

## 4446, boulevard Saint-Laurent, Montréal (QC) H2W 1Z5

Immeuble de grande qualité, emplacement central près de tous les services. Plusieurs superficies disponibles.  
Espaces bureaux spacieux et lumineux au cœur du Plateau Mont-Royal. Des superficies variées allant de 854 à 5 269 pi²

High-quality building, centrally located near all amenities. Several sizes available.  
Spacious, bright office spaces in the heart of the Plateau Mont-Royal. Various sizes from 854 to 5,269 ft²

### 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

**CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES | SPACE FEATURES**



**Superficie (pi²) | Area (ft²) \***

2 <sup>e</sup> étage   2 <sup>nd</sup> Floor Suite 201	1 278
3 <sup>e</sup> étage   3 <sup>rd</sup> Floor Suite 301	4 628
4 <sup>e</sup> étage   4 <sup>th</sup> Floor Suite 405 Suite 406	3 209 854
6 <sup>e</sup> étage   6 <sup>th</sup> Floor Suite 601	5 269

\* Possibilité de subdiviser | Subdivision possible

**Disponibilité | Availability** Immédiate | Now

**Taux de location net net (\$|pi²) | Net net rental rate (\$|ft²)** 17,00\$  
Frais d'exploitation estimés 2024 (\$|pi²) 15,00\$  
Estimated operating expenses 2024 (\$|ft²)



Ce loyer inclus : les taxes municipales et scolaires, assurances, réparations sur le bâtiment, déneigement, taxe d'eau, entretien et conteneur à déchets

This rent includes: municipal and school taxes, insurance, building repairs, snow removal, water tax, maintenance and garbage container

