

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT
INVESTMENT OPPORTUNITY

**1675-1677, RUE SAINT-DENIS,
MONTRÉAL, QC H2X 3K4**

Immeuble mixte comprenant 8 logements rénovés en 2024, loués à un seul locataire avec permis d'exploitation hôtelière (revenu de 132 000 \$/an), ainsi qu'un espace commercial distinct de 2 047 pi² équipé pour un restaurant (revenu de 108 000 \$/an)

Mixed-use building comprising 8 units renovated in 2024, leased to a single tenant with a hotel operating license (income of \$132,000/year), as well as a separate 2,047 ft² commercial space equipped for a restaurant (income of \$108,000/year)

Courtier protégés | Broker Protected

Jérôme Le Blanc-Ducharme

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Jérôme Le Blanc-Ducharme Inc.

☎ 514 866 3333 x118

☎ 514 705 2490

✉ jleblanc@naiterramont.ca



OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Situé sur la prestigieuse rue Saint-Denis, au cœur du Quartier latin, l'immeuble situé au 1675-1677 bénéficie d'un emplacement stratégique de choix, à proximité des stations de métro, de l'UQAM et des principaux centres culturels. Le quartier bénéficie d'une fréquentation piétonne exceptionnelle et d'une visibilité optimale pour toute activité commerciale.

Le rez-de-chaussée commercial de 2 047 pi² représente une occasion rare pour un investisseur ou un propriétaire-occupant souhaitant s'établir dans l'un des quartiers les plus dynamiques de la ville. L'espace offre un aménagement polyvalent permettant une utilisation immédiate pour de la restauration ou une adaptation aux besoins spécifiques du projet.

REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY

Located on Montreal's prestigious Saint-Denis Street, in the heart of the Latin Quarter, the property at 1675-1677 enjoys a prime strategic location, close to metro stations, UQAM, and major cultural hubs. The area benefits from exceptional foot traffic and optimal visibility for any commercial activity.

The 2,047 ft² commercial ground floor represents a rare opportunity for an investor or owner-occupier looking to establish themselves in one of the city's most dynamic neighborhoods. The space offers a versatile layout allowing for immediate use as a restaurant or adaptation to the specific needs of the project.

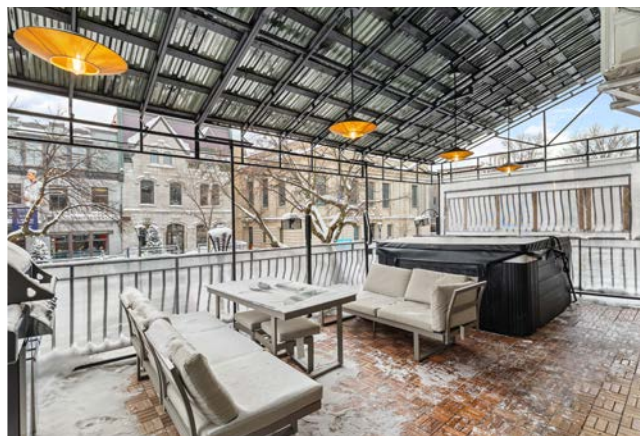


La partie résidentielle de l'immeuble comprend huit unités qui ont été entièrement rénovées en 2024 (deux studios, six unités d'une chambre et une unité de deux chambres). Ces appartements disposent d'une licence d'exploitation hôtelière et sont actuellement tous loués à un seul locataire, ce qui garantit une stabilité de revenus exceptionnelle et une gestion quotidienne simplifiée.

Grâce à son emplacement emblématique, ses rénovations récentes et son modèle de location hôtelière clé en main, cette propriété représente une opportunité d'investissement à fort potentiel dans un marché immobilier en plein essor.

The residential component of the building features eight units that were completely renovated in 2024 (two studios, six one-bedroom units, and one two-bedroom unit). These apartments have a hotel operating license and are currently all leased to a single tenant, ensuring exceptional income stability and simplified day-to-day management.

Thanks to its iconic location, recent renovations, and turnkey hotel rental model, this property represents a high-potential investment opportunity in a booming real estate market.



