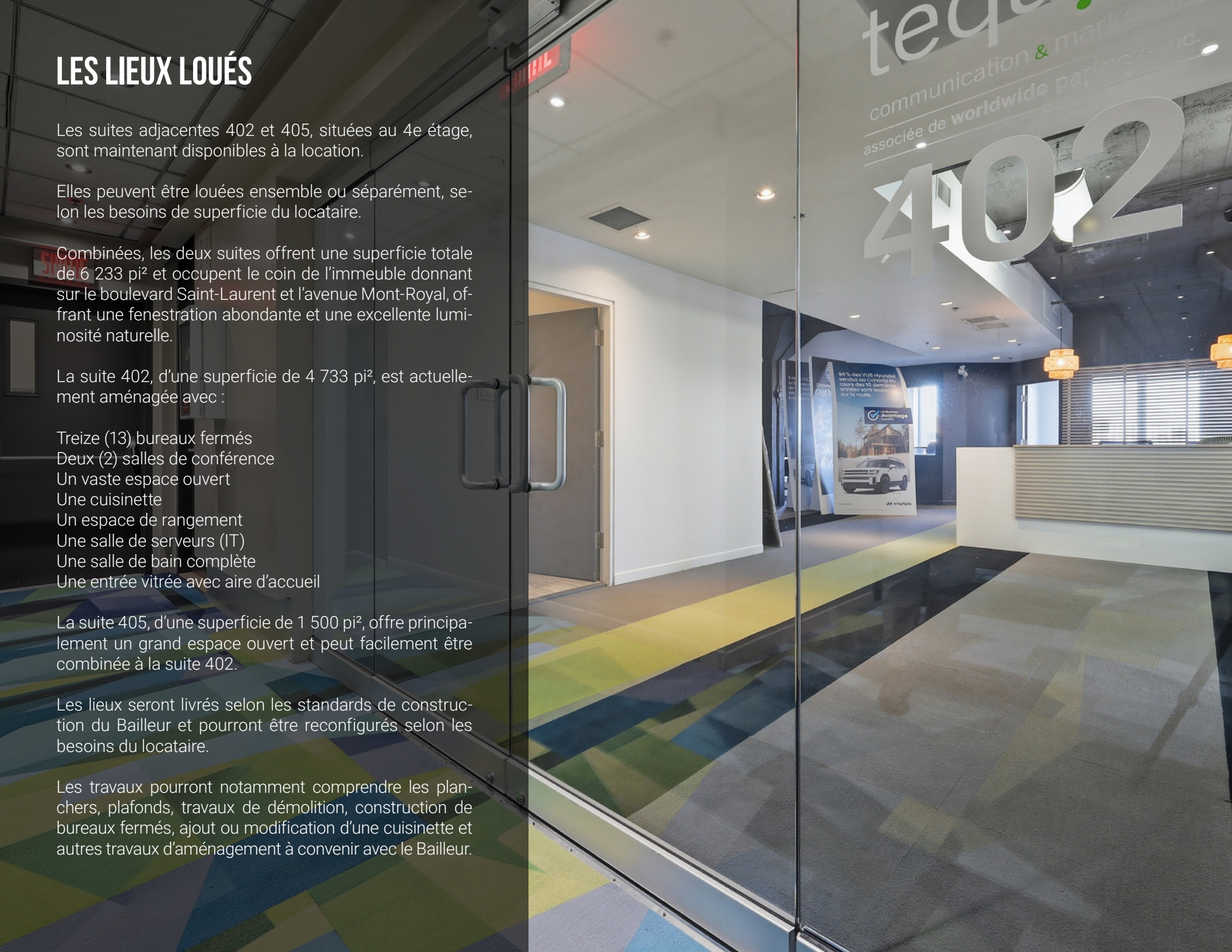
La suite 402, d'une superficie de 4 733 pi², est actuellement aménagée avec :

- Treize (13) bureaux fermés
- Deux (2) salles de conférence
- Un vaste espace ouvert
- Une cuisinette
- Un espace de rangement
- Une salle de serveurs (IT)
- Une salle de bain complète
- Une entrée vitrée avec aire d'accueil

La suite 405, d'une superficie de 1 500 pi², offre principalement un grand espace ouvert et peut facilement être combinée à la suite 402.

Les lieux seront livrés selon les standards de construction du Bailleur et pourront être reconfigurés selon les besoins du locataire.

Les travaux pourront notamment comprendre les planchers, plafonds, travaux de démolition, construction de bureaux fermés, ajout ou modification d'une cuisinette et autres travaux d'aménagement à convenir avec le Bailleur.



