



Espace bureau, entrepôt et commerce de détail sur l'A-640 avec accès direct à l'A-25

Office, warehouse, and retail space on Highway 640 with direct access to Highway 25

Espace bureau, industriel et commercial à louer
Office, industrial, and retail space for lease
401, rue Louis-Blériot
Mascouche (Québec) J7K 3C1



**Cliquez sur le bouton
lecture pour lancer la vidéo**
Click the play button to
launch the video

**AVISON
YOUNG**

Construction neuve avec bureaux haut de gamme clé en main

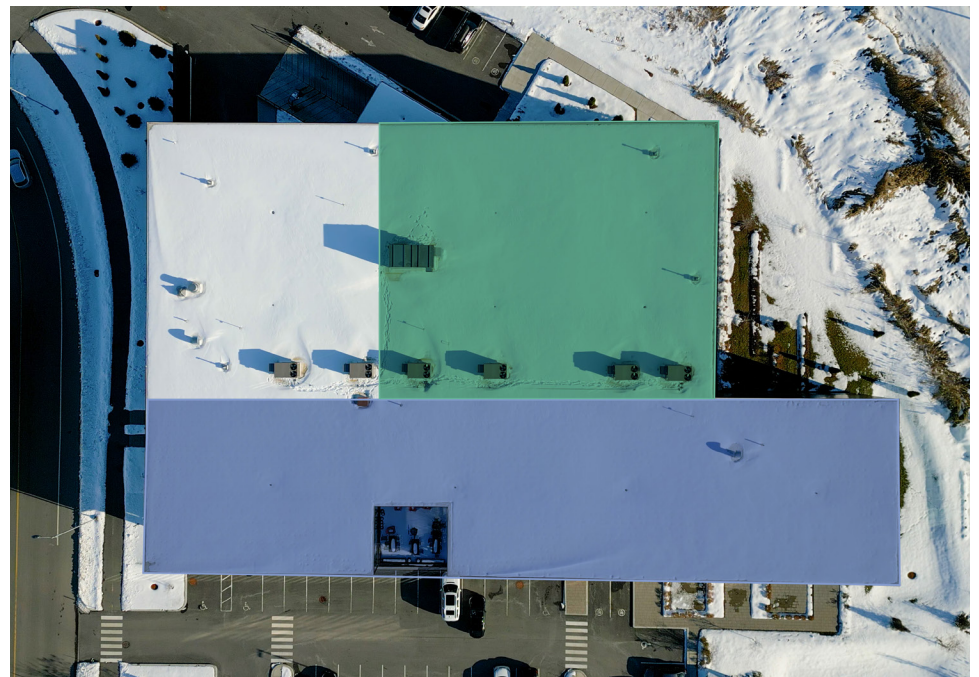
Situé dans un secteur en plein essor à Mascouche, cet espace flex bénéficie d'un emplacement stratégique avec façade sur l'autoroute 640 et se situe à proximité de l'autoroute 25, facilitant le transport et la distribution dans toute la région métropolitaine.

Cette construction neuve comprend un espace de bureaux de 13 378 pi², un entrepôt de 9 000 pi² et un espace commerce de détail de 2 680 pi², pour un total de 25 058 pi², se distinguant par sa conception moderne, son efficacité énergétique et ses standards industriels de haut niveau. Il est possible de louer uniquement l'espace de bureaux, l'entrepôt avec bureaux ou l'espace de commerce de détail.

New construction with turnkey class A offices

Located in a thriving area of Mascouche, this flex space offers a strategic location with frontage on Highway 640 and is close to Highway 25, making transportation and distribution easy throughout the metropolitan area.

This new building features 13,378 sf of office space, a 9,000 sf warehouse, and 2,680 sf of retail space for a total of 25,058 sf, distinguished by its modern design, energy efficiency, and high industrial standards. It is possible to lease just the office space, the warehouse and office, or the retail space.



