

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT
INVESTMENT OPPORTUNITY

**3535, AVENUE PAPINEAU,
MONTRÉAL, QC H2K 4J9**

Condo commercial de type centre d'achat offrant
11 commerces de proximité sur plus de 10 000 pi²

Shopping centre-style commercial condo featuring
11 neighbourhood retail units across more than 10,000 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 DU CONDO | CONDO FEATURES

 **Superficie (pi²) | Area (ft²)**
Condo 10 353

Dimensions
Condo 106' x 102' (irr)

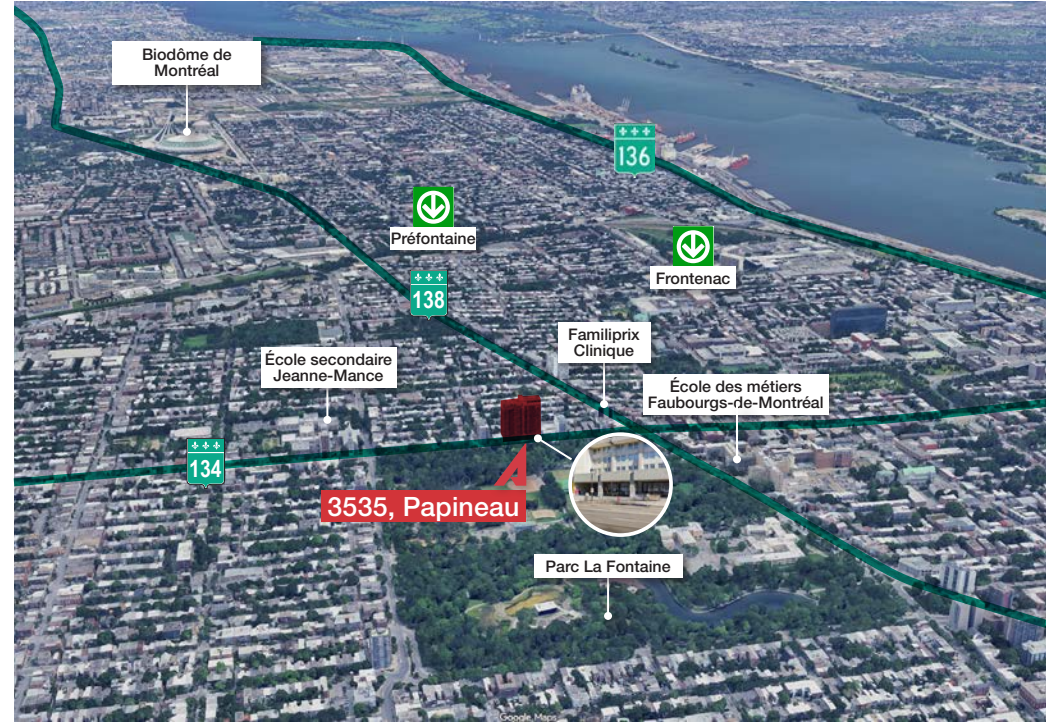
 **Prix demandé | Asking Price**
2 575 000\$