SUITES 402 + 405

6 233 PI²
4E ÉTAGE

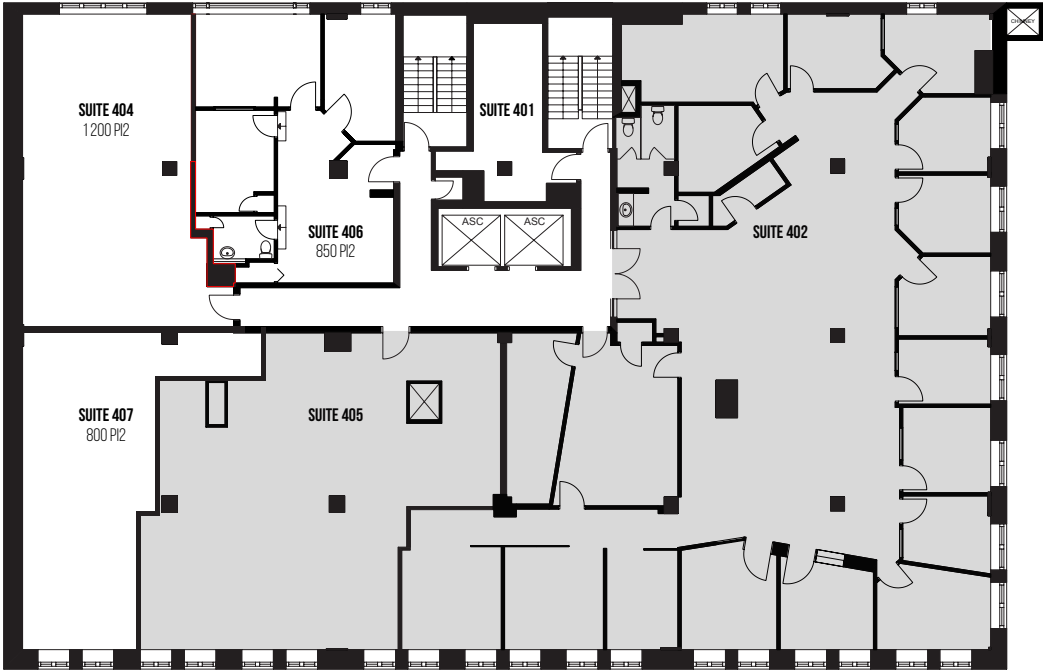
LOYER MENSUEL
18 180 \$ + TPS/TVQ

LOYER NET
19 \$ / PI²

LOYER ADDITIONNEL
16 \$ / PI²

LOYER BRUT ESTIMÉ
35 \$ / PI²

ÉLECTRICITÉ +
CHAUFFAGE
INCLUS



SUITE 402

4 733 PI²
4E ÉTAGE

LOYER MENSUEL
13 805 \$ + TPS/TVQ

LOYER NET
19 \$ / PI²

LOYER ADDITIONNEL
16 \$ / PI²

LOYER BRUT ESTIMÉ