**CARACTÉRISTIQUES COMMUNES | COMMON FEATURES**



**Zonage | Zoning**  
Commercial  
Résidentiel | Residential



**Construction – 1915**  
Béton | Concrete



**Terme du bail | Lease Term**  
5 ans | Years



**Gicleurs | Sprinklers**  
Oui | Yes



**Air climatisé**  
**Air Conditioning**  
Central



**Chauffage | Heating**  
Central et chauffage d'appoint électrique | Central and electric auxiliary heating



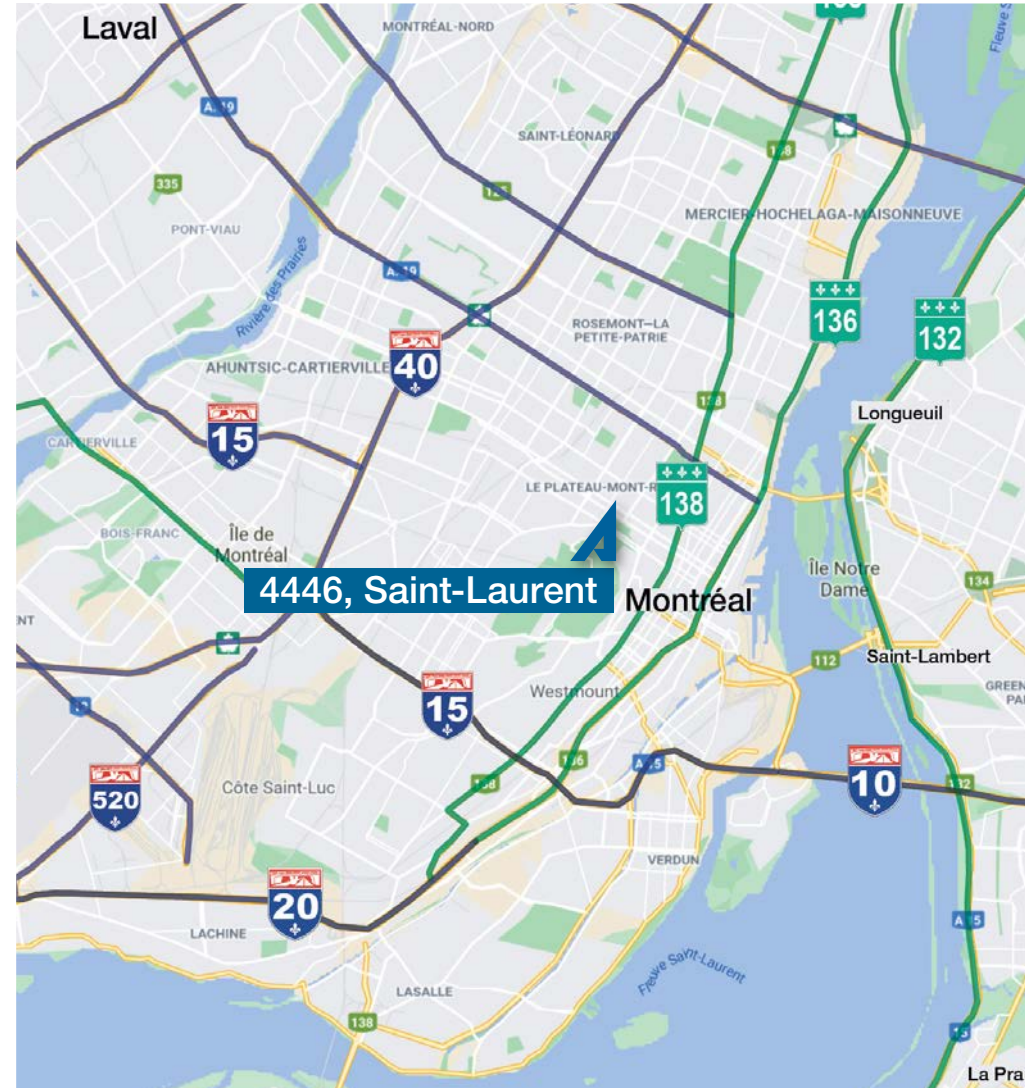
**Ascenseurs | Elevators**  
2



**Stationnement | Parking**  
Intérieur & extérieur  
Indoor & outdoor



**Autobus | Bus** : 55, 30, 80  
**Métro | Metro** : Mont-Royal



**Indice de marche**  
Walk Score  
**100**

**Indice de transport**  
Transit Score  
**91**

**Indice de vélo**  
Bike Score  
**89**

**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**



- Complexe commercial et à bureaux de qualité supérieure  
 High-quality commercial and office complex.
- Coin Saint-Laurent et Mont-Royal, facilité accès STM et métro.  
 Stationnement disponible sur place | Corner of Saint-Laurent and  
 Mont-Royal, easy access to STM and metro. Parking available on site
- Plusieurs suites disponibles selon les besoins, possibilité de  
 subdivision et d'expansion | Several suites available to suit your needs,  
 subdivision and expansion possible
- Bâtiment d'une superficie de plus de 88 000 pi<sup>2</sup> sur un terrain de  
 14 154 pi<sup>2</sup> | 88,000 ft<sup>2</sup> building on a 14,154 ft<sup>2</sup> lot
- Vue 360° à certains étages | 360° views on certain floors
- Hauts plafonds avec de grandes fenêtres pour luminosité  
 exceptionnelle | High ceilings and large windows for  
 exceptional brightness
- Système de cartes d'accès | Access card system
- Bureaux clés en main | Turn-key offices
- Situé sur une artère achalandée et dans un secteur en  
 développement commercial et résidentiel | Located on a busy artery  
 in an area undergoing commercial and residential development
- À proximité de tous les services et des transports en commun  
 Close to all amenities and public transport
- Stationnement intérieur et extérieur disponibles | Indoor and outdoor  
 parking available

