

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)	À venir
Estimated operating expenses 2025 (\$ ft²)	To follow

Prix demandé	6 300 000\$
Asking Price	(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



ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale | Municipal Assessment (2026-2028)

Terrain Land	1 532 900\$
Bâtiment Building	3 674 900\$
Total	5 207 800\$

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 4 141 622
 (Cadastre du Québec)

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

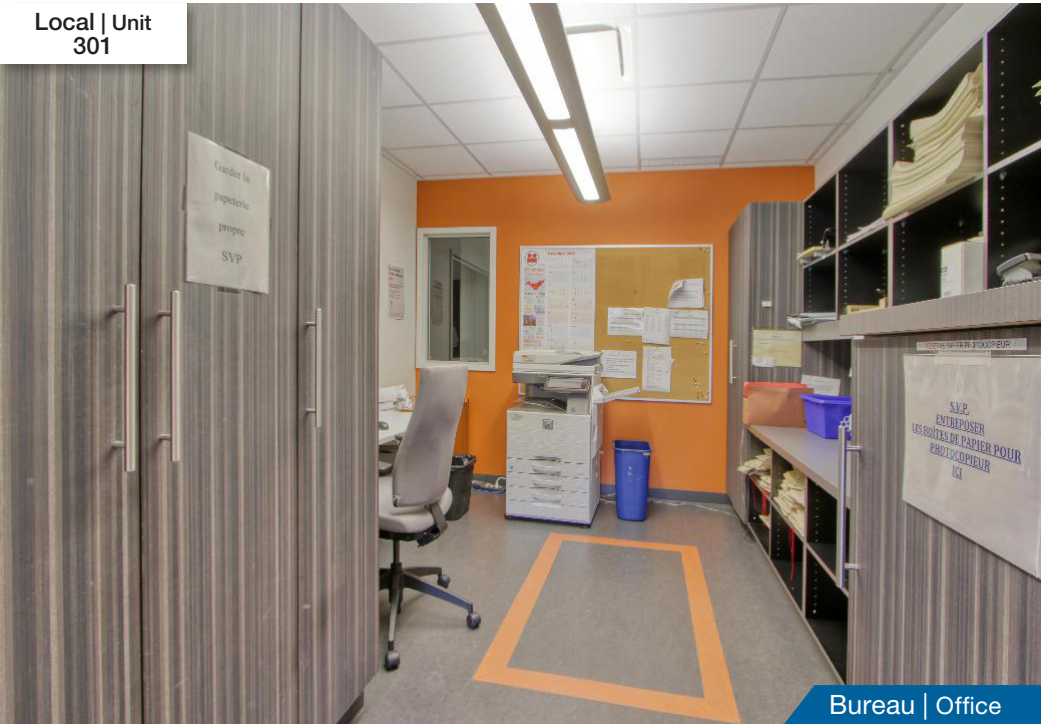


Entrée | Entrance



Stationnement | Parking

Local | Unit
301



Bureau | Office

Local | Unit
301



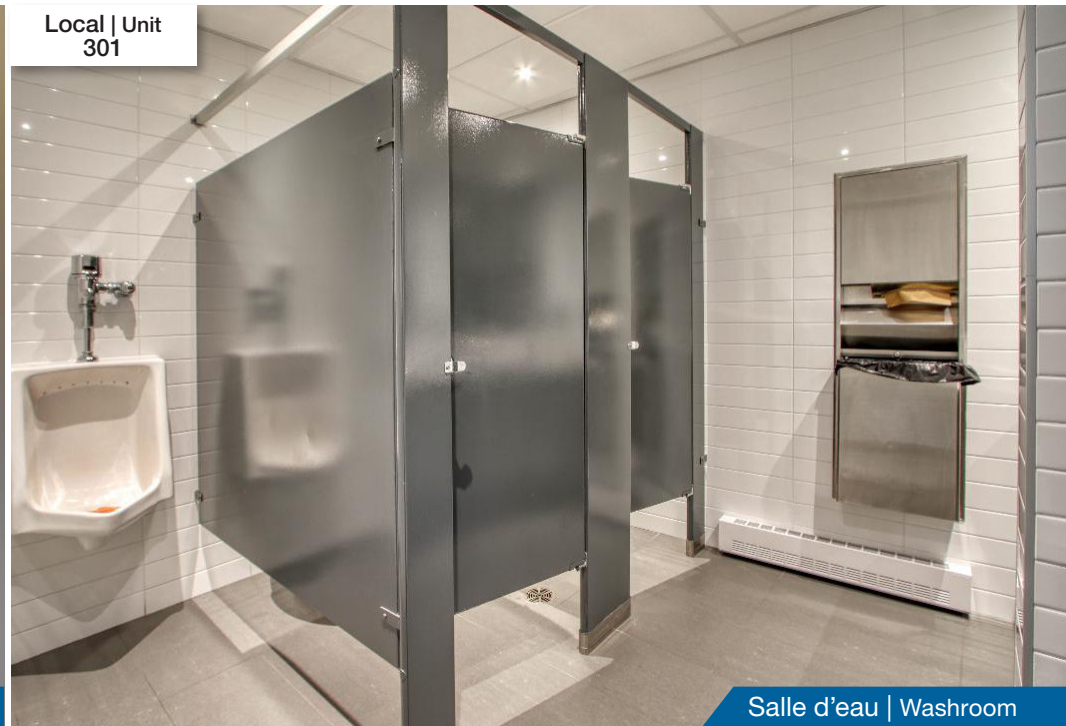
Salle de conférence | Conference Room