À VENDRE | FOR SALE
1675-1677, rue Saint-Denis, Montréal

8 logements et
1 espace commercial
8 Residential Units &
1 Commercial Space

240 000 \$

Revenu brut effectif estimé

(incluant le loyer estimé pour le rez-de-chaussée commercial)

Estimated Effective Gross Income

(including estimated rent for the commercial ground-floor)



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Bâtiment | Building
Terrain | Land

7 009
3 089

Dimensions

Bâtiment | Building
Terrain | Land

25' x 68'
25' x 126'



Prix demandé | Asking Price

3 595 000 \$



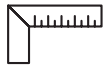
Construction – 1900

Briques & Bois
Bricks & Wood



Toiture | Roof

Membrane Elastomère
Elastomer Membrane



**Superficies supplémentaires (pi²)
Additional Surface Areas (ft²)**

Salle de lavage | Laundry Room
Rangement | Storage
Terrasse avec spa et espace BBQ
Terrace with spa and BBQ area



**Nombre de logements
Number of Units**

9 (8+1) 9 plex



**Répartition des logements
Housing Distribution**

2 x 1 1/2 & 6 x 3 1/2



**Air climatisé
Air Conditioning**

Oui | Yes

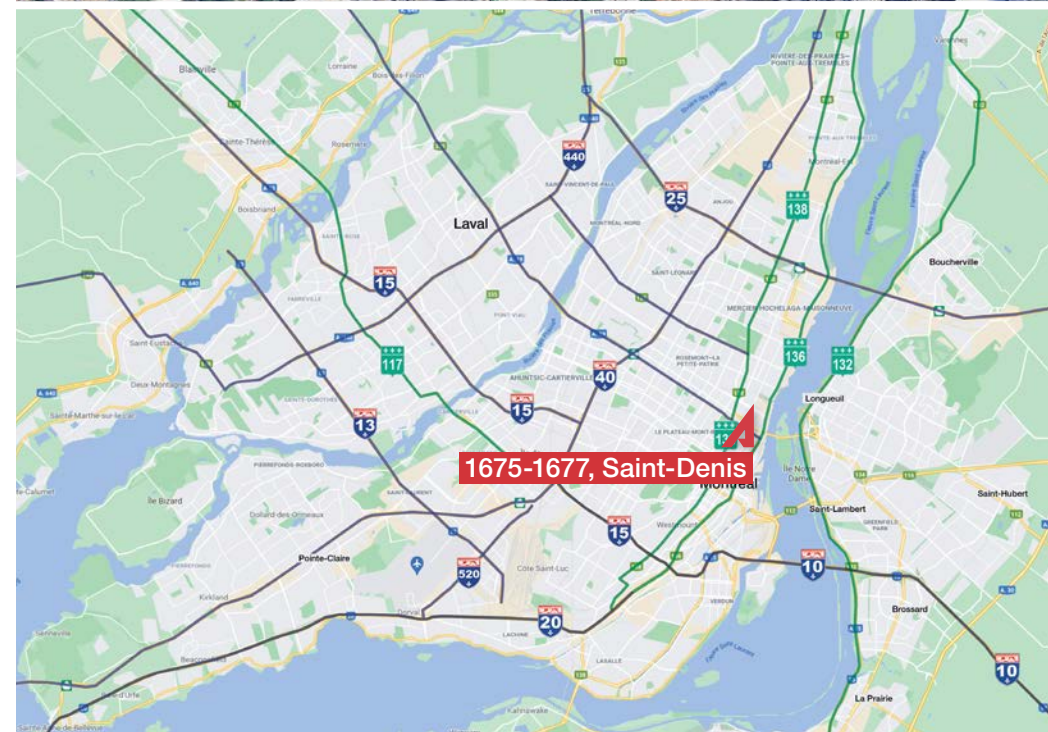
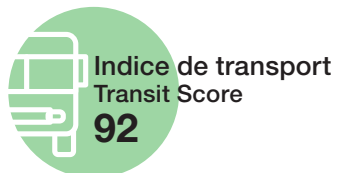


Autobus | Bus: 125

Métro | Metro: Berri-UQAM



Routes



DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

Commercial et résidentiel | Residential

Numéro de lot | Lot Number
(Cadastre du Québec)

2 161 610

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2024-2026)

Terrain Land	739 700\$
Bâtiment Building	1 202 900\$
Total	1 942 600\$

Taxes

Municipales Municipal (2025)	33 008\$
Scolaire School (2025-2026)	1 466\$
Total	34 474\$