Façade sur l'A-640 et à proximité de l'A-25
Frontage on Highway 640 and near Highway 25



Espace bureau clé en main
Office space plug and play



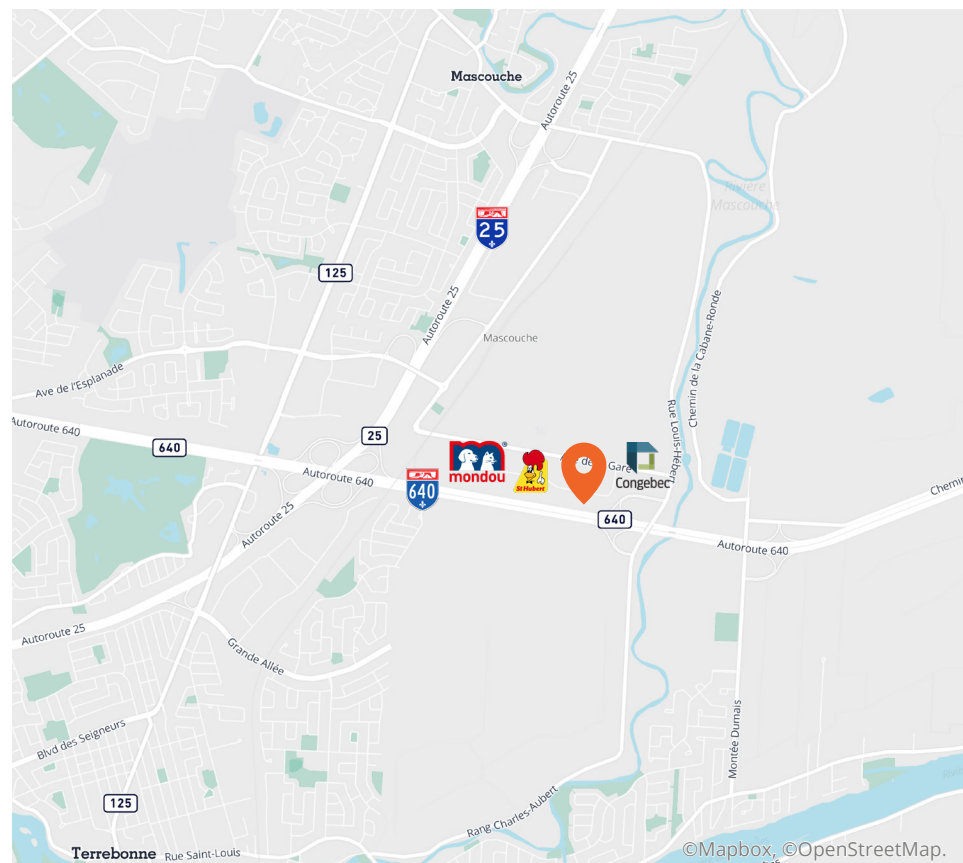
Rare opportunité de combiner bureau, entrepôt et commerce de détail
Rare opportunity to combine office, warehouse and retail space

Détails de l'espace

Details of the space

Disponibilité Availability	Immédiatement Immediately	Gicleurs Sprinklers	ESFR
Loyer net Net rent	18,00 \$ / pi ²	Éclairage Lighting	LED
Frais d'exploitation estimés 2026 Estimated operating expenses 2026	8,23 \$ / pi ²	Chauffage Heating	Aérotherme gaz entrepôt, HVAC Gas unit heater in warehouse, HVAC
		Entrée électrique Electric entry	347A/600V Triphasé pour du 600A 347A/600V three-phase for 600A
		Stationnement Parking	49 extérieurs 49 outdoors