35 \$ / PI²

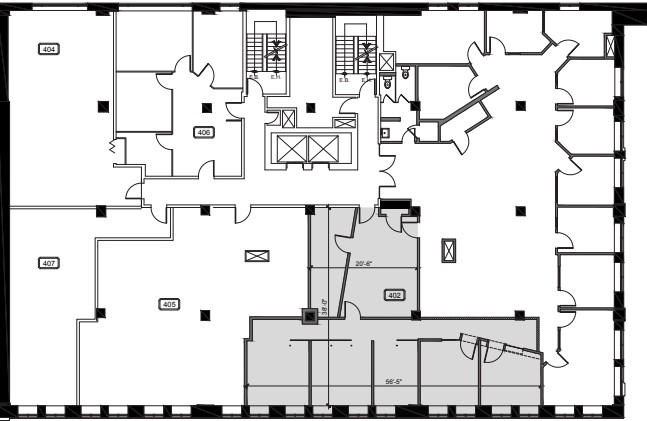
ÉLECTRICITÉ +
CHAUFFAGE
INCLUS



DIVISIONS POSSIBLES DE LA SUITE 402

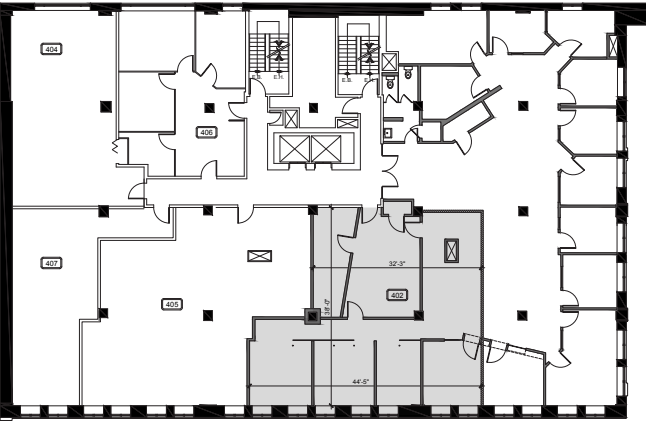
A 1 675 PI²

4 885 \$/MOIS + TPS/TVQ



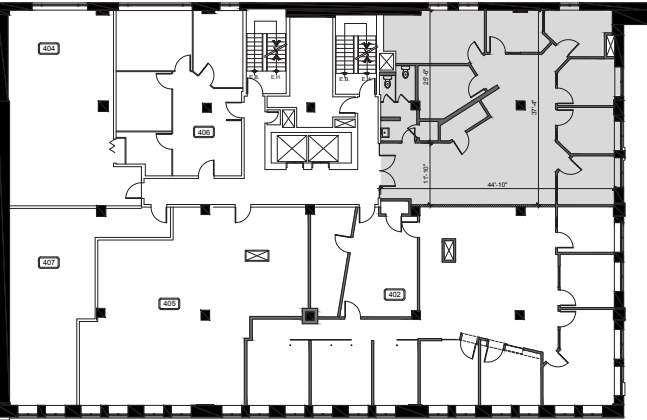
B 1 705 PI²

4 973 \$/MOIS + TPS/TVQ



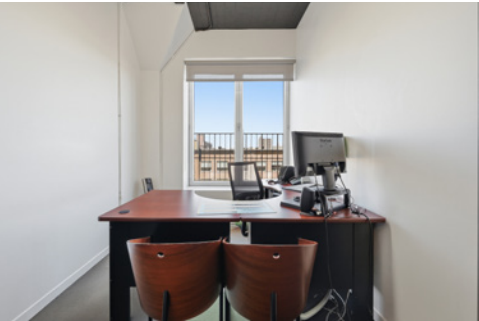
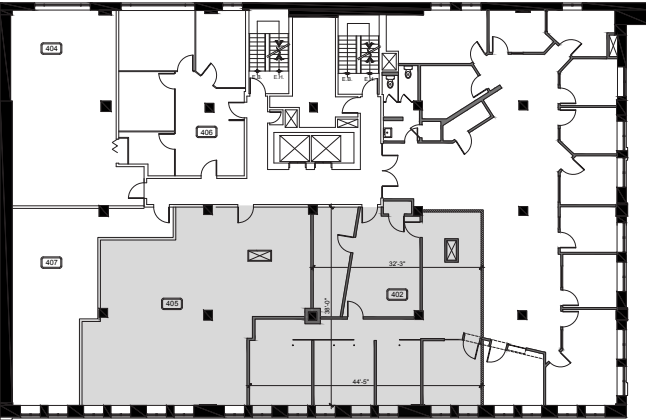
C 1 935 PI²

