

# BUREAUX « PLUG AND PLAY » À LOUER

4446 BOULEVARD SAINT-LAURENT, MONTRÉAL

4446 SAINT LAURENT

4446

4446

**JÉRÉMIE LABBÉ**

Vice-président associé / Courtier immobilier commercial

514 294 7011

[jeremie.labbe@kw.com](mailto:jeremie.labbe@kw.com)

**kw**  
COMMERCIAL

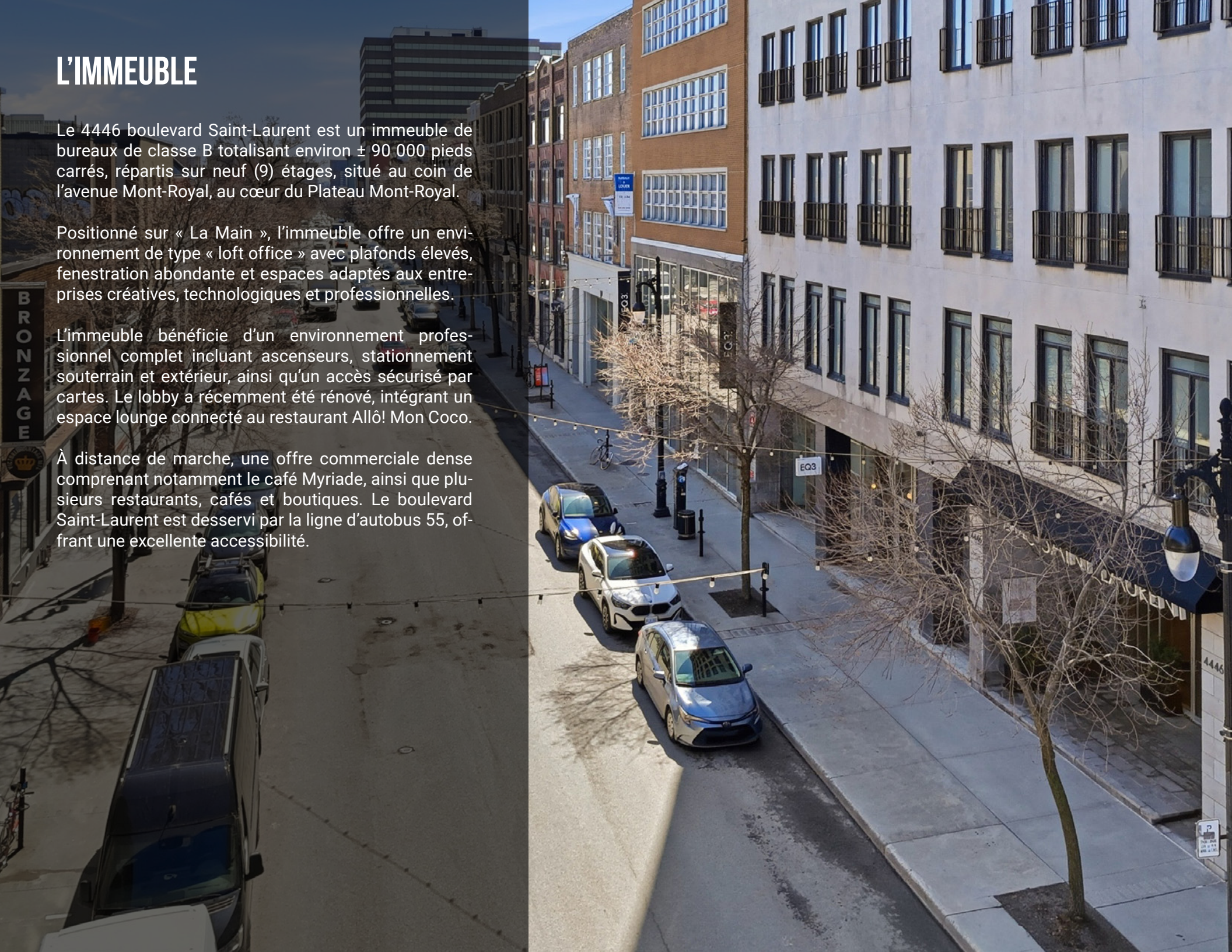
# L'IMMEUBLE

Le 4446 boulevard Saint-Laurent est un immeuble de bureaux de classe B totalisant environ  $\pm$  90 000 pieds carrés, répartis sur neuf (9) étages, situé au coin de l'avenue Mont-Royal, au cœur du Plateau Mont-Royal.

