

22 046 pc Espace commercial | Industriel légère
22,046 sq Commercial space | Light Industrial

À VENDRE | FOR SALE

9455 boul. Saint-Laurent, Montréal



LUCIANO D'IORIO, D.A Courtier Immobilier Agréé | Chartered Real Estate Broker
Luciano D'Iorio Services Immobiliers Inc
514.567.2969 | ldiorio@cdnglobal.com.

Dion Varvarikos Courtier Immobilier | Real Estate Broker
514.927.3466 | dvarvarikos@cdnglobal.com.

CDN GLOBAL Québec Inc.
1010 rue Sherbrooke O. Suite 1401, Montréal, QC. H3A 3L6
www.cdnglobal.com

CDNGLOBAL^{MD}
Agence immobilière

POINTS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

Idéalement situé sur le boulevard Saint-Laurent, au cœur du corridor d'emploi bien établi de Montréal, ce terrain d'environ 22 046 pieds carrés offre une excellente visibilité, un stationnement sur place et un zonage industriel léger très flexible permettant un large éventail d'utilisations, notamment l'entreposage, la fabrication légère, les salles d'exposition, les commerces de services, les bureaux-ateliers, ainsi que des utilisations autorisées telles que les restaurants et les garderies (sous réserve des permis et des autorisations réglementaires). La propriété bénéficie d'une excellente accessibilité grâce aux autoroutes 15 et 40 situées à proximité, offrant des liaisons efficaces à travers l'île ainsi qu'avec Laval et la Rive-Nord.

Bien desservi par les lignes de bus et situé à quelques minutes en voiture des stations de métro Crémazie, Sauvé et Henri-Bourassa, l'emplacement offre un accès pratique aux transports en commun pour les employés et les clients, tout en maintenant des coûts d'occupation compétitifs par rapport aux quartiers d'affaires centraux. Situé dans le secteur d'affaires dynamique de Chabanel / Saint-Laurent, le site représente une excellente opportunité pour les propriétaires-occupants, les investisseurs ou les entreprises en croissance à la recherche d'une base opérationnelle urbaine avec une portée régionale et un potentiel de zonage polyvalent.

Strategically located on Boulevard St-Laurent in Montréal's established employment corridor, this ±22,046 sq ft lot offers excellent visibility, on-site parking and highly flexible light-industrial zoning permitting a wide range of uses including warehousing, light manufacturing, showroom, service commercial, office-industrial functions, as well as permitted uses such as restaurant and daycare (subject to permits and regulatory approvals). The property benefits from strong accessibility via nearby Autoroutes 15 and 40, providing efficient connections across the island and to Laval and the North Shore.

Well, served by bus routes and within a short drive of Crémazie, Sauvé and Henri-Bourassa metro stations, the location provides practical transit access for employees and clients while maintaining competitive occupancy costs compared to central business districts. Situated in the dynamic Chabanel / St-Laurent business sector, the site represents an excellent opportunity for owner-occupiers, investors or growing businesses seeking an urban operational base with regional reach and versatile zoning potential.



APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY OVERVIEW

Superficie du terrain Land Area	22 046 pi.ca. sq.ft.
Superficie de commerciale Commercial Area	10 928 pi.ca. sq.ft.
Cadastre Cadastral	1 998 665
Étage Floors	2
Année de construction Year Built	1946
Disponibilité Occupancy	60 jours days
Stationnement Parking	Disponible available
Zonage Zoning	Commerciale industrie légère Commercial light industrial

APERÇU FINANCIER | FINANCIAL OVERVIEW

Prix Demandé Asking Price	3 790 000 \$ + TPS/TVQ GST/QST	
Évaluation Municipale (2026) Municipal Assessment (2026)	Lot Immeuble Building Total	1 230 900 \$ 741 200 \$ 1 972 100 \$
Taxes	Municipale Municipal (2026) Scolaire School (2025) Total	48 680,75 \$ 1 340,52 \$ 50 021,21 \$