5 644 \$/MOIS + TPS/TVQ



D 3 205 PI²

9 348 \$/MOIS + TPS/TVQ



SUITE 405

1 500 PI²
4E ÉTAGE

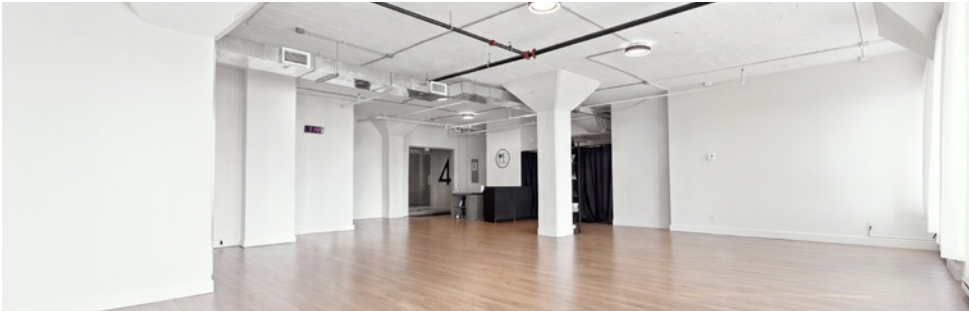
LOYER MENSUEL
4 375 \$ + TPS/TVQ

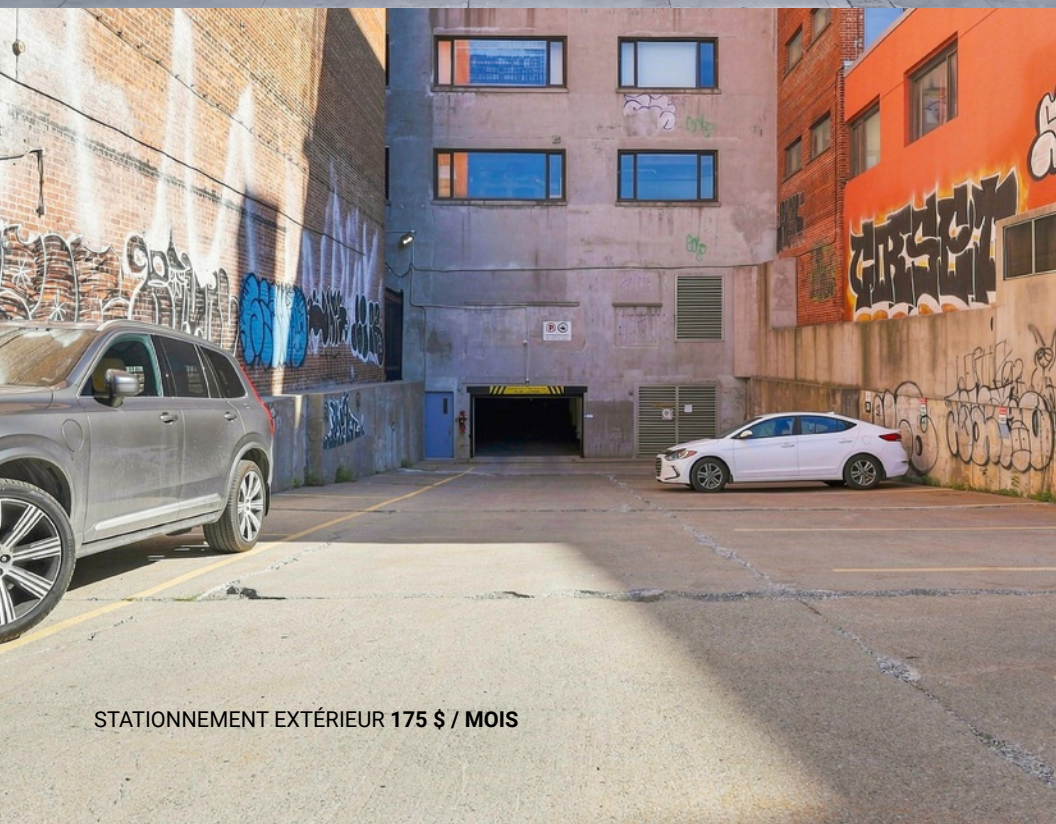
LOYER NET
19 \$ / PI²

LOYER ADDITIONNEL
16 \$ / PI²

LOYER BRUT ESTIMÉ
35 \$ / PI²

ÉLECTRICITÉ +
CHAUFFAGE
INCLUS





STATIONNEMENT EXTÉRIEUR 175 \$ / MOIS



STATIONNEMENT INTÉRIEUR 250 \$ / MOIS

An aerial photograph of a city street, Boulevard Saint-Laurent, running vertically through the center. The street is flanked by dense urban development, including multi-story brick and concrete buildings. The sky is blue with scattered white clouds. In the foreground, a black arrow-shaped graphic points to the right, containing the address '4446 BOULEVARD SAINT-LAURENT'. At the bottom center, a black rectangular box contains the text 'BOULEVARD SAINT LAURENT'. On the right side, a black rectangular box contains the text 'AVENUE MONT-ROYAL'. In the bottom right corner, there is a blue circular logo with a white downward-pointing arrow and the word 'METRO' below it.

4446 BOULEVARD SAINT-LAURENT

AVENUE MONT-ROYAL

BOULEVARD SAINT LAURENT



KW COMMERCIAL

L'immobilier commercial, propulsé par l'expérience.

KW Commercial accompagne propriétaires, investisseurs et entreprises dans leurs projets de vente, d'acquisition et de location d'immeubles commerciaux, industriels, de bureaux et multilogements, et de terrains.

Dirigée par Yannick Cloutier et Karl Lemire, notre équipe cumule plus de 25 ans d'expérience et compte 15 courtiers actifs à la grandeur du Québec, soutenus par la puissance du réseau mondial Keller Williams.

Plus de 500 transactions et 950 M\$ en ventes et en locations au cours des trois dernières années.

De l'analyse à la transaction, nous mettons notre expertise, notre réseau et notre connaissance du marché au service d'un seul objectif : maximiser la valeur de votre investissement.

Votre prochain projet commence avec KW Commercial.

514 531 3921
c.robidas@kw.com

JÉRÉMIE LABBÉ

VICE-PRÉSIDENT ASSOCIÉ

Une expertise qui fait avancer vos projets.

Courtier immobilier commercial depuis 2018, Jérémie Labbé compte plus de 100 transactions à son actif et un solide réseau sur le marché montréalais.

Spécialiste de la location commerciale, il accompagne locataires et propriétaires dans leurs projets de bureaux, commerces, restaurants et espaces industriels.

Proactif, stratégique et orienté résultats, Jérémie met son expertise et son réseau au service d'un objectif : trouver la meilleure solution pour votre projet.

514 294 7011
jeremie.labbe@kw.com