Positionné sur « La Main », l'immeuble offre un environnement de type « loft office » avec plafonds élevés, fenestration abondante et espaces adaptés aux entreprises créatives, technologiques et professionnelles.

L'immeuble bénéficie d'un environnement professionnel complet incluant ascenseurs, stationnement souterrain et extérieur, ainsi qu'un accès sécurisé par cartes. Le lobby a récemment été rénové, intégrant un espace lounge connecté au restaurant Allô! Mon Coco.

À distance de marche, une offre commerciale dense comprenant notamment le café Myriade, ainsi que plusieurs restaurants, cafés et boutiques. Le boulevard Saint-Laurent est desservi par la ligne d'autobus 55, offrant une excellente accessibilité.





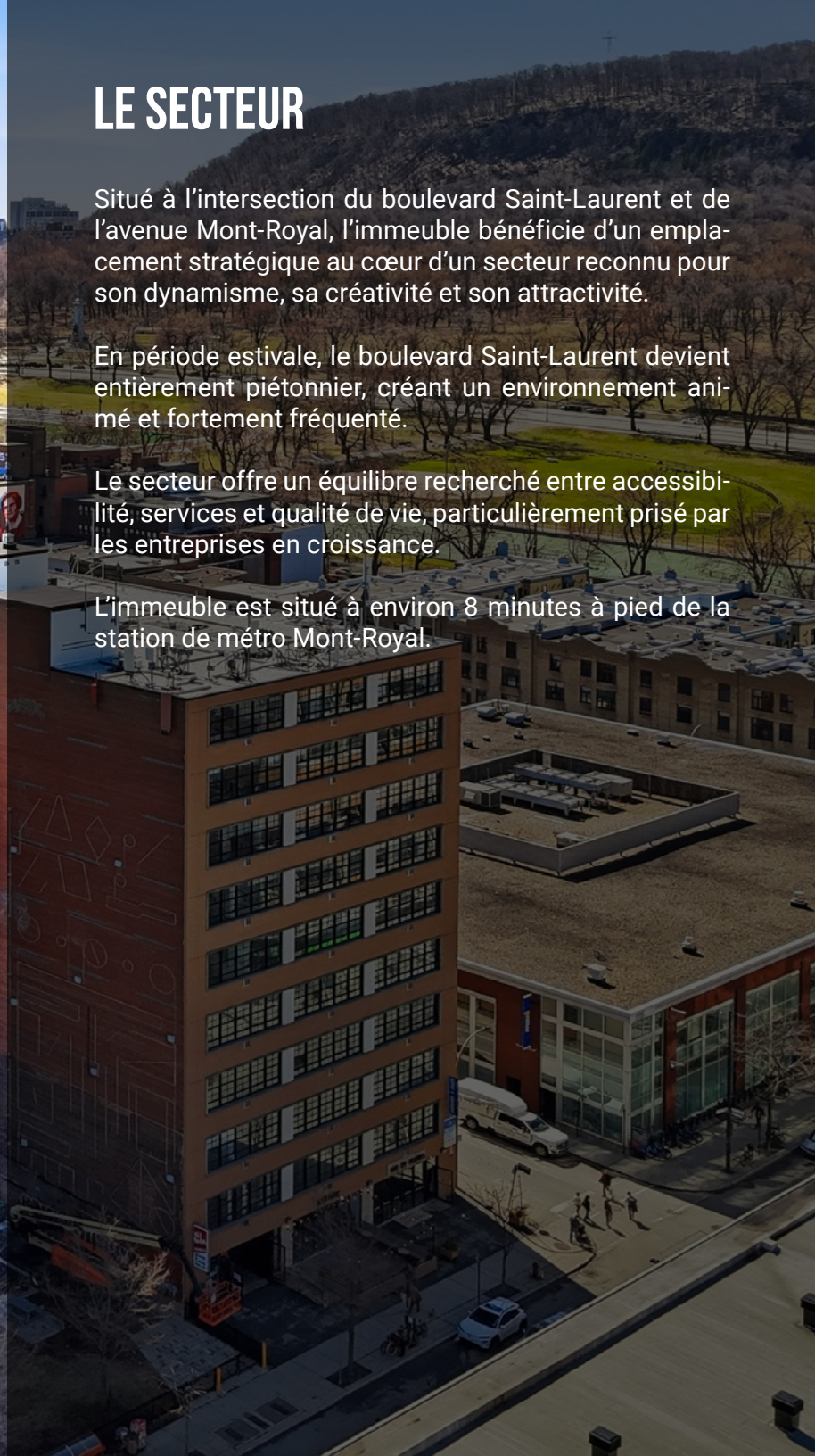
## LE SECTEUR

Situé à l'intersection du boulevard Saint-Laurent et de l'avenue Mont-Royal, l'immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur d'un secteur reconnu pour son dynamisme, sa créativité et son attractivité.

