



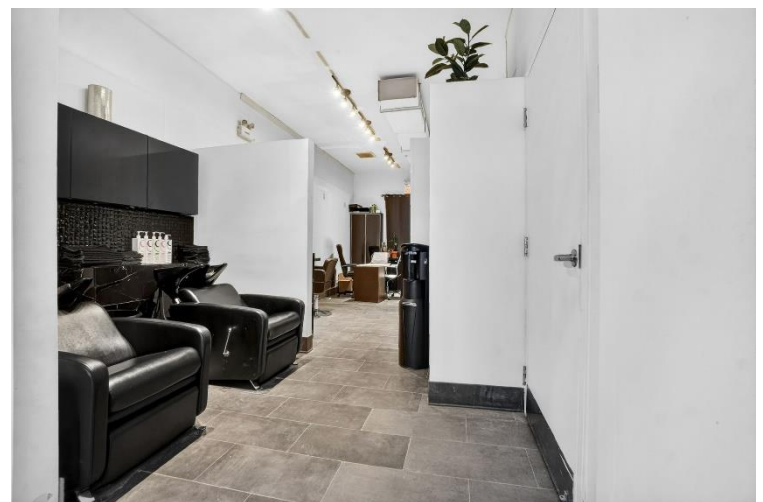
- Rare opportunité, immeuble commercial rénové avec excellente visibilité sur la prestigieuse avenue Greene.
 - Espace rénové, lumineux et à aire ouverte.
 - Idéal pour propriétaire occupant ou investisseur.
 - Actuellement occupé par un salon de coiffure.
 - Rez-de-chaussée d'environ 1 580 pi.ca. avec plafonds double hauteur (possibilité d'aménager un étage supplémentaire ou une mezzanine – sous réserve à vérifier auprès de la ville).
 - Studio / bureau à l'arrière avec entrée indépendante.
 - Sous-sol non-fini d'environ 800 pi.ca., non aménagé, pour rangement ou aménagement futur.
 - Deux (2) espaces de stationnement à l'arrière – rare sur l'avenue Greene.
 - Zonage permettant bureaux professionnels (voir grille de zonage pour usages).
 - Distance de marche du métro Atwater.
- *A rare opportunity, a renovated commercial building with excellent visibility on prestigious Greene Avenue.*
 - *Renovated, bright, open-concept space.*
 - *Ideal for an occupant-owner or investor.*
 - *Currently occupied by a hair salon.*
 - *Ground floor of approximately 1,580 sq.ft. with double-height ceilings (potential to add an additional floor or a mezzanine—subject to verification with the city).*
 - *Studio/office in back with separate entrance.*
 - *Unfinished basement of approximately 800 sq.ft., not converted, for storage or future conversion.*
 - *Two (2) parking spaces at the rear – a rare feature on Greene Avenue.*
 - *Zoning allows for professional offices (see zoning grid for permitted uses).*
 - *Walking distance from metro Atwater*

PRIX DEMANDÉ : 1 848 000 \$**ASKING PRICE : \$ 1,848,000****Clint Saraylian**, courtier immobilier agréé(514) 928-8383 / clint@coldwellbanker.ca

Agissant au sein d'une société par actions «FRE Advisory inc. »