Superficie du bureau (pi ²) Office area (sf)	13 378
Superficie entrepôt (pi ²) Warehouse area (sf)	9 000
Superficie du commerce de détail (pi ²) Retail space area (sf)	2 680
Superficie totale de l'espace (pi ²) Total space area (sf)	25 058
Année de construction Construction year	2022
Hauteur libre Clear height	32'
Distance colonnes Column spacing	31' x 23'6"
Quais de chargement partagés Shared loading docks	2 (8' x 10')



Zonage
Zoning



Usages permis
Permitted uses

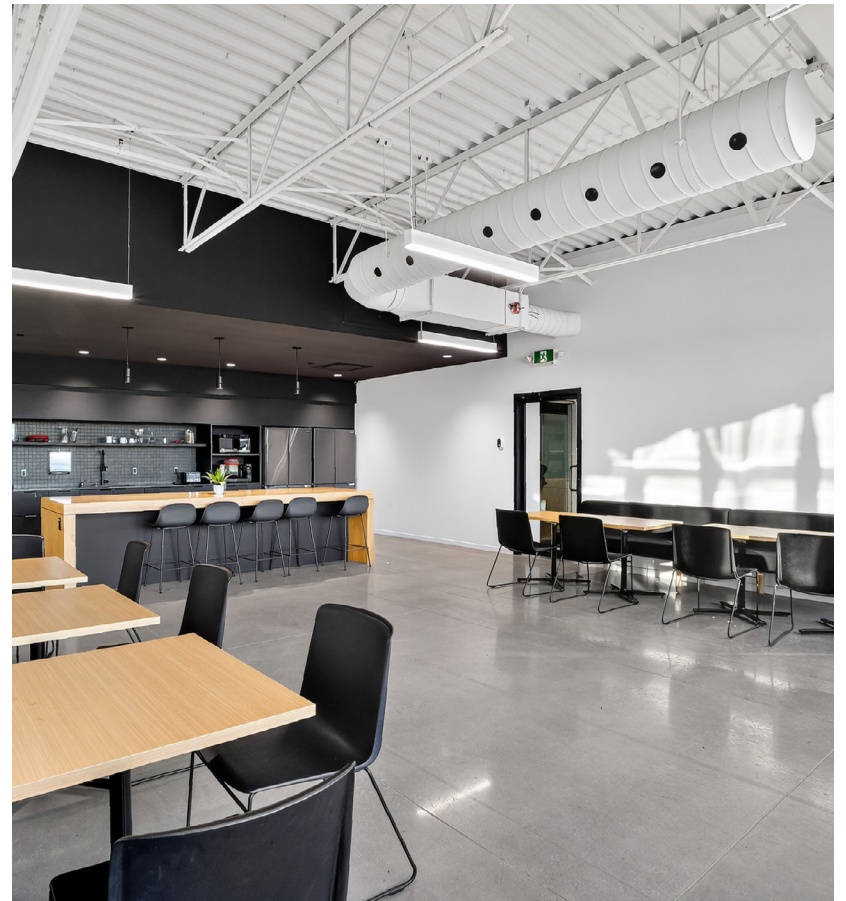
Industrie
Industry

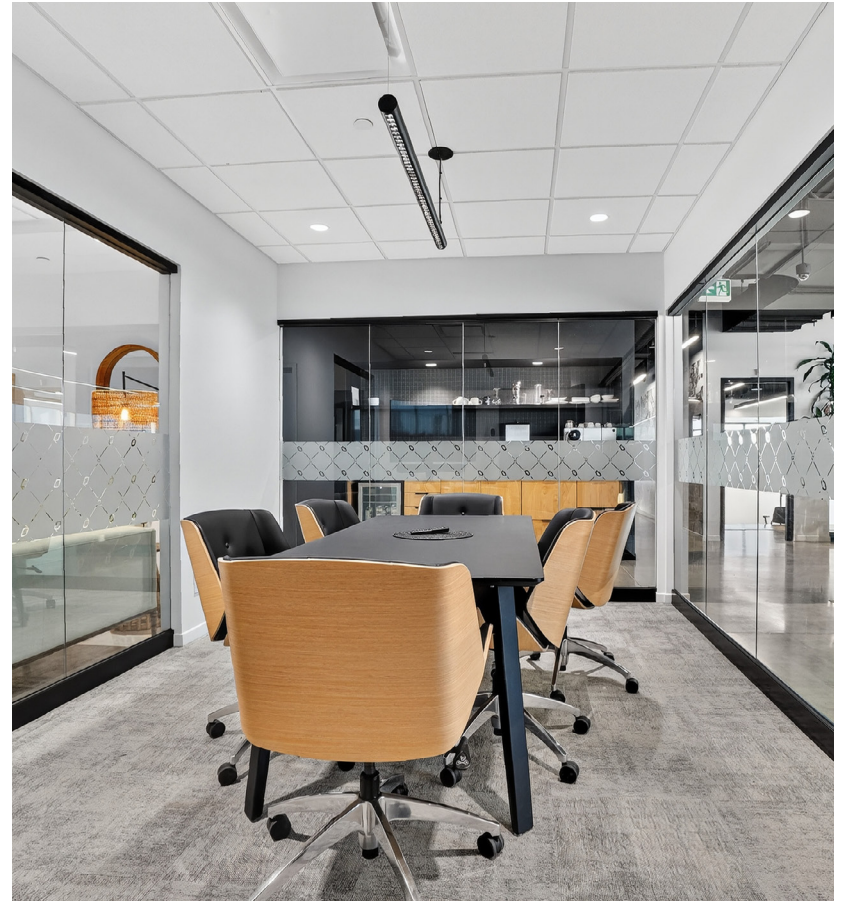
Commerce de gros et industrie légère	I-1
Commerces et services locaux généraux	C-2.1



Usages spécifiquement permis : Bureaux administratifs, bureaux professionnels, d'affaires et d'administration publique, Centre de formation de la main-d'oeuvre, Imprimerie de type commercial, Laboratoires médicaux, Clinique médicale et centre de recherche médical.

Specifically permitted uses: Administrative offices, professional, business, and public administration offices, workforce training center, commercial-type printing, medical laboratories, medical clinic, and medical research center.