 **Nombre d'espaces**
Number of Units
11 commerces | retail units

 **Construction – 1971**
Béton | Concrete

 **Routes**
134 136 138

  **Autobus | Buses: 125**
Métro | Metro
Sherbrooke & Frontenac



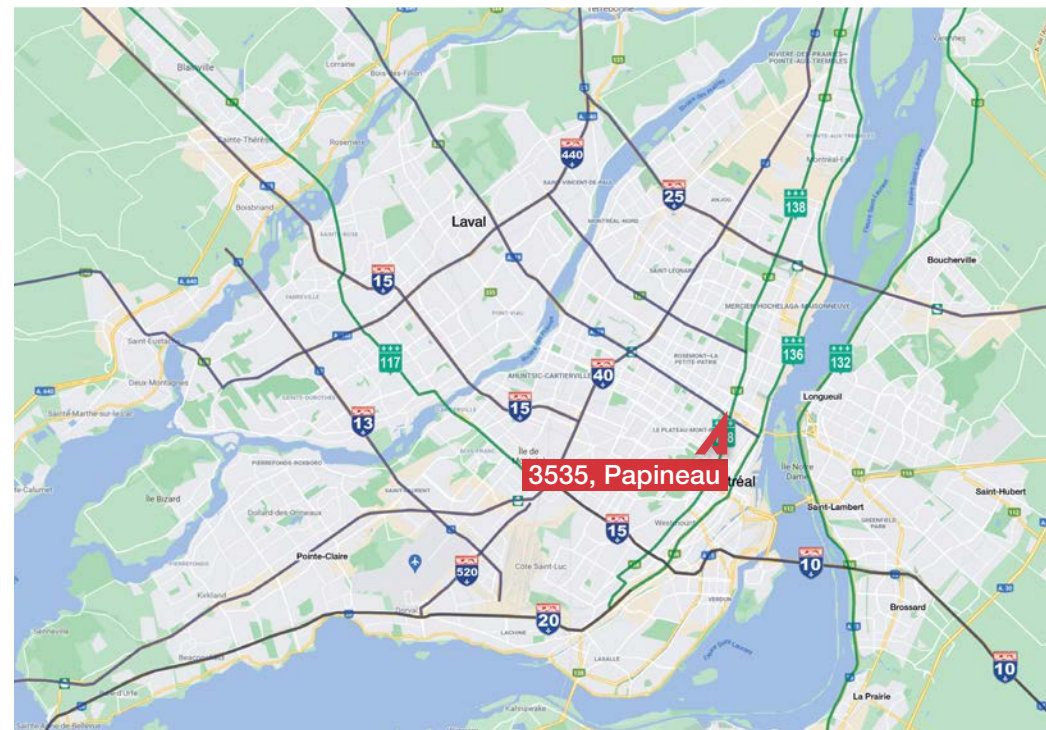
DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING

 **Zonage | Zoning** Commercial & Résidentiel | Residential
Numéro de lot | Lot Number 1 565 788
(Cadastre du Québec)


ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES

 **Évaluation municipale | Municipal Assessment (2025-2027)**
Terrain | Land 352 500\$
Bâtiment | Building 39 500\$
Total 392 000\$

Taxes
Municipales | Municipal (2026) 8 561\$
Scolaire | School (2025-2026) 240\$
Total 8 801\$



