

4250 ONTARIO EST HOCHELAGA-MAISONNEUVE

SUPERFICIE : 12 500 PI²

PMML

À VENDRE



Florian Leterrier

Équipe Florian Leterrier

VP Exécutif

Courtier Immobilier

📞 514-926-4293

✉ florian.leterrier@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Située au cœur du dynamique quartier Hochelaga-Maisonneuve, la propriété bénéficie d'un emplacement stratégique directement sur la rue Ontario Est, l'une des principales artères commerciales de l'est de Montréal. Cette adresse profite d'une excellente visibilité ainsi que d'un fort achalandage piétonnier et automobile, dans un secteur reconnu pour son effervescence commerciale, culturelle et résidentielle.

L'immeuble se trouve dans un environnement en pleine revitalisation, entouré de nombreux commerces de proximité, cafés indépendants, restaurants, boutiques spécialisées et services de quartier. Le secteur attire une clientèle diversifiée composée de résidents, de professionnels et de visiteurs à la recherche d'un milieu de vie urbain authentique et en constante évolution.

La propriété offre un accès rapide aux grands axes routiers, aux transports en commun ainsi qu'aux principaux pôles d'attraction du quartier. Son positionnement sur la Promenade Ontario en fait un emplacement de choix pour un projet commercial, professionnel ou d'investissement.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Emplacement stratégique sur la rue Ontario Est
- ✓ Secteur en forte croissance et revitalisation
- ✓ Excellente visibilité commerciale
- ✓ Important achalandage piétonnier et automobile
- ✓ Quartier reconnu pour son ambiance urbaine et conviviale
- ✓ Proximité immédiate des commerces, cafés et restaurants
- ✓ Accès facile aux transports en commun et aux grands axes routiers
- ✓ Secteur recherché autant par les résidents que les entrepreneurs
- ✓ Potentiel intéressant pour investisseurs et propriétaires occupants

PRIX DEMANDÉ :

2 900 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Dernier étage rénové (2021)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

La vente est faite sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.

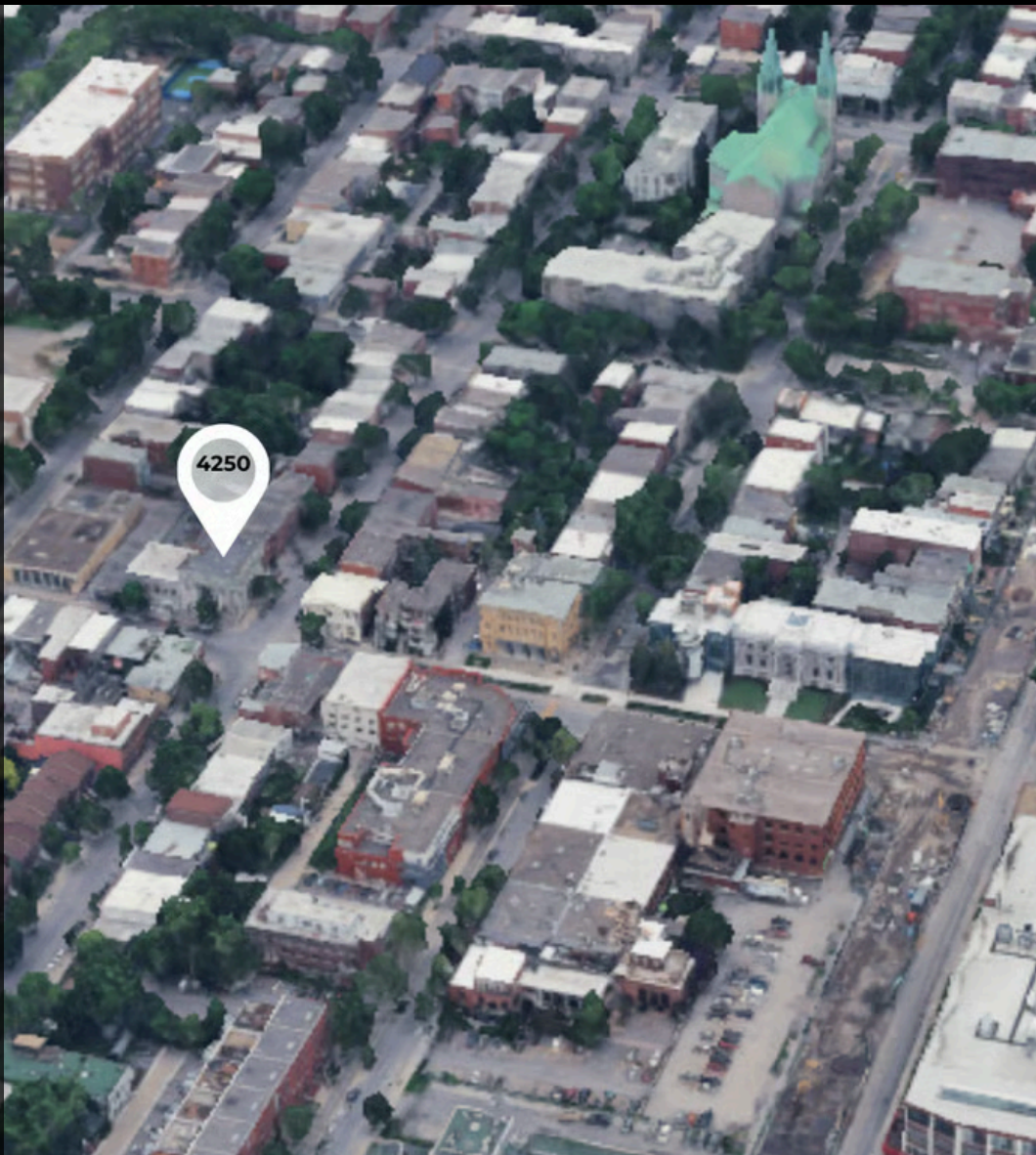
Potentiel d'optimisation : La hauteur libre au rez-de-chaussée pourrait permettre l'aménagement d'un étage additionnel, sous réserve des autorisations municipales requises.