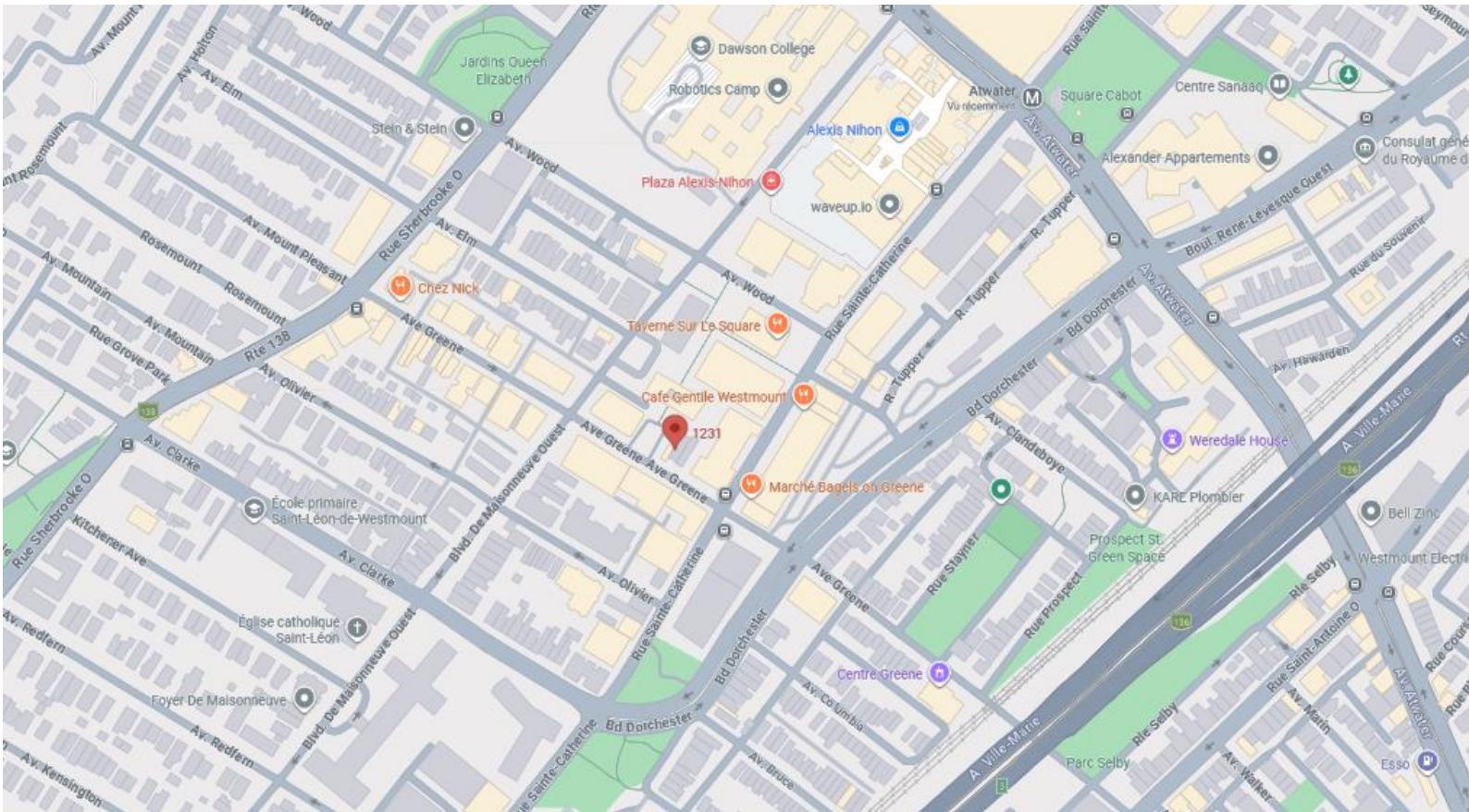
Coldwell Banker ^(mc) **Commercial Évolution**, agence immobilière
5929 Transcanadienne, suite 200, Montréal, Qc, H4T 1Z6T : (514) 281-1515 / cbc Alliance@coldwellbanker.ca

Lot rénové	2 626 167	Cadastral lot
Superficie terrain (pi.ca.)	2 062 (19' x 110')	Land area (sq.ft.)
Nombre d'étages	1 + sous-sol / basement	Number of floors
Superficie totale bâtisse (pi.ca.)	± 2 380	Total Building Area (sq.ft.)
Superficie RDC (pi.ca.)	± 1 580	Ground Floor Area (sq.ft.)
Sous-sol (pi.ca.)	± 800	Basement Area (sq.ft.)
Année de construction	1951	Built year
Évaluation municipale (2026)	1 771 600 \$	Municipal assessment (2026)
Terrain (421 500 \$) / Bâtisse (1 350 100 \$)		Land (\$ 421,500 / Building (\$ 1,350,100)
Taxes municipales (2026)	51 312 \$	Municipal taxes (2026)
Taxe scolaire (2025-2026)	1 335 \$	School tax (2025-2026)
Revenu locatif - an - 30/6/2026	133 200 \$	Rental income - year - 2026/06/30



Clint Saraylian, courtier immobilier agréé
(514) 928-8383 / clint@coldwellbanker.ca
Agissant au sein d'une société par actions «FRE Advisory inc.»

Les informations ci-incluses proviennent de sources que nous jugeons fiables, mais pour lesquelles nous ne pouvons assumer aucune responsabilité ni garantie. Ces informations peuvent changer et la propriété peut être retirée du marché à tout moment et sans préavis. The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable for which we assume neither responsibility nor guaranty. This information may change, and the property may be withdrawn from the market at any time and without notice.



Clint Saralyan, courtier immobilier agréé
(514) 928-8383 / clint@coldwellbanker.ca
Agissant au sein d'une société par actions «FRE Advisory inc.»

Coldwell Banker (MC) Commercial Évolution, agence immobilière
5929 Transcanadienne, suite 200, Montréal, Qc, H4T 1Z6
T : (514) 281-1515 / cballiance@coldwellbanker.ca