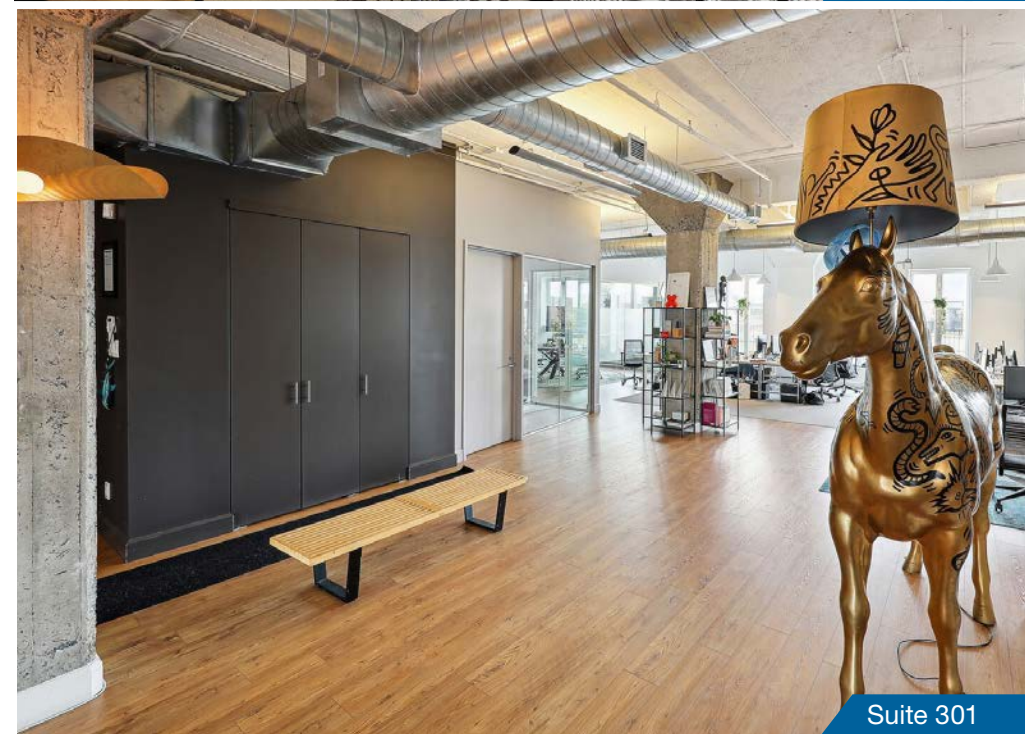
**DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES | DEMOGRAPHICS DATA**



Rayon   Radius	1 km	3 km
Population	37 403	268 310
Population - Projection 2028	6,94 %	7,37 %
Ménages   Households	19 262	143 737
Household Growth 2028	8,57 %	9,09 %
Revenu médian des ménages Median Household Income	54 709\$	49 422\$
Age médian   Median Age	36,6	36,5
Employés de jour   Daytime Employees	26 991	512 810