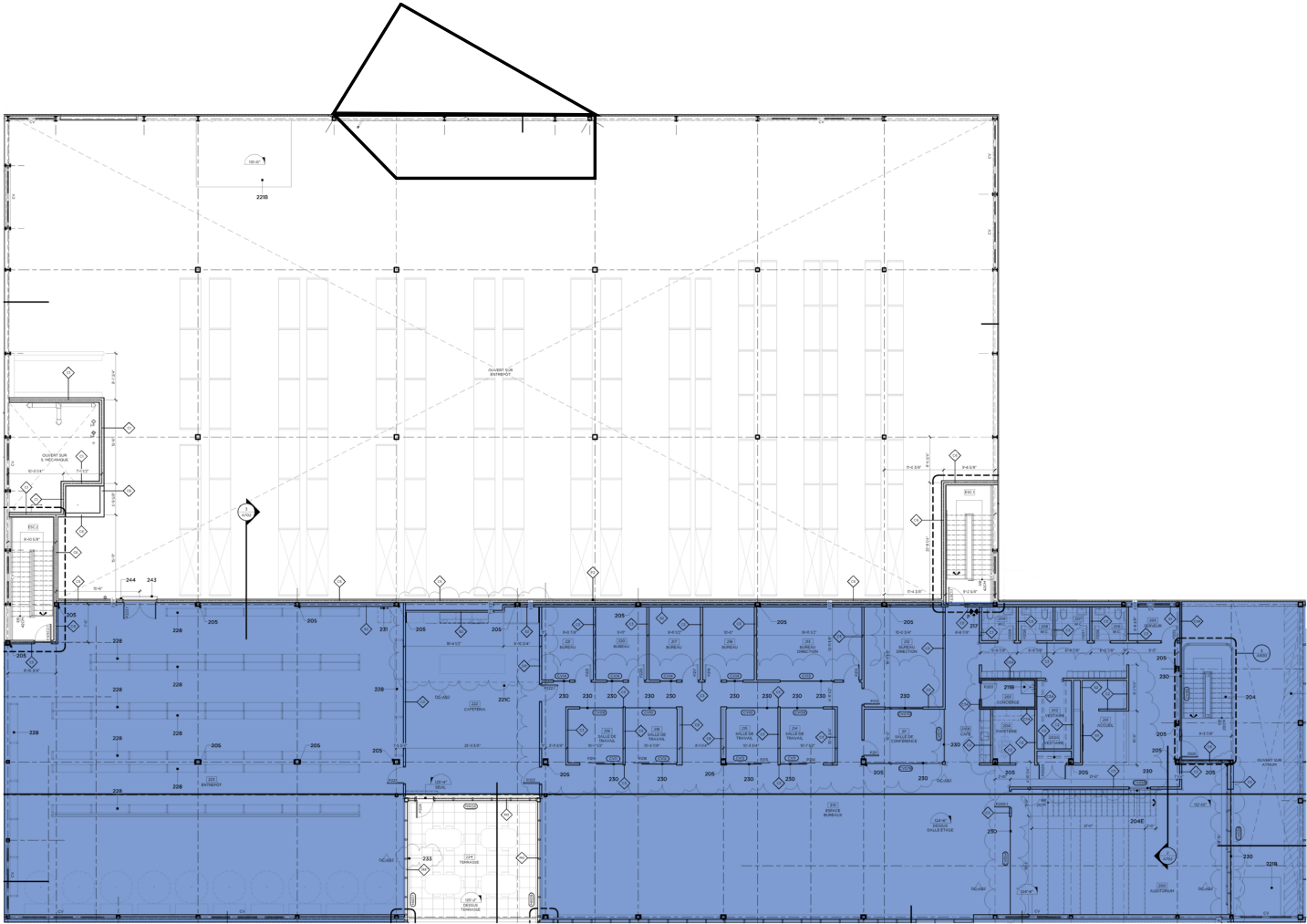




Plan de l'espace
Plan of the space

OPTION 1: Espace bureau

BOULEVARD LOUIS-BLÉRIOT



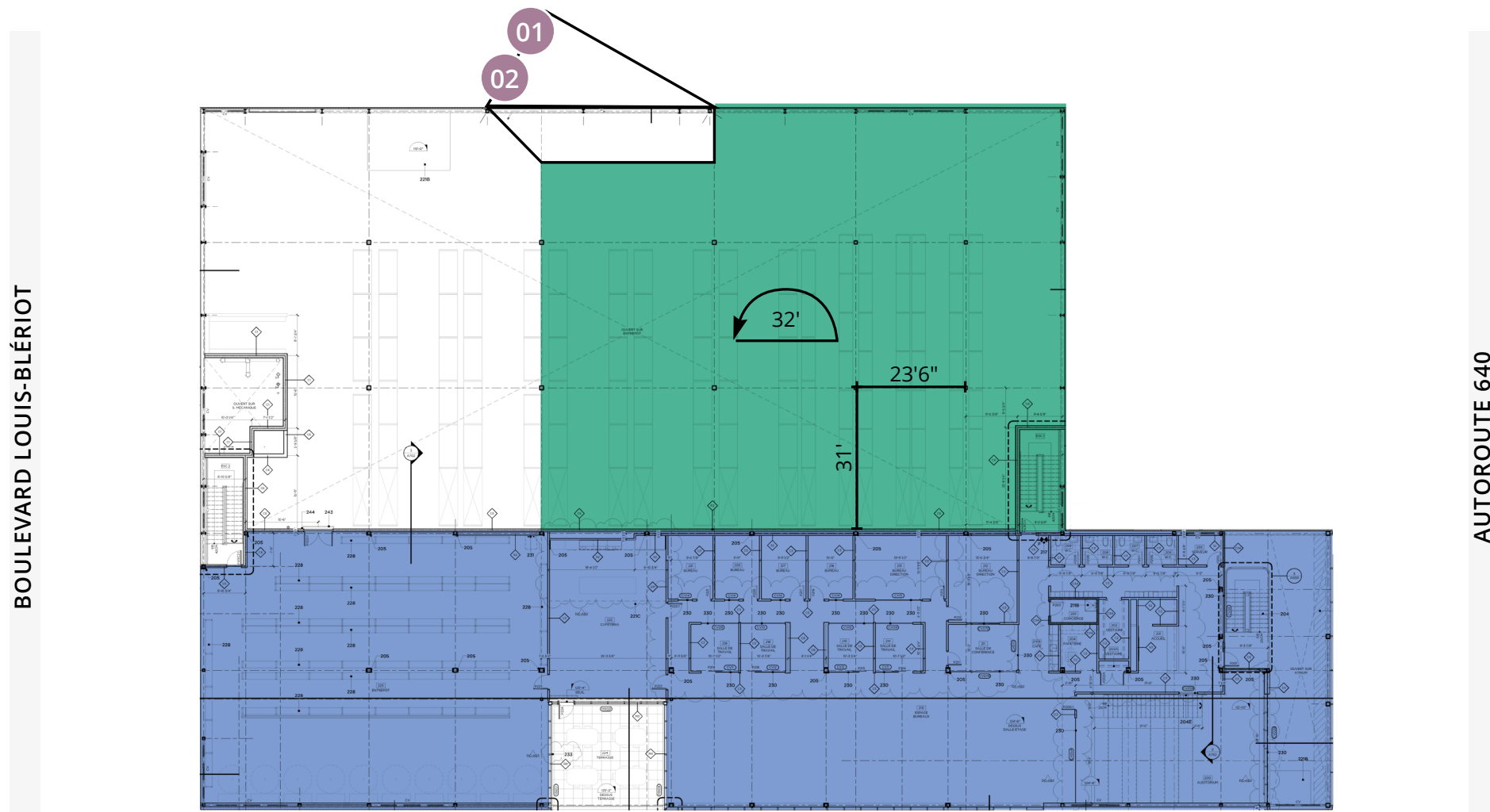
AUTOROUTE 640

Bureau 13 378 pi²
Office 13,378 sf

Plan de l'espace

Plan of the space

OPTION 2 : Espace bureau et entrepôt



Entrepôt 9 000 pi²
Warehouse 9,000 sf

Bureau 13 378 pi²
Office 13,378 sf

● **Quais de chargement partagés 2 (8' x 10')**
Loading docks

