



Immeuble stratégiquement bien situé avec beaucoup de potentiel
Building strategically well-situated with great potential

1453-1455, rue Saint-Timothée, Montréal (QC) H2L 3N7

Propriété rare de 14 924 pi² avec un emplacement exceptionnel entre la rue Sainte-Catherine Est et le boulevard de Maisonneuve Est à Ville-Marie

14,924 ft² rare property with an exceptional location between Sainte-Catherine East Street and de Maisonneuve East Boulevard in Ville-Marie

Alhassane Bah, SIOB

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

☎ 514 866 3333 x305

☎ 514 293 9752

✉ abah@naiterramont.ca

Shlomo Benarroch

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Shlomo Benarroch inc.

☎ 514 866 3333 x247

☎ 514 497 1058

✉ sbenarroch@naiterramont.ca

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

Sous-sol Basement	3 731
RC Ground Floor	3 731
2 ^e étage 2 nd Floor	3 731
3 ^e étage 3 rd Floor	3 731
Total	14 924
Terrain Land	3 731

Disponibilité | Availability

Immédiate | Now



**Prix demandé
Asking Price**

4 100 000 \$
(374,43 \$ pi² | ft²)



Construction – 1937
Rénové | Renovated – 2022
Briques | Bricks



Éclairage | Lighting
Fluorescent



Porte au sol | Drive-in Door
1 (8' x 12')



Route
136 7



Transport en commun | Public Transit
Autobus | Bus : 14
Métro | Metro : Beaudry,
Berri UQAM



DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Zonage | Zoning

M.7 Habitation, zone mixte, commerciale, bureau, industriel légère et équipements collectifs et institutionnels | M.7 Residential, mixed-use, commercial, office, light industrial and institutional facilities

Numéro de lot | Lot Number

(Cadastre du Québec)

1 566 400



ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2023-2025)

Terrain Land	618 700\$
Bâtiment Building	707 100\$
Total	1 325 800\$

Taxes

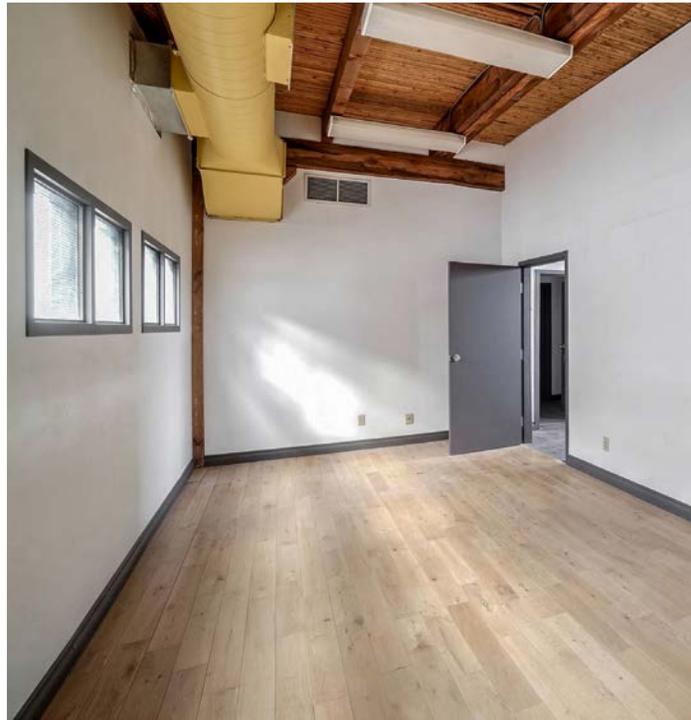
Municipales Municipal (2024)	35 996\$
Scolaire School (2024-2025)	1 138\$
Total	37 134\$

