

## À VENDRE | FOR SALE

IMMEUBLE À **BUREAU** SITUÉ  
À **VILLE-MARIE**

**OFFICE BUILDING IN  
VILLE-MARIE**

**1085, RUE ATATEKEN,  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2L 3K6**

Immeuble à bureaux clés-en-main de 2 671 pi<sup>2</sup> possédant un espace sous-sol 100% utilisable, situé dans un secteur dynamique et recherché de Ville-Marie

Turnkey office building of 2,671 ft<sup>2</sup> with 100% usable basement space, located in a dynamic and sought-after area in Ville-Marie

Courtier protégé | 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



## CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES

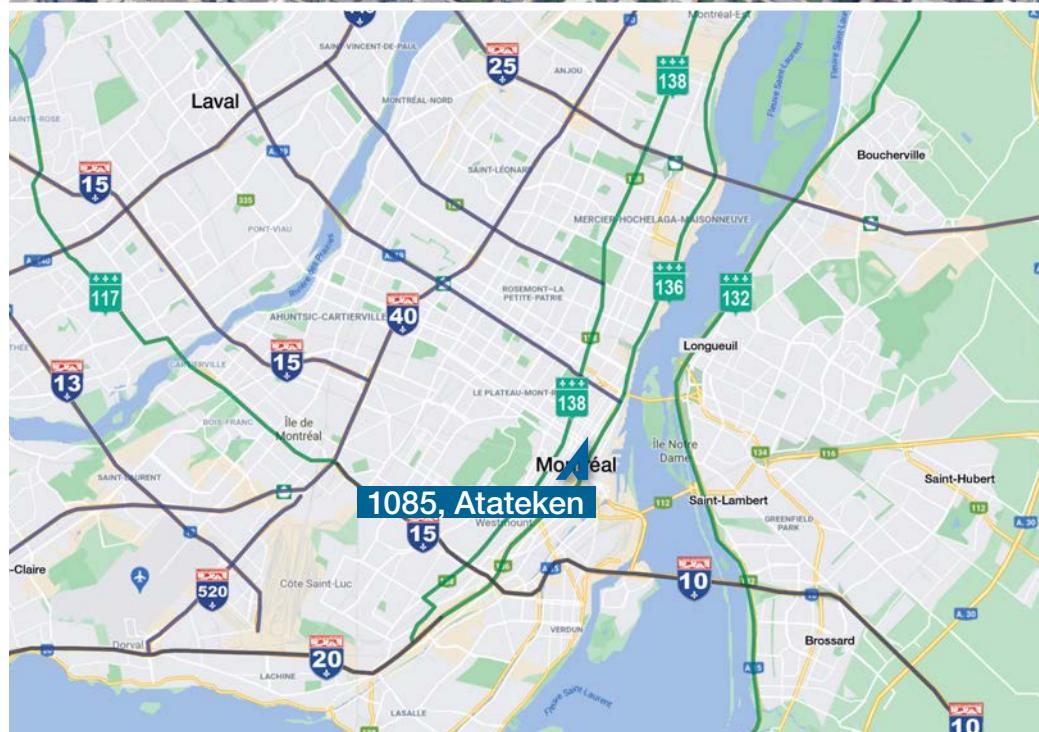
|   |  |  |
|---|--|--|
|   | <b>Superficie (pi²)   Area (ft²)</b>     |  |
| Bâtiment   Building                                 | 2 671                                    |  |
| Terrain   Land                                      | 2 863                                    |  |
| <br>  | <b>Dimensions</b>                        |  |
| Bâtiment   Building                                 | 37'6" x 35'8"                            |  |
| Terrain   Land                                      | 46' x 65'                                |  |
| <br><b>Disponibilité   Availability</b>             |  |  |
|   | Immédiate   Now                          |  |
| <br>  | <b>Prix demandé<br/>Asking Price</b>     |  |
|   | 1 499 000\$<br>(561,21 \$ pi² ft²)       |  |
| <br>  | <b>Construction – 1949</b>               |  |
| Briques & bois   Bricks & Wood                      | Air climatisé<br>Air Conditioning        |  |
|   | Bureaux   Offices                        |  |
| <br>  | <b>Toiture   Roof</b>                    |  |
| Membrane refaite en 2023<br>Membrane redone in 2023 | Stationnement<br>Parking                 |  |
|   | 4 espaces extérieurs<br>4 outdoor stalls |  |
| <br>  | <b>Chauffage   Heating</b>               |  |
| Électrique   Electric                               | Éclairage   Lighting                     |  |
|   | Fluorescent & halogène<br>Halogen        |  |
| <br>  | <b>Métro   Metro</b>                     |  |
| Berri UQAM & Beaudry                                | Route                                    |  |
|   |  |  |