Superficie totale de l'espace 22 378 pi²
Total space area 22 378 sf

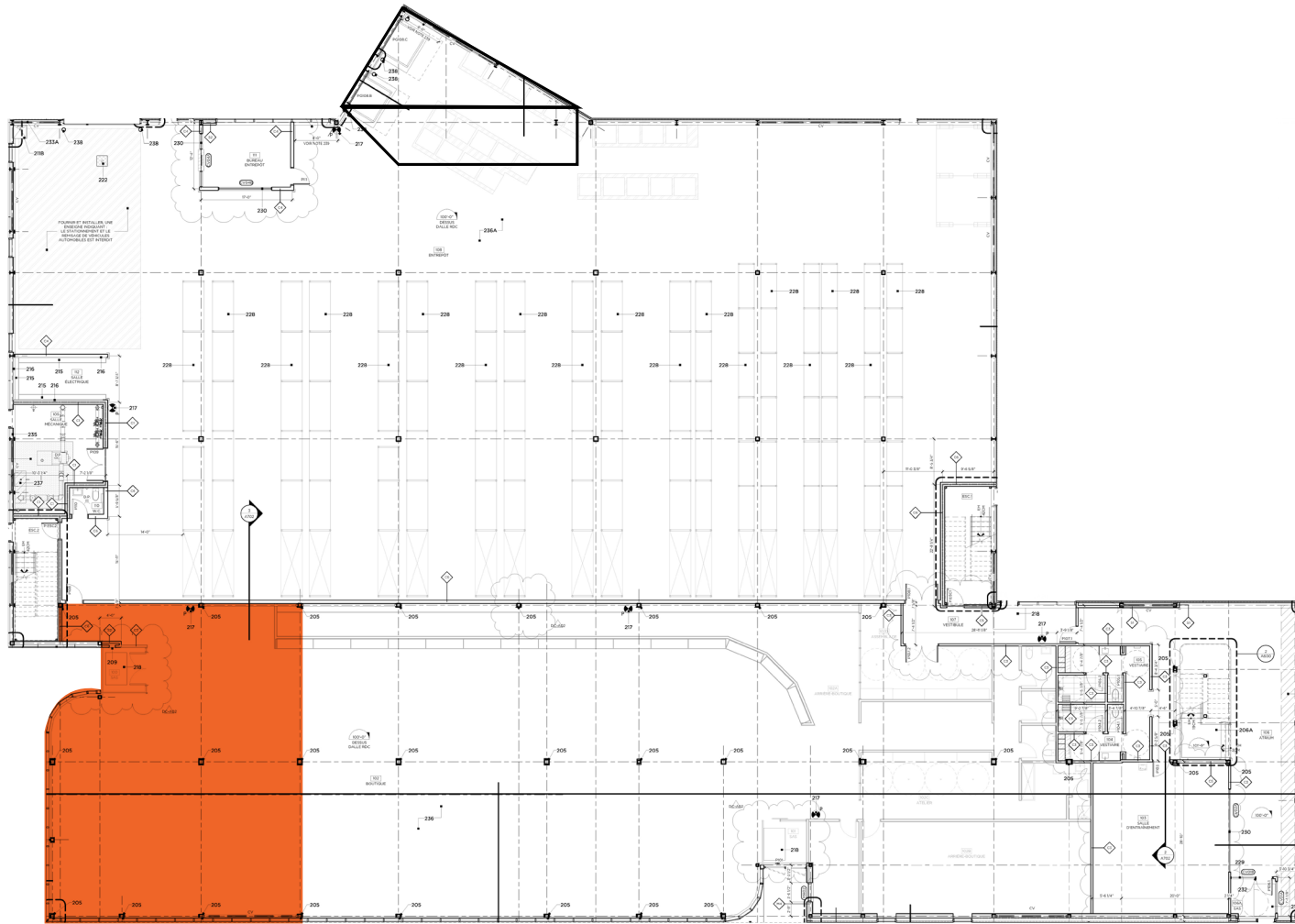
Plan du rez-de-chaussée

Ground floor plan

OPTION 3 : Commerce de détail

Option 3 peut être combinée à l'option 1 ou 2

BOULEVARD LOUIS-BLÉRIOT



AUTOROUTE 640

Espace commerce de détail ou bureau 2 680 pi²
Retail or office space 2,680 sf

Contactez-nous pour plus de détails.
Contact us for more information.

Gabrielle Saine¹ CCIM, SIOR ®

Associée, Vice-présidente principale,
Courtier immobilier

C +1 514 603 0062

D +1 514 392 9470

gabrielle.saine@avisonyoung.com

¹Immobilier Gabrielle Saine inc.

Félix Blanchard

Conseiller,
Courtier immobilier

C +1 514 814 7752

D +1 514 392 9378

felix.blanchard@avisonyoung.com

Avison Young

1801 avenue McGill College,
Bureau 500
Montréal (Québec) H3A 2N4
+1 514 392 1330

Visitez-nous en ligne
avisonyoung.ca