4250 Ontario Est, Hochelaga-Maisonneuve

Principaux attraits du secteur

- Le quartier Hochelaga-Maisonneuve est aujourd'hui l'un des secteurs les plus recherchés de Montréal grâce à son équilibre entre vie de quartier, développement commercial et accessibilité. La Promenade Ontario regroupe plus de 300 commerces, restaurants et services contribuant à l'animation constante du secteur. Le secteur est également reconnu pour ses nombreux espaces verts, ses pistes cyclables, son offre culturelle diversifiée et son ambiance de quartier vivante et authentique. La transformation continue du quartier contribue à l'augmentation de son attractivité résidentielle et commerciale.



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 3 312 780

Évaluation Municipale totale

Cadastre 3 312 780

Évaluation municipale totale 2 139 800 \$

Évaluation municipale du terrain 836 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 303 200 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Acier, brique et pierre

Année de construction 1932

Dimension du bâtiment À vérifier

Caractéristiques

Plomberie À vérifier

Condition du toit ~17 ans (bon état)

Panneaux électriques 1 x 200A + 6 x 100A (disjoncteurs)

Revêtement extérieur Brique et pierre

Condition des portes/fenêtres À vérifier

Système Électromécanique

Éclairage À vérifier

Système d'incendie Oui (certificat de conformité)

Système de sécurité Oui (intrusion + incendie)

Installations existantes Salon funéraire, bureaux professionnels, 1 unité résidentiel de type 5.5

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 2 espaces

Superficie

Superficie brute ± 12 500 pi² (incluant sous-sol aménagé)

Superficie louable ± 10 000 pi² (80 % occupé)

Superficie terrain 5 003 pi²

Superficie du bâtiment ± 10 000 pi²

Superficie moyenne / unité À vérifier



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

À vérifier

Système de chauffage

Électrique + thermopompes
(centrales et murales)

Revêtement extérieur

Brique et pierre

Services offerts dans l'immeuble

Services professionnels + usage
commercial + résidentiel

Condition du toit

~17 ans (bon état)

Système d'eau chaude

Réservoir d'eau

Étude environnementale

Disponible

Contrat de service

(internet, entretien, alarme)

Panneaux électriques

1 x 200A + 6 x 100A
(disjoncteurs)

Condition des portes/fenêtres

À vérifier

REVENUS

	ANNUEL	\$ / PI²
Résidentiel	30 960 \$	2,48 \$
Rés. Abordable		
Commercial	162 300 \$	12,98 \$
Rangements		
Stationnement		
Buanderie		
Revenus Totaux	193 260 \$	15,46 \$
Récupération des dépenses	ANNUEL	\$ / PI²
Récupération Générale	49 413 \$	3,95 \$
Récupération Taxes		
Récupération Assurances		
Récupération Maintenance		
Récupération totale	49 413 \$	3,95 \$
Grand total Revenu Brut	242 673 \$	19,41 \$
Vac / M. créances		
RBE	242 673 \$	19,41 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	\$ / PI²
Administration			
Frais Gestion			
Taxes Municipales	Actuel	50 650 \$	4,05 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 632 \$	0,13 \$
Assurances	Actuel	17 527 \$	1,40 \$
Électricité	Actuel	4 048 \$	0,32 \$
Chauffage			
Déneigement			
Ascenseur			
Gazon			
Réserve Structurelle			
Concierge	Actuel	12 000 \$	0,96 \$
Entretien	Estimé		
Electromenagers			
WiFi	Estimé	1 440 \$	0,12 \$
Thermopompe			
Dépenses Totales		87 297 \$	6,98 \$