 **Indice de marche**
Walk Score
95

 **Indice de transport**
Transit Score
74

 **Indice de vélo**
Bike Score
100

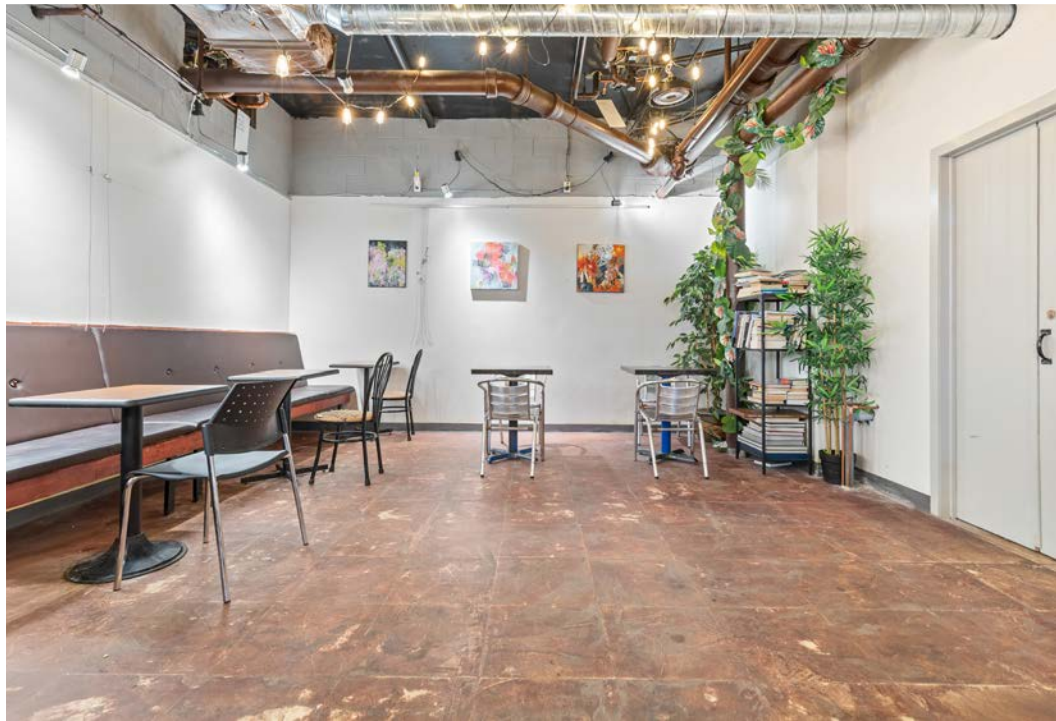
FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS



- Actif commercial multi-locataires totalisant 10 353 pi² situé au rez-de-chaussée d'une tour résidentielle emblématique de 416 unités du Plateau-Mont-Royal | Multi-tenant commercial asset totalling 10,353 ft², located on the ground floor of an iconic 416-unit residential tower in Plateau-Mont-Royal
- 11 locaux commerciaux distincts offrant une diversification des revenus et limitant le risque locatif | 11 distinct commercial units providing diversified income streams and reducing tenant risk
- Revenu brut effectif estimé: ± 305 000\$ avec potentiel d'optimisation des loyers à moyen terme | Estimated effective gross income: ± 305,000\$, with rental upside potential over the medium term
- Positionné comme un mini centre commercial urbain de quartier, offrant des services essentiels et commerces de proximité | Positioned as a neighbourhood urban retail hub, offering essential services and local businesses
- Clientèle captive importante provenant :
 - Des résidents de la tour Les Dauphins sur le Parc (28 étages)
 - Du bassin résidentiel dense du Plateau
 - Du trafic piéton du Parc La Fontaine, l'un des parcs les plus fréquentés de Montréal
 Significant captive customer base from:
 - Residents of the Les Dauphins sur le Parc tower (28 storeys)
 - The dense residential population of the Plateau
 - Pedestrian traffic from La Fontaine Park, one of Montréal's most frequented parks
- Localisation exceptionnelle dans l'un des marchés locatifs les plus solides et recherchés de Montréal | Exceptional location in one of Montréal's strongest and most sought-after rental markets
- Un emplacement hautement accessible : Satations de métro Sherbrooke et Frontenac, réseau d'autobus STM (ligne 125) et accès rapide aux principaux axes routiers | Highly accessible location: Sherbrooke and Frontenac Metro Stations, STM bus network (Circuit 125) and quick access to major roadways
- Environnement urbain dynamique entouré de restaurants, cafés, commerces de quartier et institutions | Dynamic urban environment surrounded by restaurants, cafés, local businesses and institutions
- Opportunité rare d'acquérir un actif commercial stable dans un quartier central à forte densité | Rare opportunity to acquire a stable commercial asset in a high-density central neighbourhood
- Potentiel de création de valeur via repositionnement, optimisation du mix locatif ou augmentation progressive des loyers
 Value-creation potential through repositioning, tenant mix optimization or gradual rent increases