## DESCRIPTION DES ESPACES | SPACES DESCRIPTION

- 1 réception | Reception
- 9 bureaux fermés | 9 closed offices
- 1 cuisinette | Kitchenette
- 3 toilettes | Toilets

## DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING

|  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
|  | <b>Zonage   Zoning</b>                             | Commercial   Commercial |
|  | Numéro de lot   Lot number<br>(Cadastré du Québec) | 1 182 358               |



## ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



### Évaluation municipale | Municipal Assessment (2023-2025)

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Terrain   Land      | 667 300\$ |
| Bâtiment   Building | 153 600\$ |
| Total               | 820 900\$ |

### Taxes

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Municipales   Municipal (2025) | 20 831\$ |
| Scolaire   School (2025-2026)  | 670\$    |
| Total                          | 21 501\$ |

## SECTEUR | SECTOR

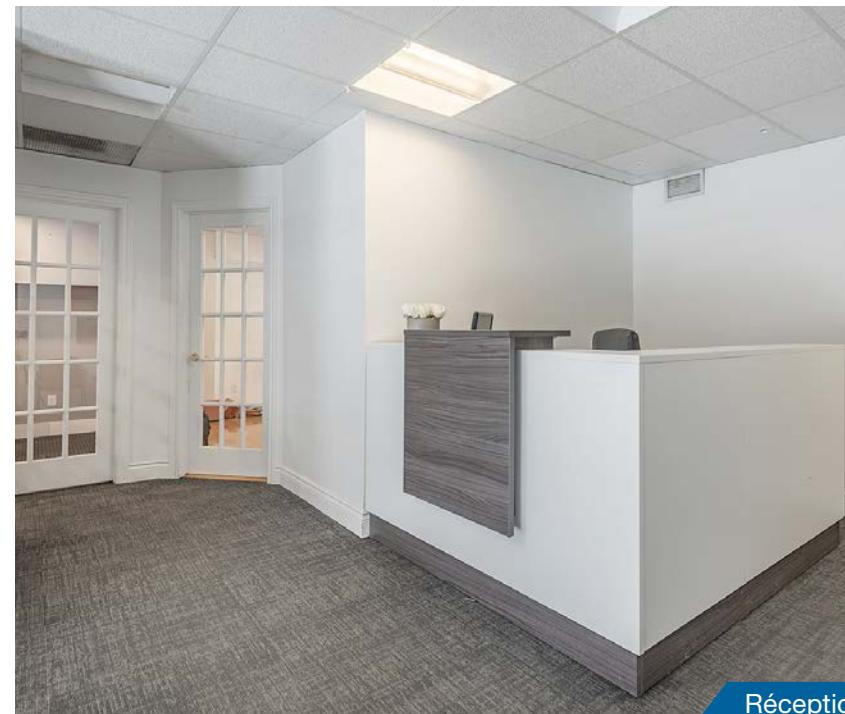


- À proximité de plusieurs services | Close to many services
- À proximité des transports en commun | Close to public transit
- À 7 minutes de la station de métro Beaudry  
7 minutes away from Beaudry Metro Station

## FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Emplacement idéal près du métro Beaudry et transports en commun | Ideal location near Beaudry metro and public transit
- Possibilité de 9 bureaux | Possibility of 9 offices
- 1 cuisinette avec salle d'employés | 1 kitchenette with staff lounge
- Accès facile aux grands axes routiers | Easy access to major roads
- Toiture refaite en 2023 (membrane élastomère) | Roof redone in 2023 (elastomeric membrane)
- Parfait pour investisseur, professionnel ou propriétaire occupant  
Perfect for investor, professional or owner-occupant
- Situé dans un secteur dynamique et recherché de Ville-Marie  
Located in a dynamic and sought-after area in Ville-Marie
- Proximité du nouveau développement Molson | Close to the new Molson development
- Enseigne sur façade | Facade sign
- Espace bien aménagé | Well-appointed space
- Système de carte d'accès | Access card system
- Inclus dans la vente: Luminaires, électroménagers de la cuisinette | Included in the sale: Lighting, kitchenette appliances
- 4 espaces de stationnement à l'arrière | 4 rear parking spaces
- Puits de lumière procurant beaucoup de luminosité naturelle  
Skylights providing plenty of natural light



Réception | Reception



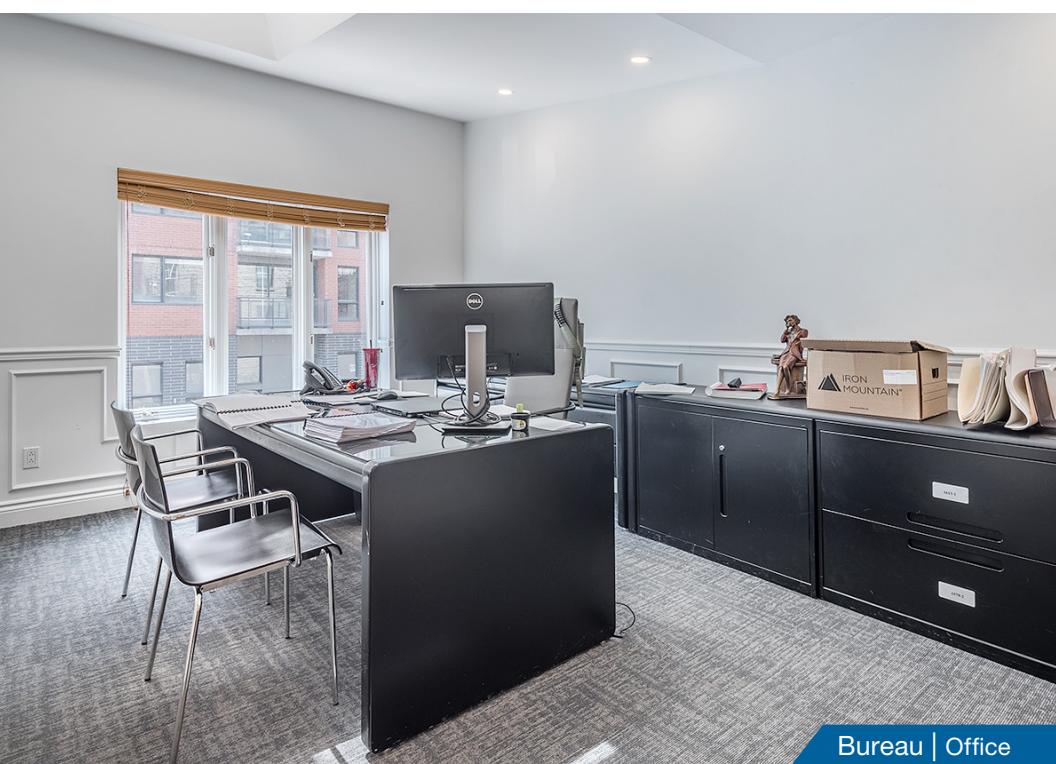
Bureau | Office

**DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES | DEMOGRAPHIC DATA**

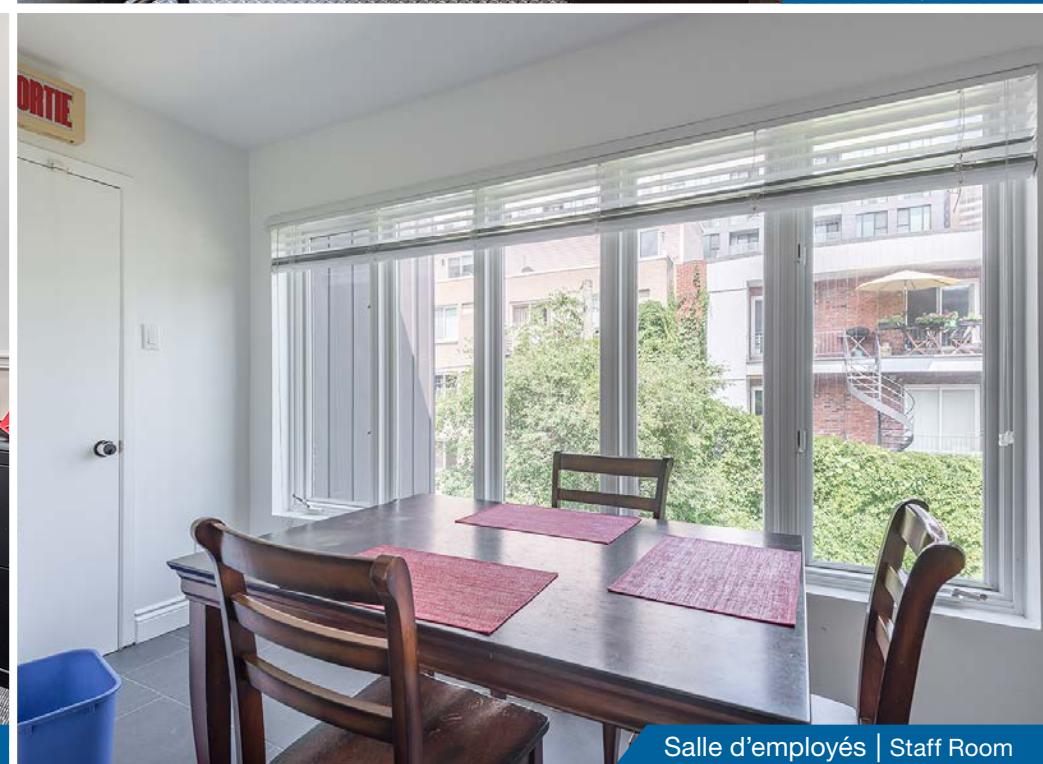
| Rayon   Radius  | 1 km      | 3 km      |
|---|-----------|-----------|
| Population 2025   | 38 468    | 223 696   |
| Ménages   Households 2025                                 | 22 136    | 124 863   |
| Âge médian   Median Age                                   | 37.70     | 36.60     |
| Revenu médian des ménages   Median Household Income       | 42 805 \$ | 48 794 \$ |
| Salariés de jour   Daytime Employees                      | 55,221    | 533,441   |
| Croissance de la population   Population Growth 2023-2028 | 7.37 %    | 7.65 %    |
| Croissance des ménages   Households Growth 2023-2028      | 9.11 %    | 9.39 %    |