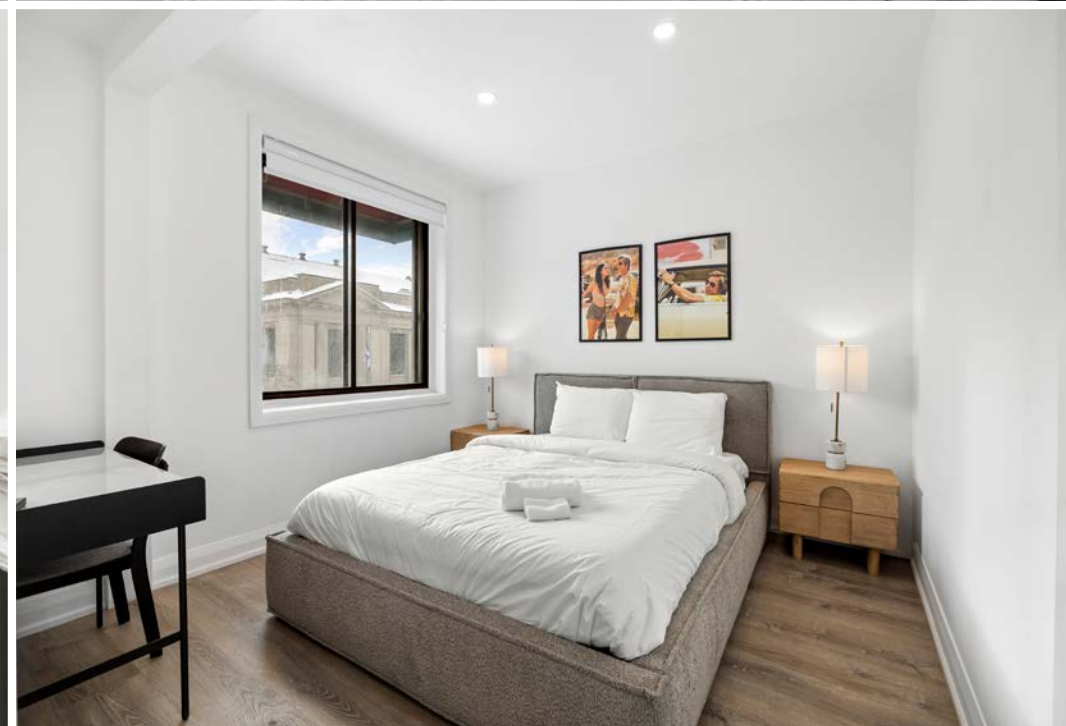
FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Emplacement de choix : À moins de 200 m des pôles culturels majeurs (Quartier Latin et Saint-Denis) | Prime location: Less than 200 m from major cultural centers (Latin Quarter and Saint-Denis)
- Achalandage exceptionnel : Près d'un million de visites annuelles générant un flux piétonnier dense, idéal pour l'exploitation commerciale
Exceptional foot traffic: Nearly one million annual visits generating heavy pedestrian traffic, ideal for commercial use
- 8 unités résidentielles avec permis d'hôtel
8 residential units with hotel permits
- Unités résidentielles ont été rénovées entièrement en 2024 avec facture à l'appuis | Residential units were completely renovated in 2024, with supporting invoices
- Rez-de-chaussée possédant ventilation commerciale pour restaurant
Ground floor with commercial ventilation for restaurants
- 1 unité commerciale idéal pour restaurant de 2 000 pi² avec sous sol
1 commercial unit ideal for a 2,000 ft² restaurant with basement
- À proximité de plusieurs services et des transports en commun
Close to several services and public transportation
- Emplacement prime au coeur du Quartier Latin, adjacent aux campus de l'UQAM et du Cégep du Vieux Montréal; bassin de 41 000 à 44 000 étudiants | Prime location in the heart of the Latin Quarter, adjacent to the UQAM and Cégep du Vieux Montréal campuses pool of 41,000 to 44,000 students
- Secteur à fort achalandage piétonnier et excellente visibilité
Area with high foot traffic and excellent visibility
- Propriété offrant un potentiel de revenus attrayant
Property offering attractive income potential