En période estivale, le boulevard Saint-Laurent devient entièrement piétonnier, créant un environnement animé et fortement fréquenté.

Le secteur offre un équilibre recherché entre accessibilité, services et qualité de vie, particulièrement prisé par les entreprises en croissance.

L'immeuble est situé à environ 8 minutes à pied de la station de métro Mont-Royal.

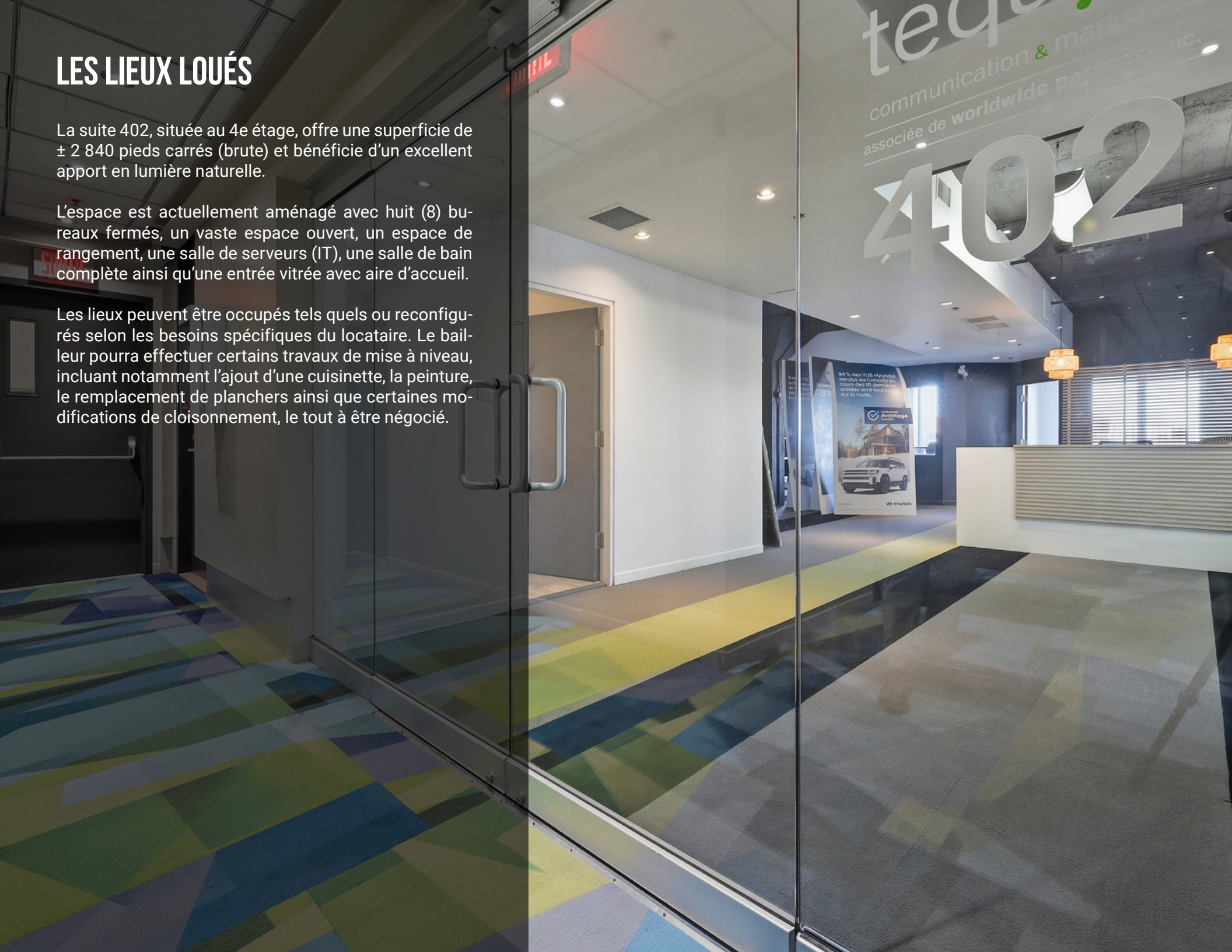


## LES LIEUX LOUÉS

La suite 402, située au 4<sup>e</sup> étage, offre une superficie de  $\pm$  2 840 pieds carrés (brute) et bénéficie d'un excellent apport en lumière naturelle.