Suite 301



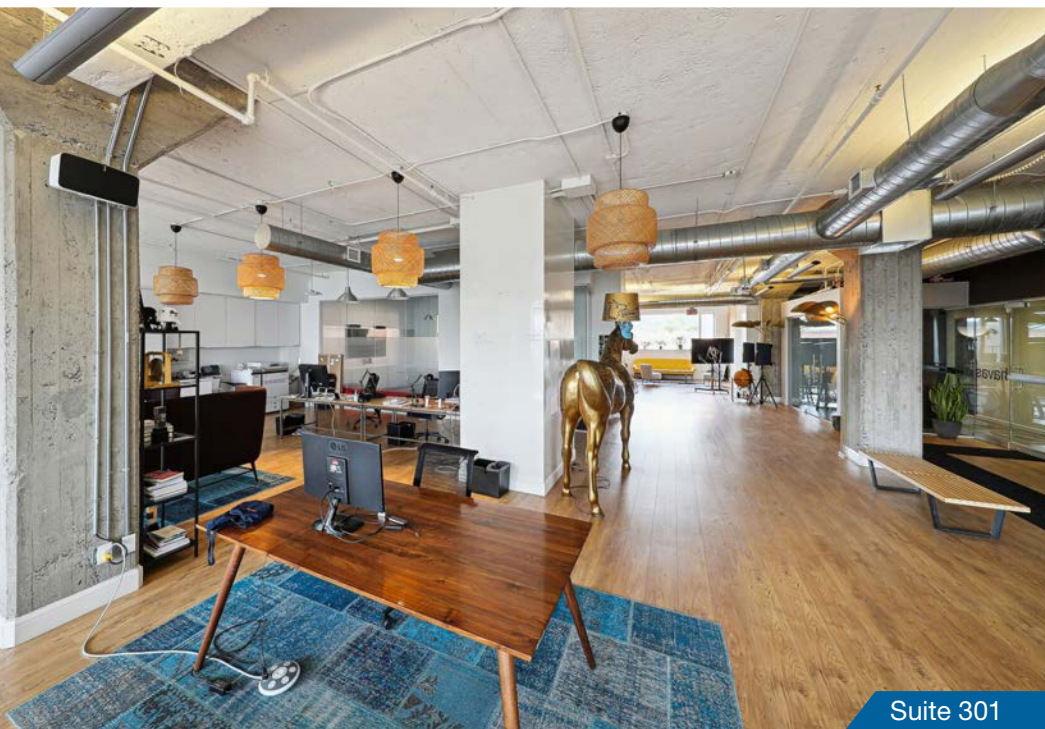
Suite 301



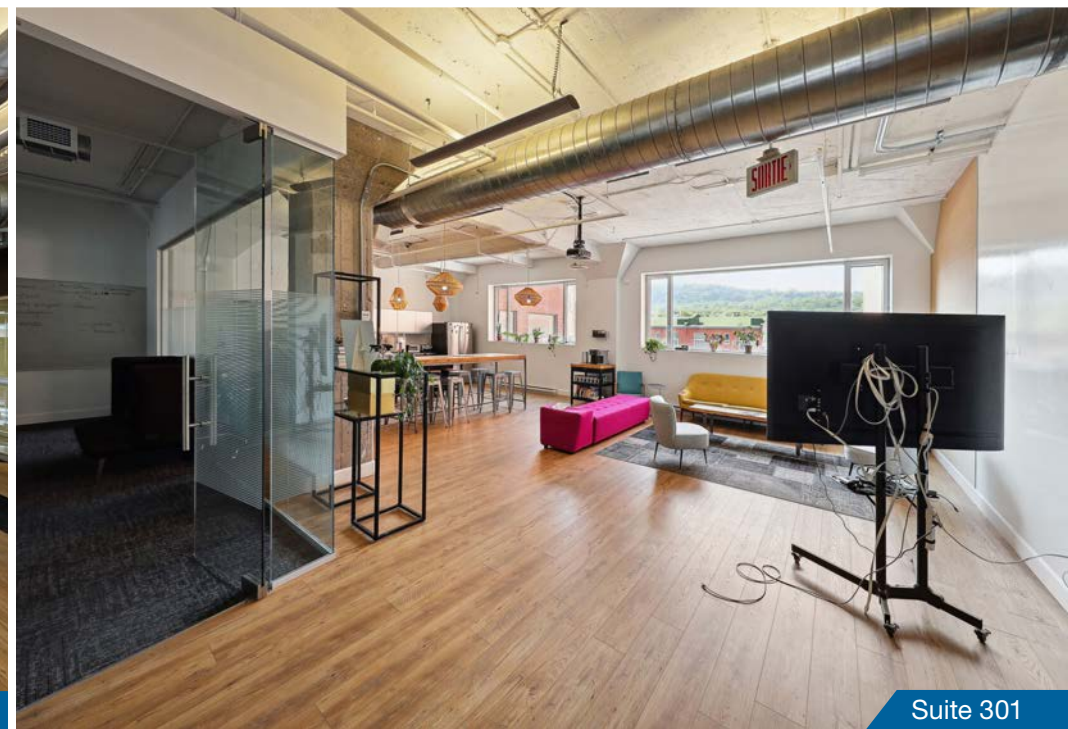
Suite 201



Suite 201



Suite 301



Suite 301



Suite 405



Suite 405



Suite 406



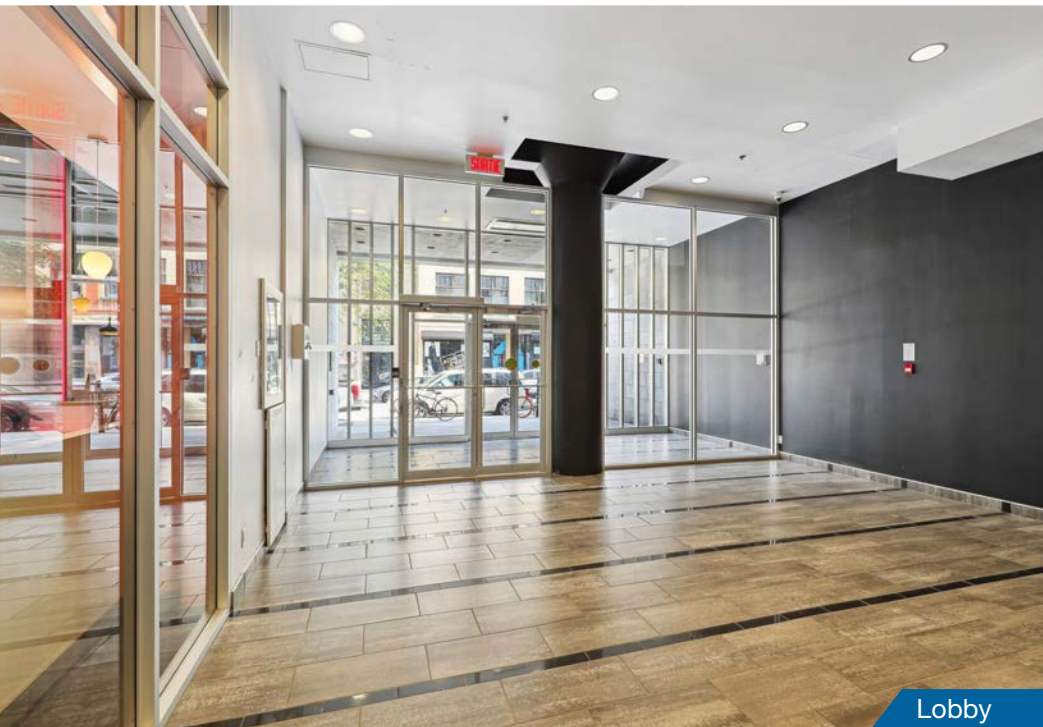
Suite 406