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

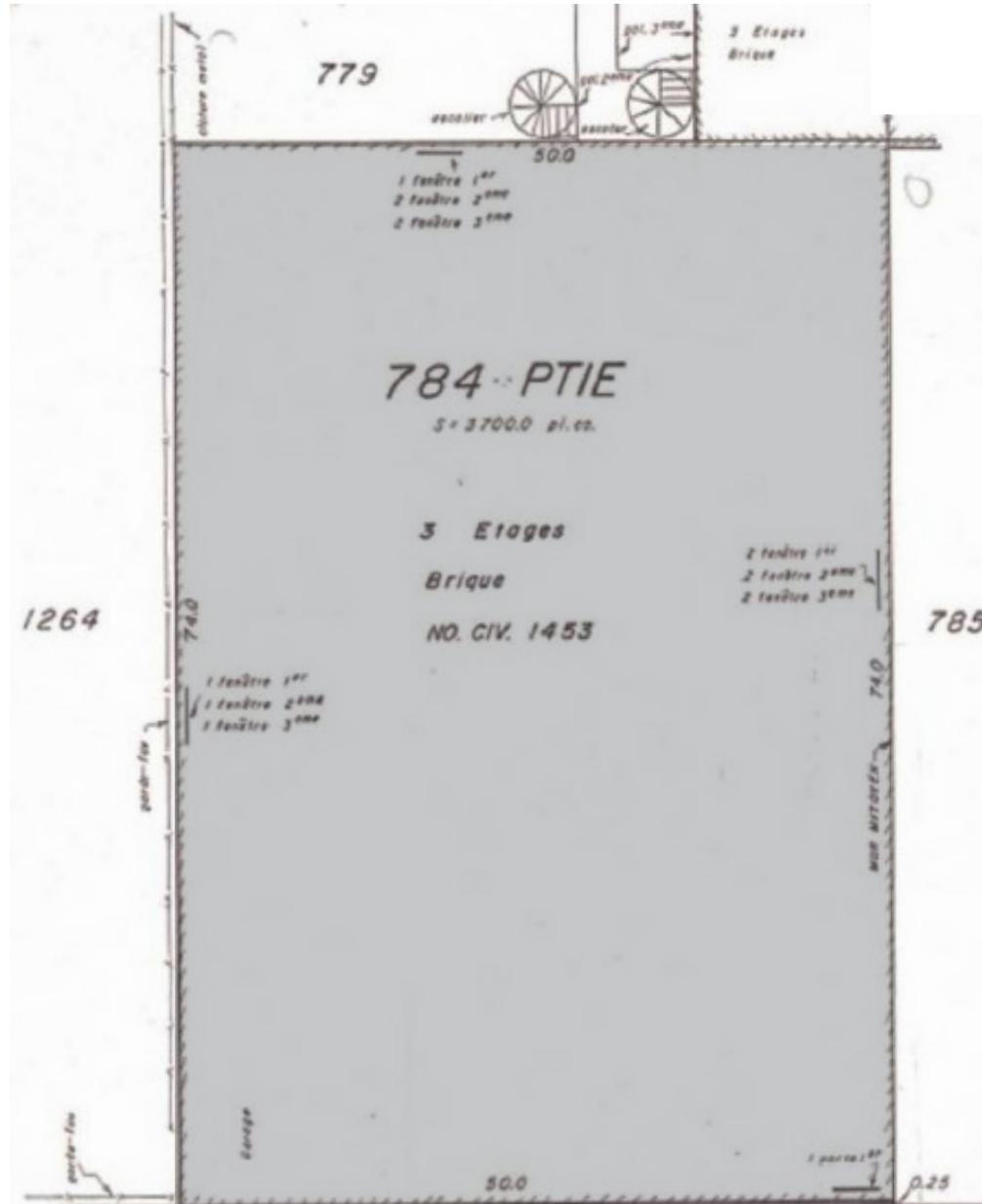


- Bâtiment en excellente condition | Building in excellent condition
- Excellente visibilité | Excellent visibility
- Facilement accessible en transport en commun (plusieurs stations de métro, autobus et à distance de marche des stations de métro Berri-UQAM et Beaudry) | Easily accessible by public transit (several metro stations, buses and within walking distance of Berri-UQAM and Beaudry metro stations)
- Stratégiquement situé à distance de marche de l'UQAM | Strategically located within walking distance of UQAM
- Plusieurs bureaux et salles de conférence sur 3 étages | Several offices and conference rooms on 3 floors
- Possibilité d'ajouter un ascenseur par le futur propriétaire | Possible elevator addition by future owner