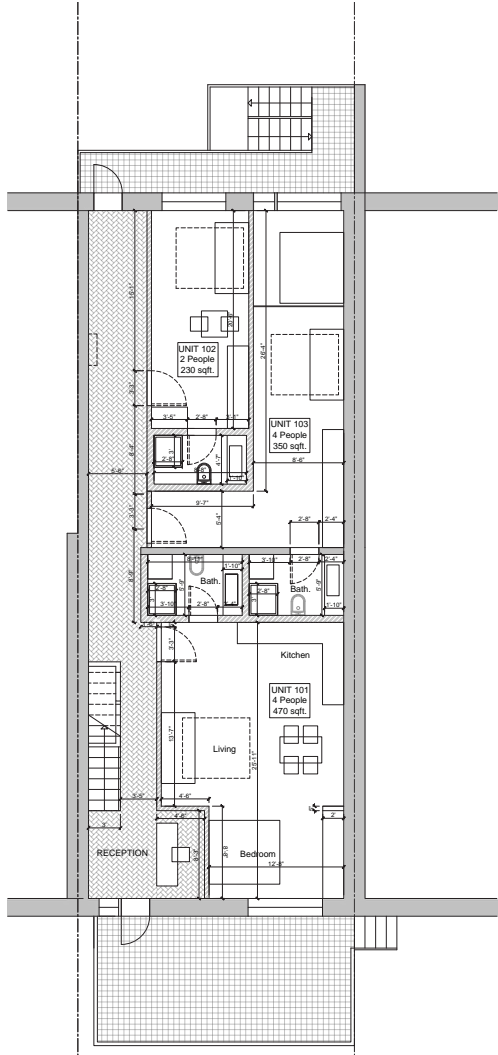




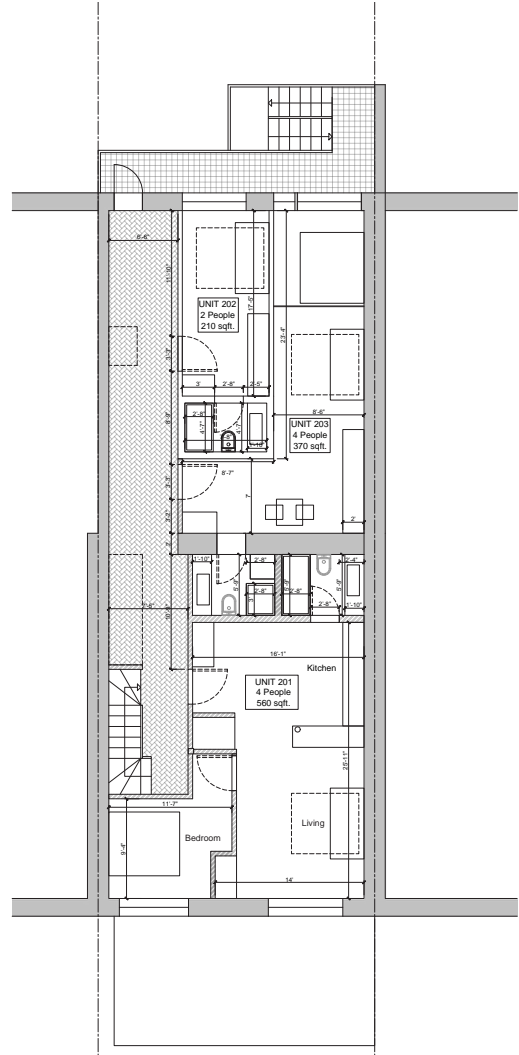


PLAN DU BÂTIMENT 1677 | 1677 BUILDING PLAN

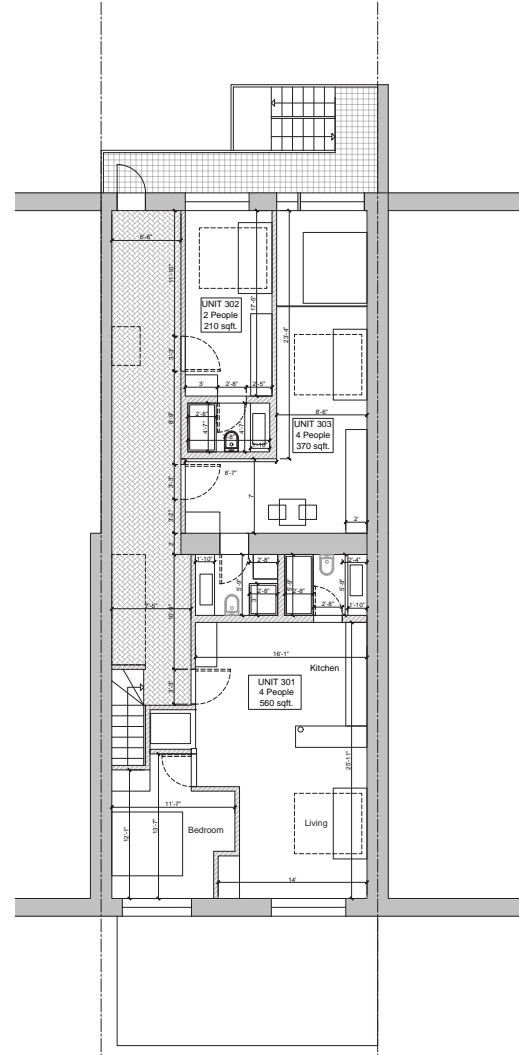
REZ-DE-CHAUSSÉE | GROUND FLOOR



2^E ÉTAGE | 2ND FLOOR



3^E ÉTAGE | 3RD FLOOR



RUE SAINT-DENIS

La présente vente de l'immeuble est faite sans garantie légale de qualité du vendeur, l'acheteur ne renonçant pas aux garanties légales données par des propriétaires antérieurs et reçues par le vendeur lors de son acquisition de l'immeuble, lesquelles sont cédées à l'acheteur. Les inclusions seront vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, et seront en bon état de fonctionnement selon l'usure lors de la livraison de l'immeuble.

The present sale of the property is made without any legal guarantee of quality from the seller; however, the buyer does not waive the legal guarantee granted by previous owners and received by the seller upon purchase the property, which are assigned to the buyer. The inclusions will be sold without legal guarantee of quality, at the risk of the buyer, and will be in good working order according to wear and tear during delivery of the property.

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