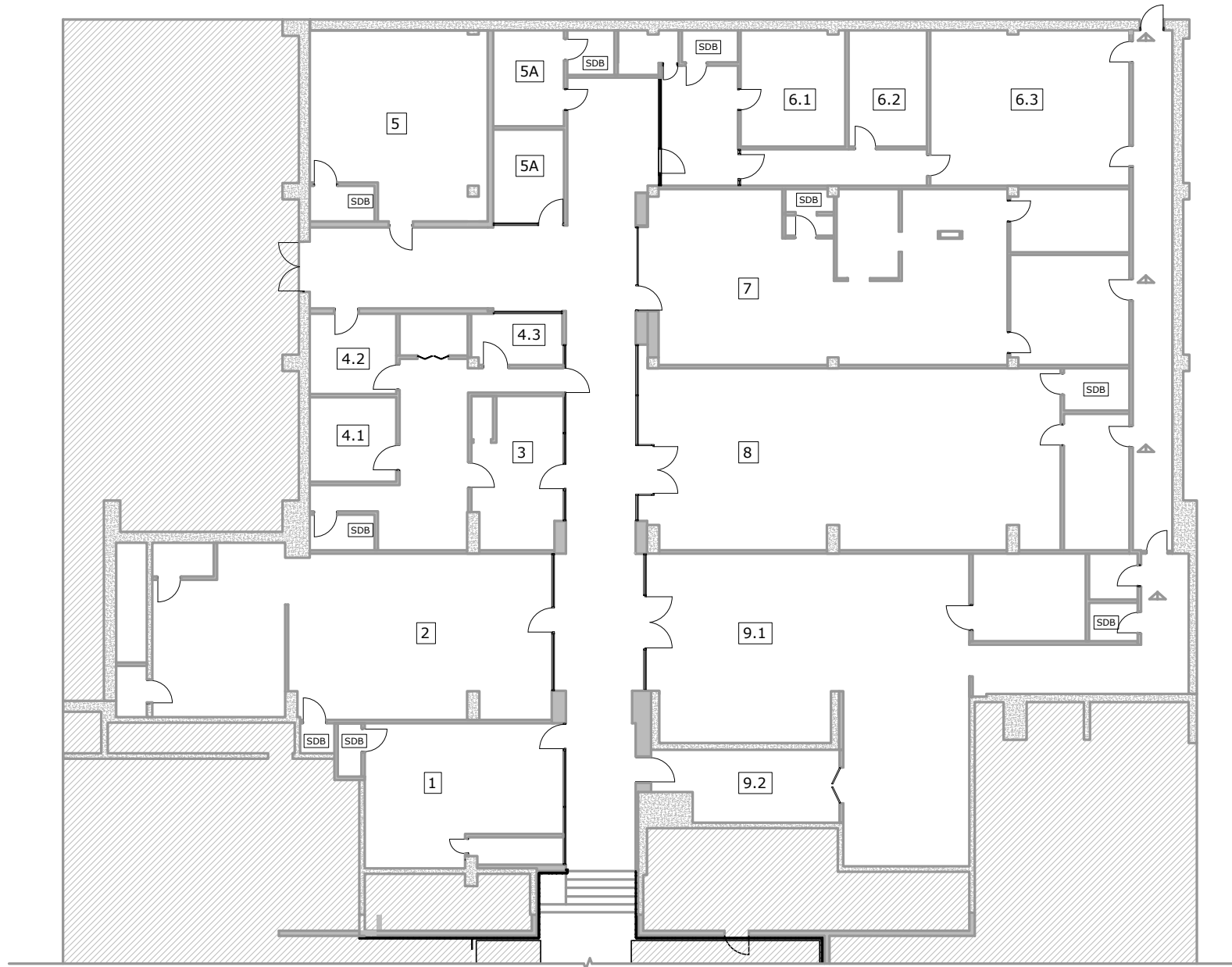








PLAN DU CONDO | CONDO PLAN



AVENUE PAPINEAU

*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.

NAI Terramont
Commercial

555, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 1805
Montréal, Québec H2Z 1B1

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