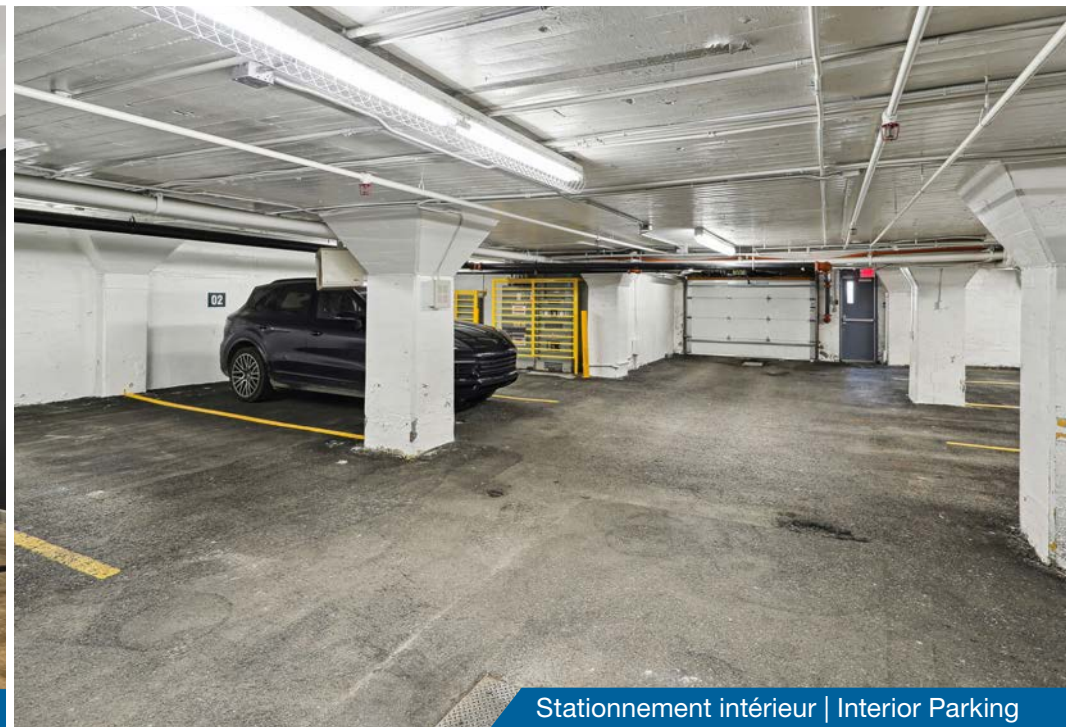
Suite 601



Suite 601



Lobby



Stationnement intérieur | Interior Parking



Parc du Mont-Royal

Parc Jeanne-Mance



Café Paquebot Mont-Royal

École secondaire MIND

École primaire Bancroft



Café Myriade - Mont-Royal