- Les étages et le sous-sol bénéficient d'une belle hauteur | High ceilings on the upper floors and basement
- Trafic piétonnier et routier très élevés | Very high pedestrian and road traffic
- À proximité de la route 136 | Near Route 136
- Opportunité de redéveloppement avec ajout d'étage (sous réserve à l'autorisation des autorités compétentes) | Opportunity for redevelopment with additional floor (subject to authorization by the relevant authorities)
- L'immeuble a subi d'importants travaux de structure et d'améliorations locatives pour le rendre fonctionnel | The building has undergone major structural work and leasehold improvements to make it functional
- Porte au sol | Drive-in Door
- Abondance de lumière naturelle | Plenty of natural light
- Fenestration abondante | Abundant fenestration





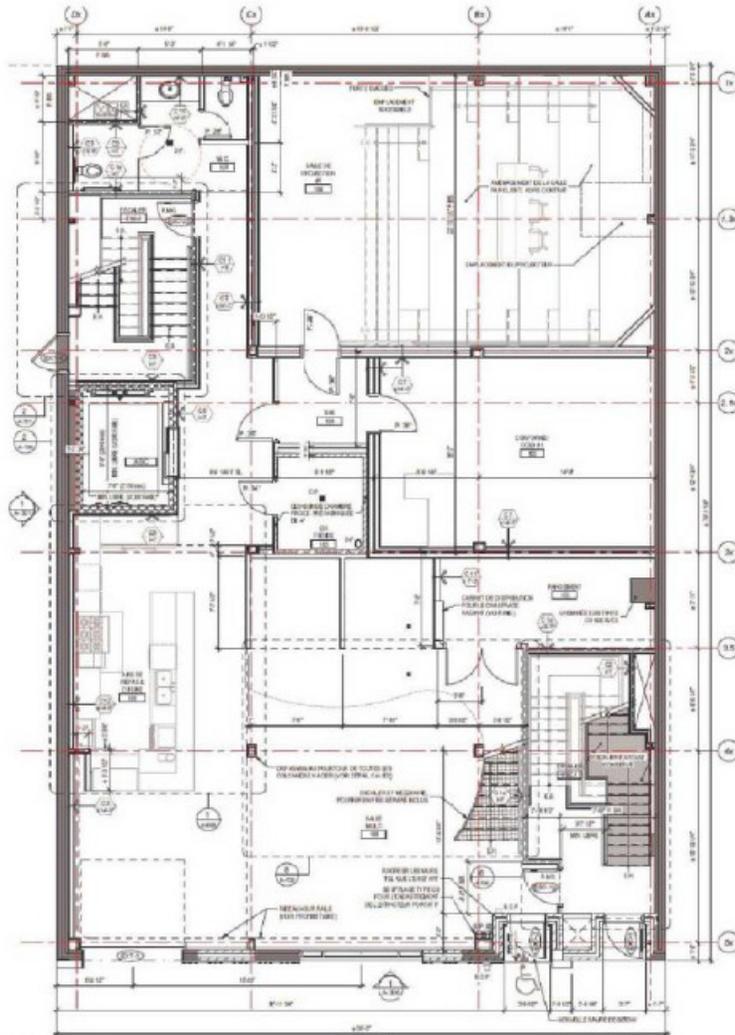
PLAN DE CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