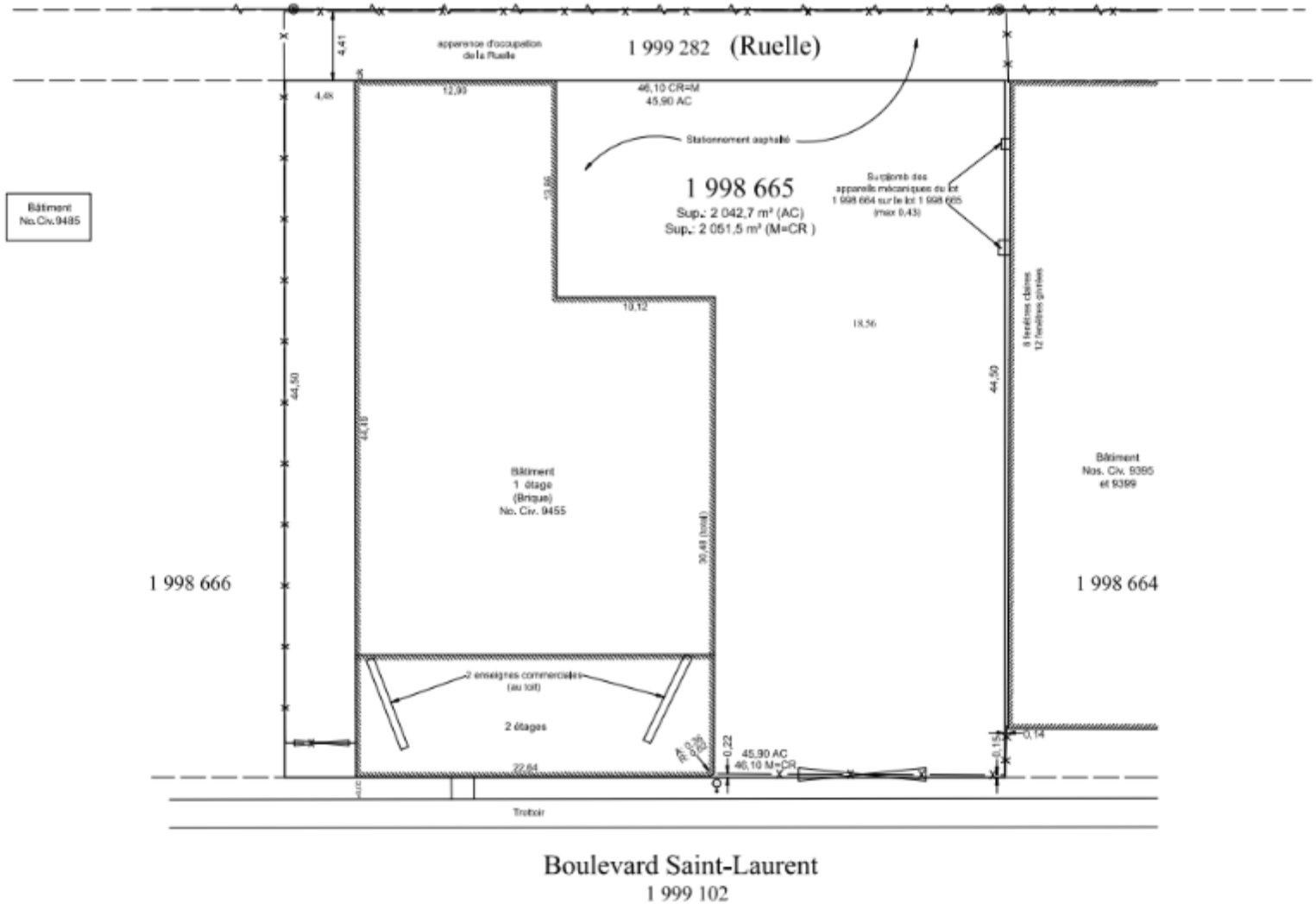


CARACTÉRISTIQUES INTÉRIEURES | INTERIOR FEATURES



PLAN D'ÉTAGE | FLOOR PLAN

22 046 pc / sf



La superficie totale du plan est de 10 928 pieds carrés. Bien que tout ait été mis en œuvre pour assurer l'exactitude du plan d'étage contenu dans le présent document, les mesures des portes, des fenêtres, des pièces et de tout autre élément ne sont qu'approximatives et aucune responsabilité n'est assumée en cas d'erreur, d'omission ou d'inexactitude.

Total floor plan area is 10,928 sq ft. While every attempt has been made to ensure the accuracy of the floor plan contained here, measurements of doors, windows, rooms and any other item are only approximate, and no responsibility is taken for any error, omission, or misstatement.

EMPLACEMENT | LOCATION

9455 Saint-Laurent

Commodités | Amenities
accessibilité et proximité de
accessibility & proximity to



Épicerie et magasins
Grocery & shopping



Banques &
établissement financiers
Banks & financial
institutions



Restaurants et
cafés
Restaurants
& coffee shops



Parcs et loisirs
Park & recreation



Score de
marche
Walk Score

79

'Le paradis des promeneurs'
'Walker's Paradise'
www.walkscore.com

Cette communication est destinée à des fins d'information générale uniquement et ne doit en aucun cas être considérée comme fiable. Par conséquent, CDNGLOBAL ne peut être tenu responsable de toute perte ou dommage résultant de l'utilisation, de la confiance ou de la référence au contenu de ce document, y compris les liens hypertextes vers des sources externes. En outre, en tant que communication générale, ce document ne représente pas nécessairement le point de vue de CDNGLOBAL en ce qui concerne des propriétés ou des projets particuliers. Cette communication n'a pas pour but de provoquer ou d'inciter à la violation d'un quelconque accord d'agence. La reproduction ou la distribution de cette communication, en tout ou en partie, n'est pas autorisée sans l'accord écrit préalable de CDNGLOBAL.

LUCIANO D'IORIO, D.A Courtier Immobilier Agréé | Chartered Real Estate Broker
Luciano D'Iorio Services Immobiliers Inc
514.567.2969 | ldiorio@cdnglobal.com

Dion Varvarikos Courtier Immobilier | Real Estate Broker
514.927.3466 | dvarvarikos@cdnglobal.com

CDN GLOBAL Québec Inc.
1010 rue Sherbrooke O. Suite 1401,
Montréal, QC. H3A 3L6
www.cdnglobal.com

CDNGLOBAL^{MD}

Agence immobilière