Bagel Etc

4446, Saint-Laurent



avenue Mont-Royal



D&L Jus et Cafe

Metro Mont-Royal 650 m

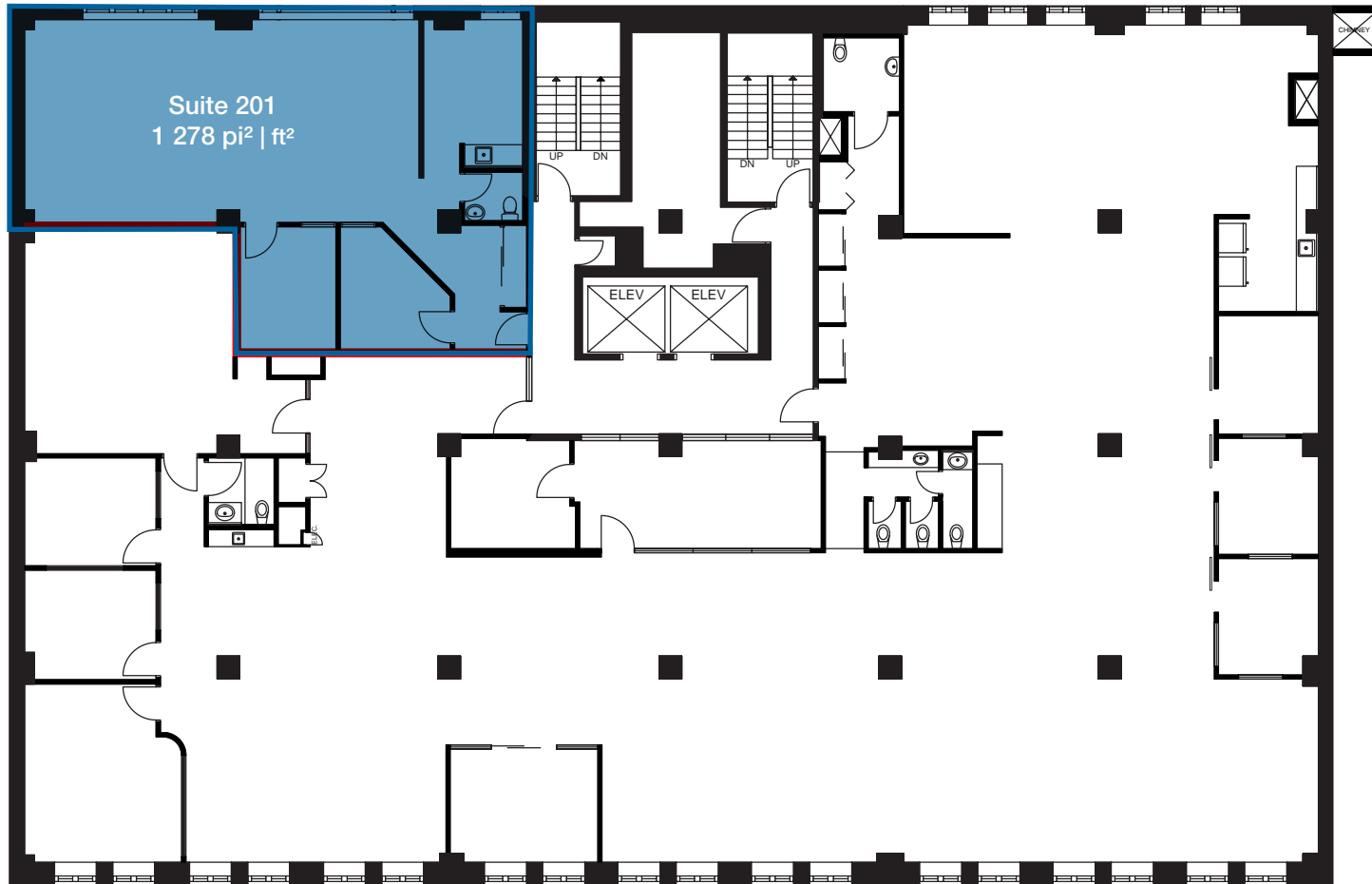
Café Paquebot Mont-Royal

Centre-ville  
3 km



**PLAN DE L'ESPACE | FLOOR PLAN**

Suite 201