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



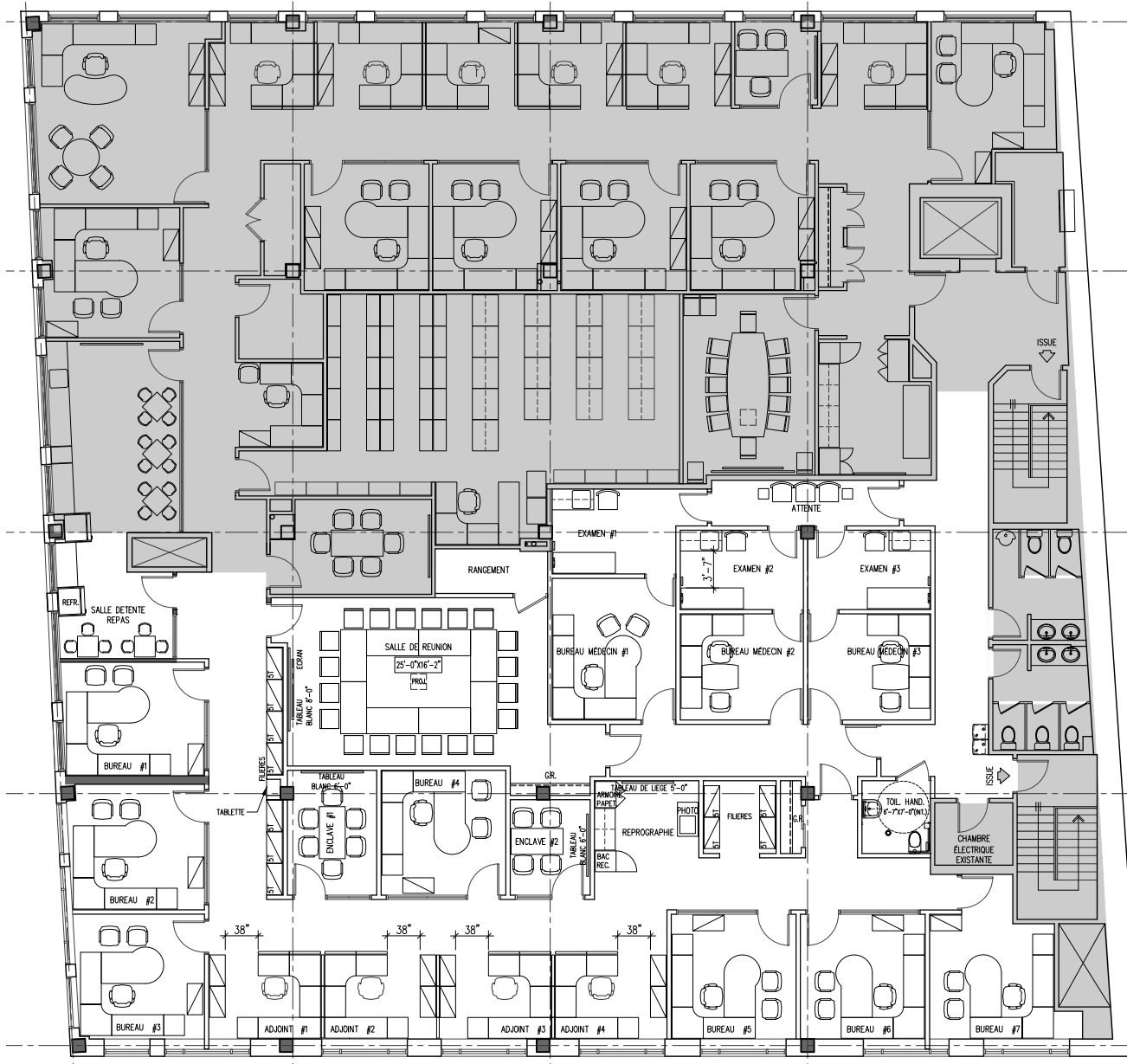
Imprimerie | Printing Room

Local | Unit
301



Cuisinette | Kitchenette

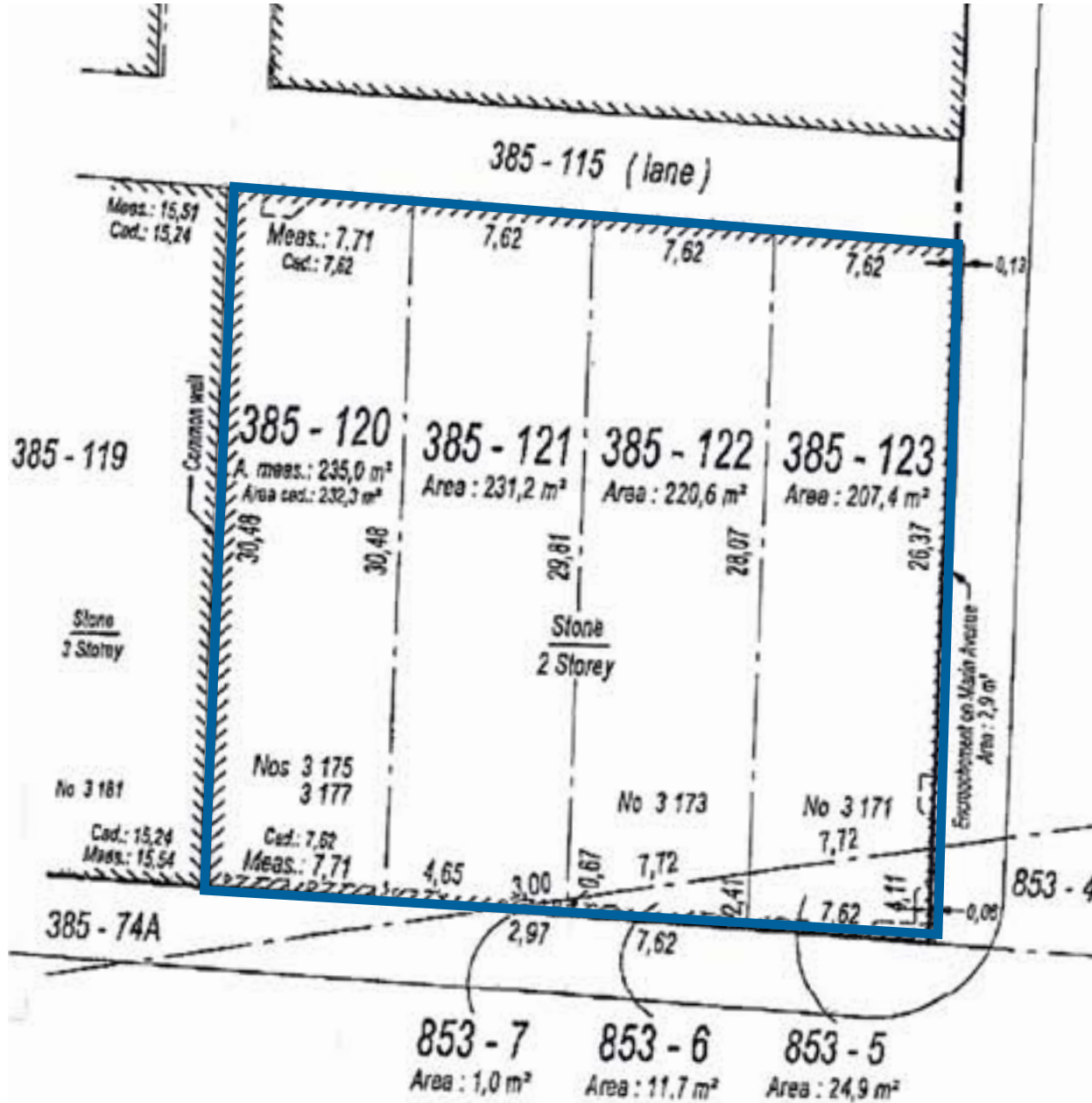
PLAN D'AMÉNAGEMENT 301 | 301 LAYOUT PLAN



AVENUE MARIN

RUE SAINT-JACQUES

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



AVENUE MARIN

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