Bureau | Office



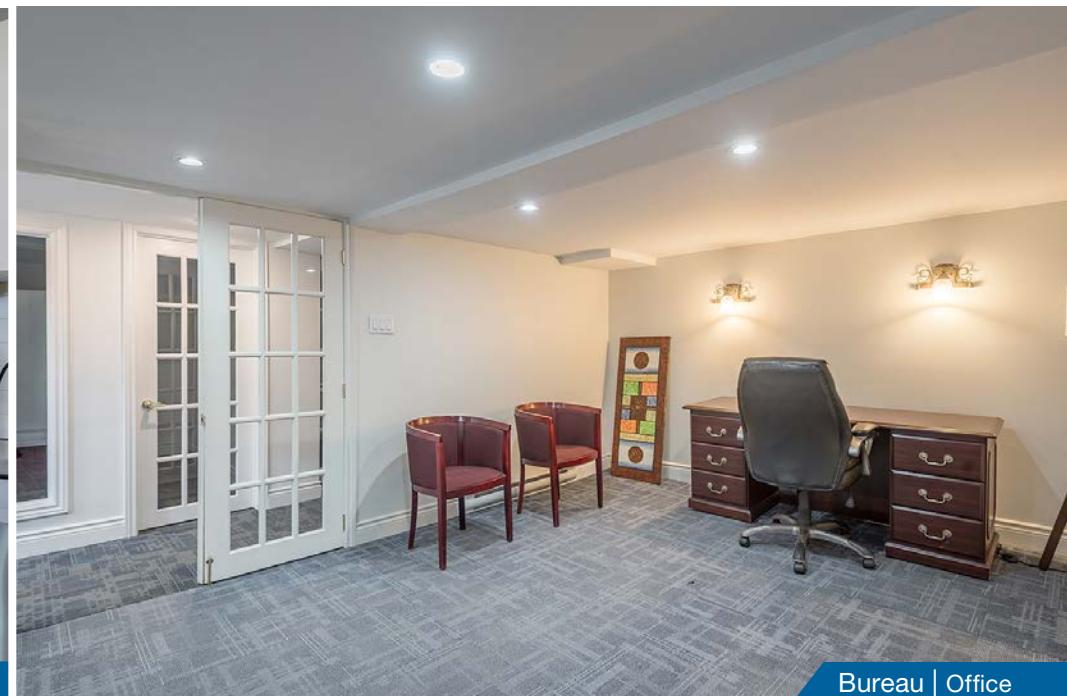
Bureau | Office



Salle d'employés | Staff Room



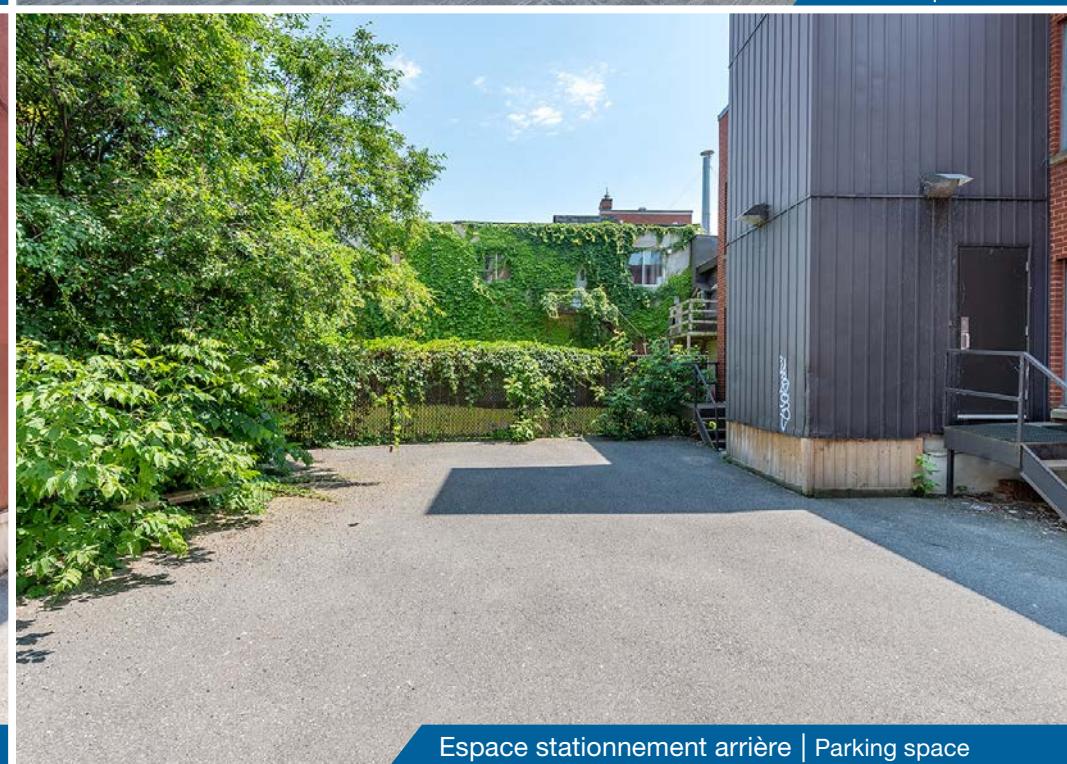
Cuisinette | Kitchenette



Bureau | Office

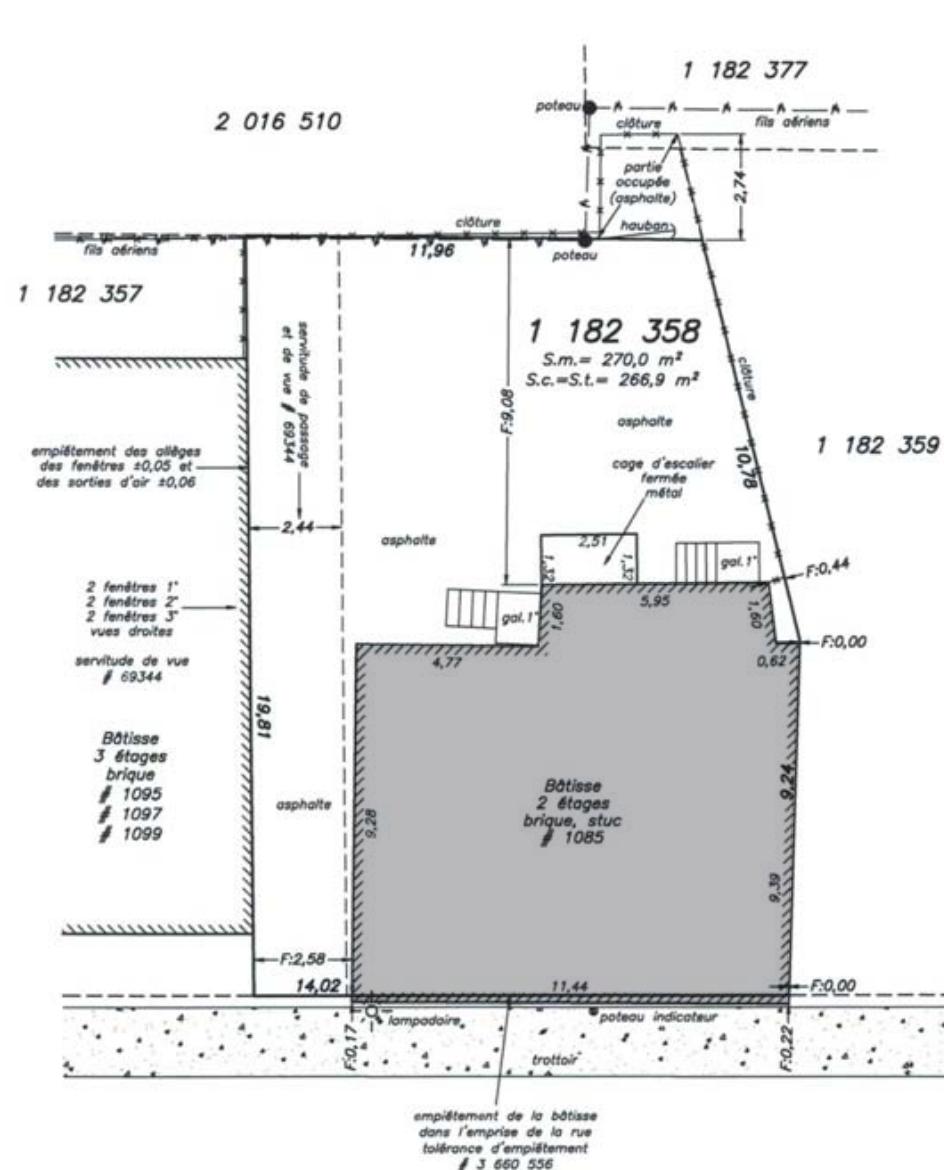


Espace stationnement arrière | Parking space



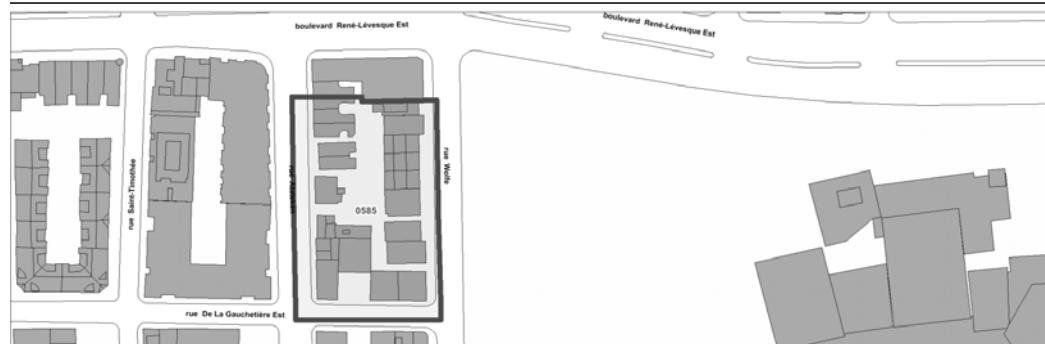
Espace stationnement arrière | Parking space

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



RUE ATATEKEN

**GRILLE DE ZONAGE | ZONING GRID**



Si votre propriété est située proche de la limite de la zone, communiquez avec : [permis.inspections.ville-marie@montreal.ca](mailto:permis.inspections.ville-marie@montreal.ca)

#### District électoral

Saint-Jacques

#### Usages prescrits

M.3C