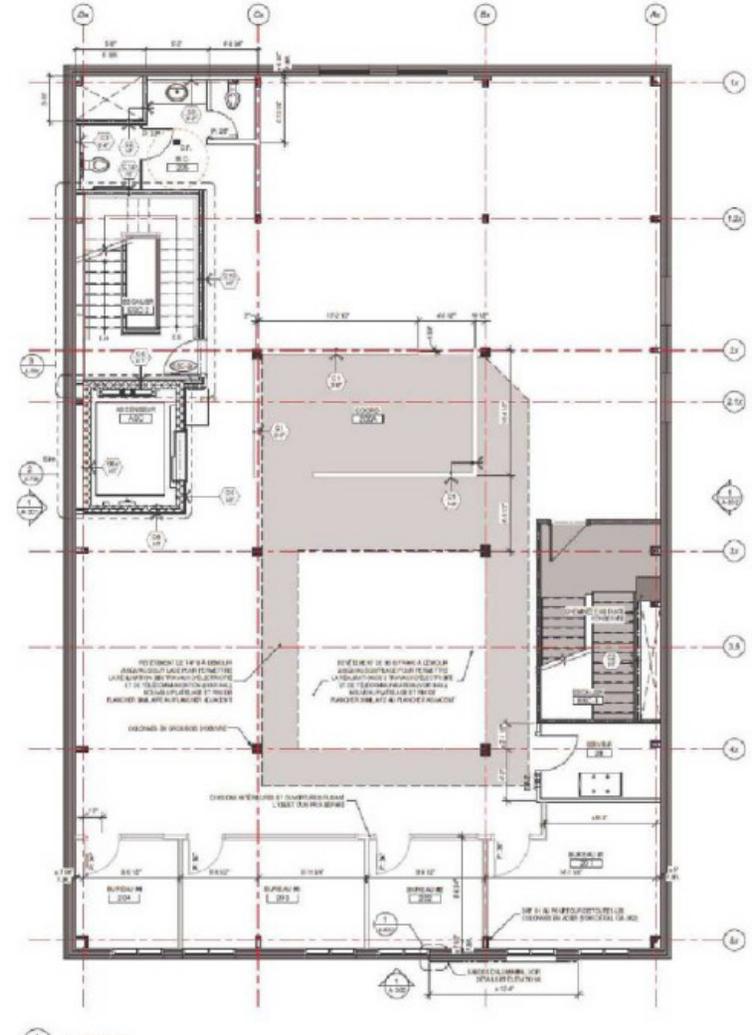
RUE SAINT-TIMOTHÉE

PLAN D'AMÉNAGEMENT | LAYOUT PLAN

RC | GROUND FLOOR



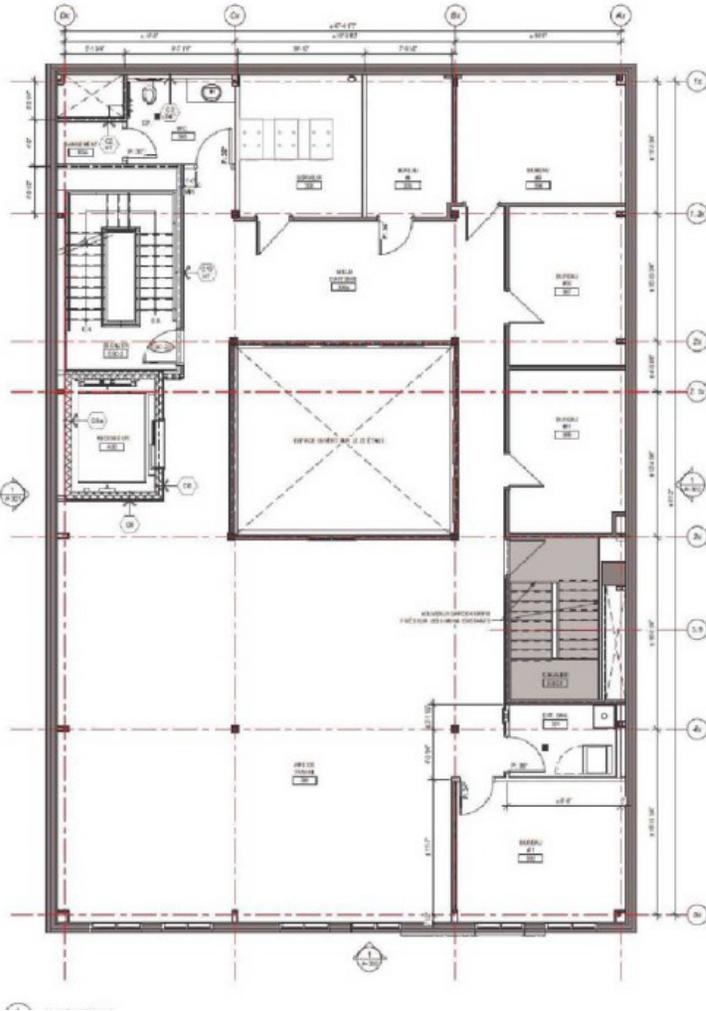
2^E ÉTAGE | 2ND FLOOR



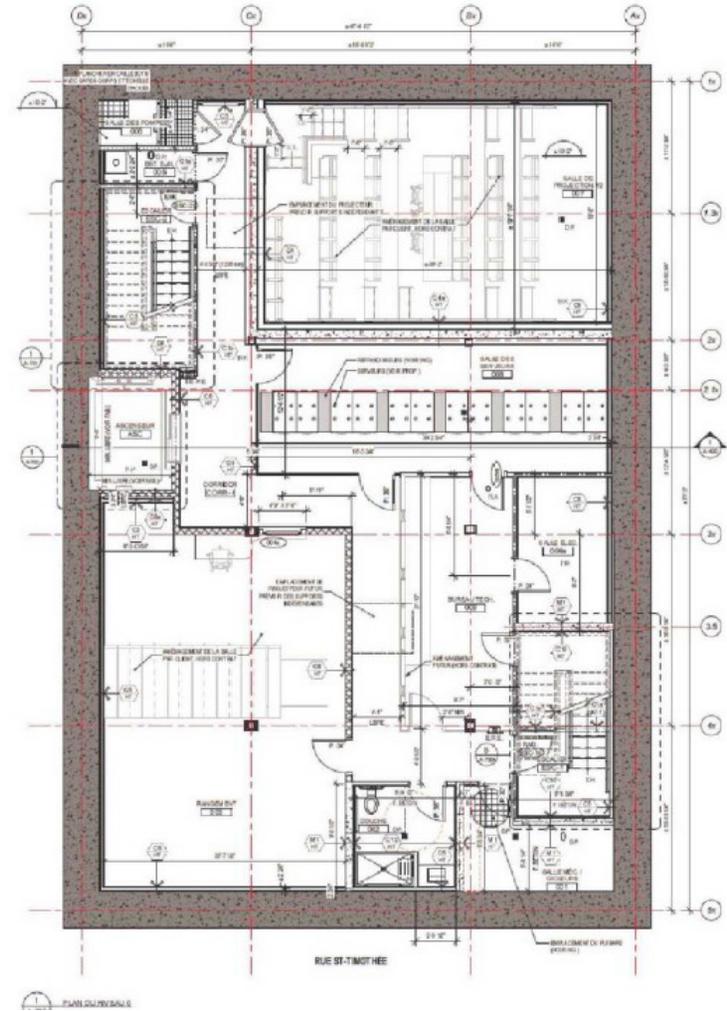
RUE SAINT-TIMOTHÉE

PLAN D'AMÉNAGEMENT | LAYOUT PLAN

3^E ÉTAGE | 3RD FLOOR



SOUS-SOL | BASEMENT



RUE SAINT-TIMOTHÉE

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.



200 - 615, boulevard René-Lévesque O.
Montréal, Québec H3B 1P5

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