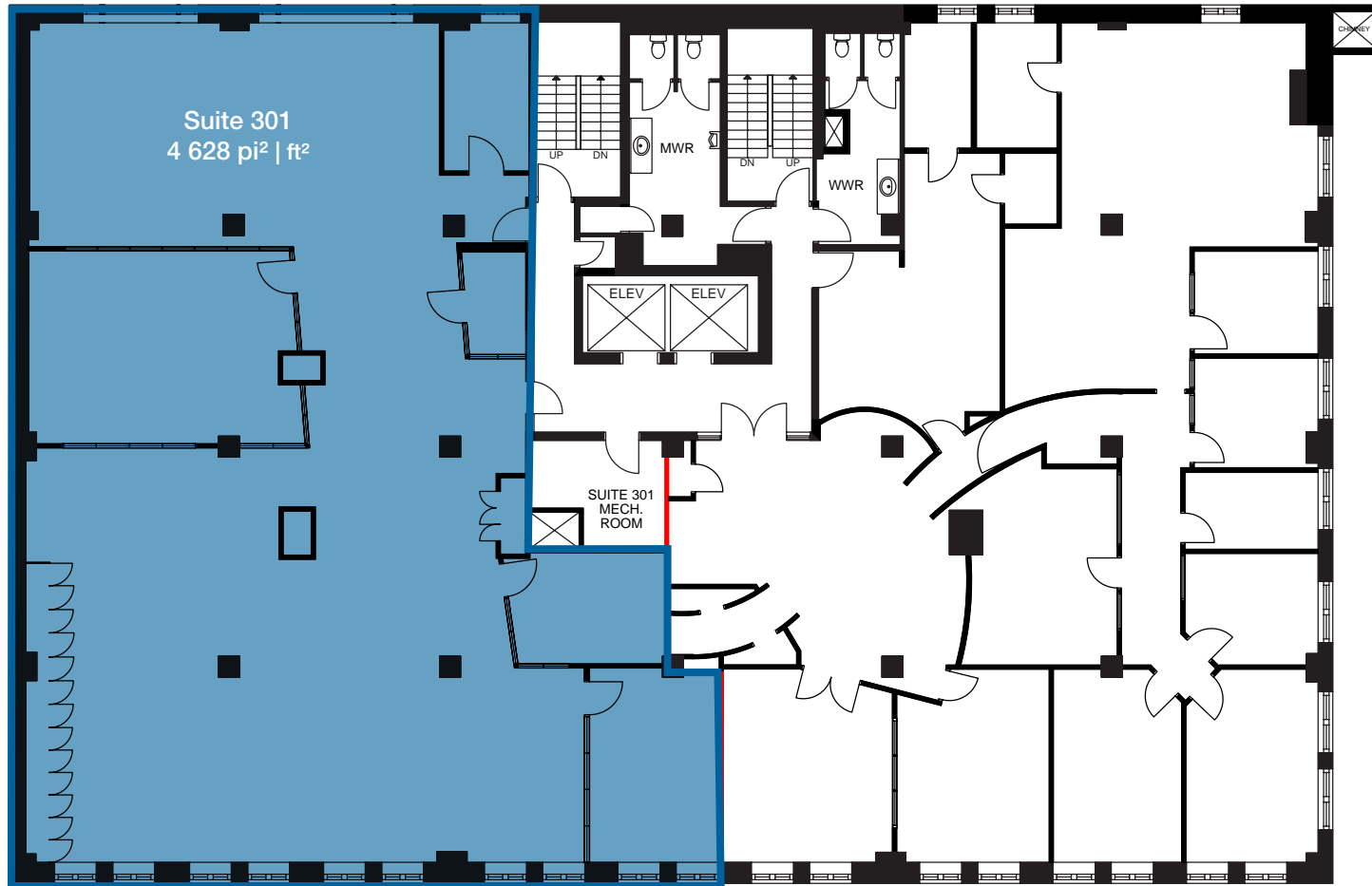


**BOULEVARD SAINT-LAURENT**



**PLAN DE L'ESPACE | FLOOR PLAN**

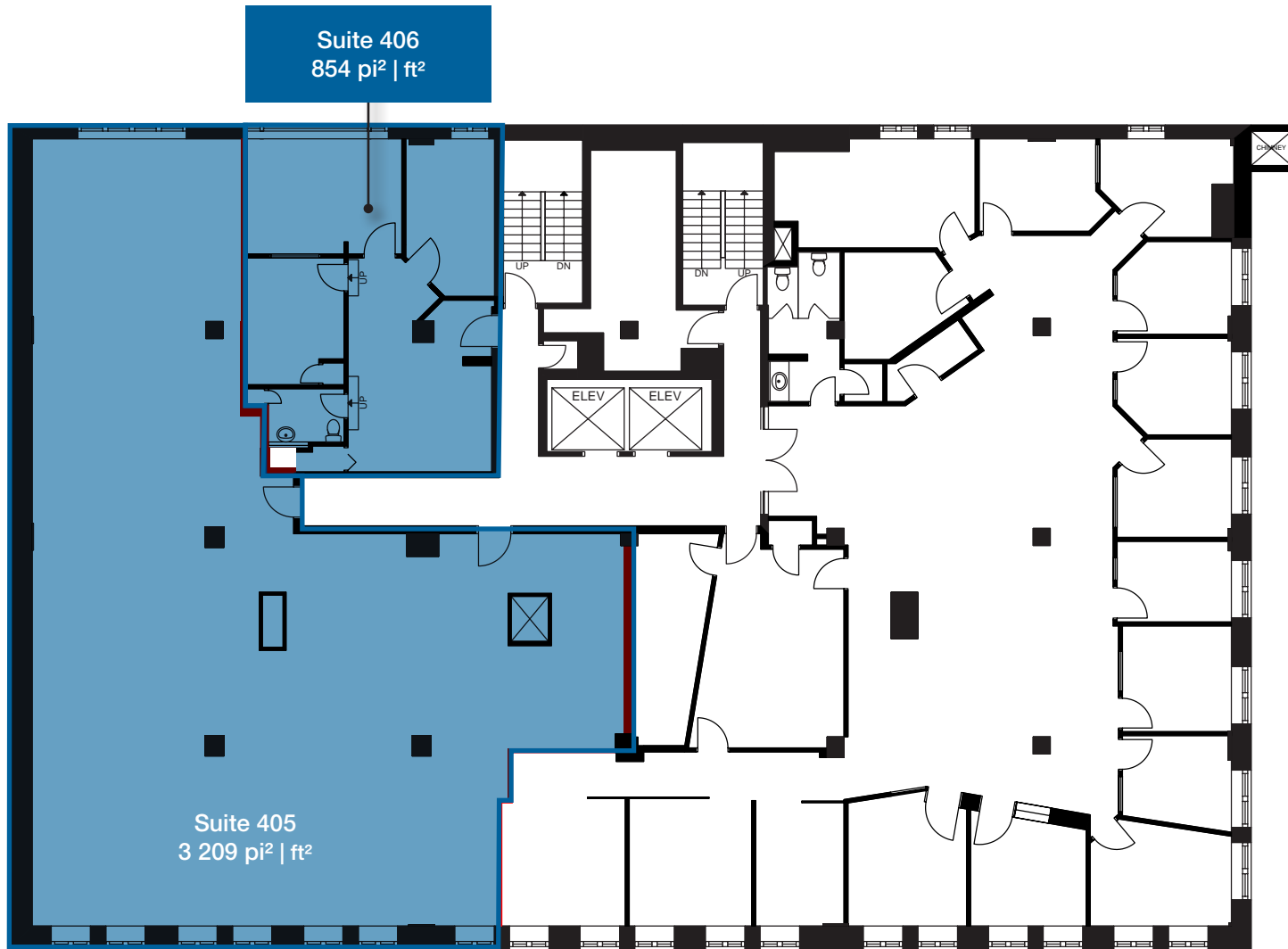
Suite 301



**BOULEVARD SAINT-LAURENT**

**PLAN DE L'ESPACE | FLOOR PLAN**

Suites 405 et 406



**BOULEVARD SAINT-LAURENT**

**PLAN DE L'ESPACE | FLOOR PLAN**

Suite 601



Suite 601  
5 269 pi<sup>2</sup> | ft<sup>2</sup>

**BOULEVARD SAINT-LAURENT**



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

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