**Zone de mixité à dominante résidentielle autorisant les commerces et les services de faible intensité : un usage commercial ou industriel est autorisé à tous les niveaux**

#### Densité et implantation

| Densité maximale    | Taux d'implantation Min. | Note |
|---------------------|--------------------------|------|
| 3                   | 0                        | S.O. |
| Mode d'implantation | Taux d'implantation Max. |      |
| C                   | 100                      |      |

#### Hauteur et surhauteur

| Hauteur minimale / maximale en étage | Surhauteur maximale en |
|--------------------------------------|------------------------|
| Min: 2      Max: S.O.                | S.O.                   |
| Hauteur minimale / maximale en       | Note                   |

Min: S.O.    Max: 16

#### Marges

| Marge latérale minimale | Marge arrière minimale |
|-------------------------|------------------------|
| 2.5                     | 3                      |

#### Statuts patrimoniaux

Pour l'information relative à ces thèmes, consultez la fiche des statuts patrimoniaux du secteur de recherche concerné en cochant la case « patrimoine ». Attention : Un terrain peut être visé par plus d'une fiche, en fonction du découpage des différents secteurs illustrés à la carte interactive.

- Cliquer ici pour accéder au règlement d'urbanisme

Cette fiche a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du Règlement d'urbanisme et de chacun de ses amendements.

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](http://naiterramont.ca)