L'espace est actuellement aménagé avec huit (8) bureaux fermés, un vaste espace ouvert, un espace de rangement, une salle de serveurs (IT), une salle de bain complète ainsi qu'une entrée vitrée avec aire d'accueil.

Les lieux peuvent être occupés tels quels ou reconfigurés selon les besoins spécifiques du locataire. Le bailleur pourra effectuer certains travaux de mise à niveau, incluant notamment l'ajout d'une cuisinette, la peinture, le remplacement de planchers ainsi que certaines modifications de cloisonnement, le tout à être négocié.

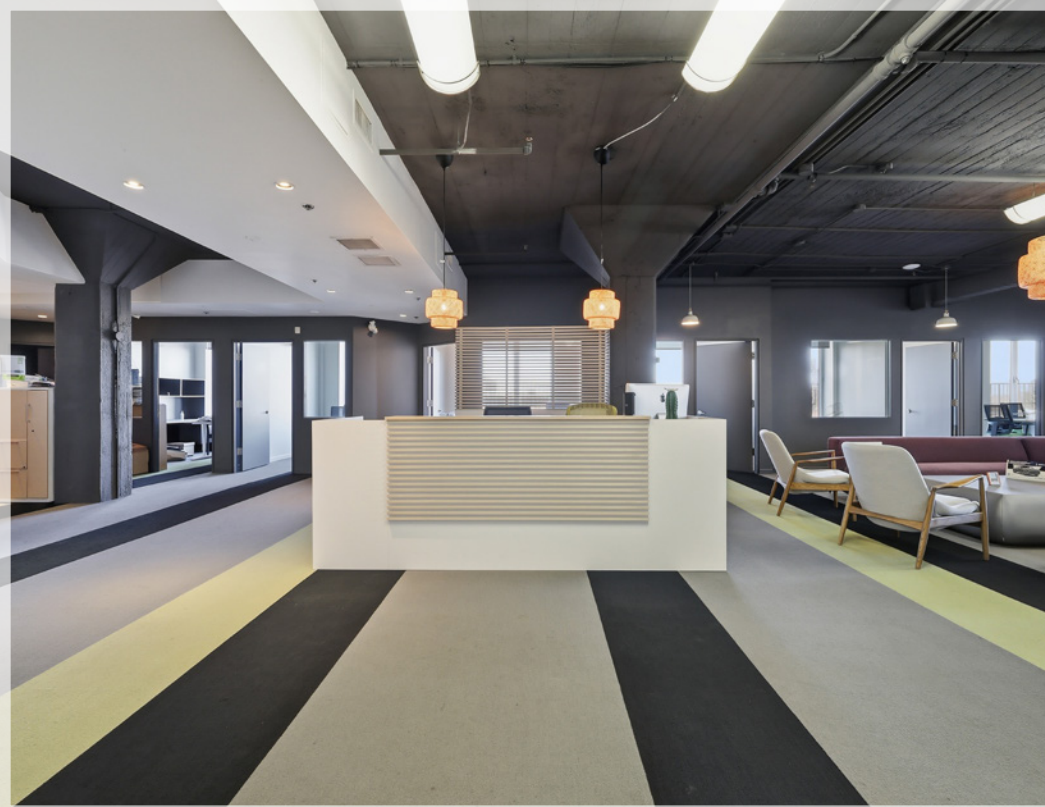


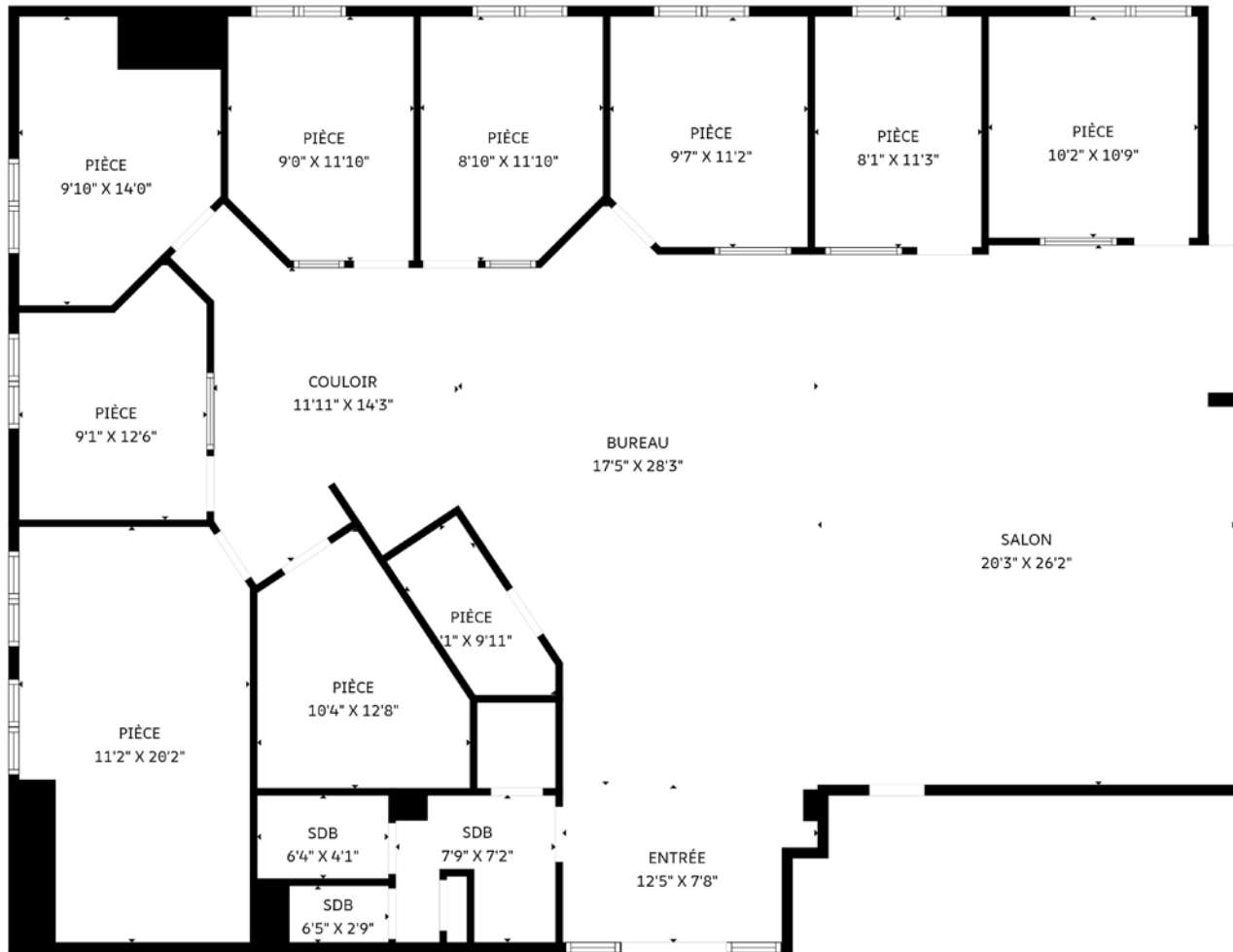


## CONDITIONS FINANCIÈRES

SUPERFICIE BRUTE	± 2 840 P1²
DISPONIBILITÉ	30 JOURS
TERME MINIMAL	5 ANS
LOYER NET	18,00 \$ / P1²
LOYER ADDITIONNEL	17,00 \$ / P1²
LOYER MENSUEL	8 283,33 \$ + TPS / TVQ
ÉLECTRICITÉ ET CHAUFFAGE	INCLUS
ENTRETIEN MÉNAGER QUOTIDIEN	INCLUS
STATIONNEMENT INTÉRIEUR	250 \$ / MOIS (RATIO 1 / 2 000 P1²)
STATIONNEMENT EXTÉRIEUR	175 \$ / MOIS (RATIO 1 / 2 000 P1²)









**4446 BOULEVARD SAINT-LAURENT**

**AVENUE MONT-ROYAL**

**BOULEVARD SAINT LAURENT**



# KW COMMERCIAL

Au sein de l'immobilier commercial québécois, KW Commercial se démarque comme le bras droit de Keller Williams, agence immobilière de renommée mondiale et synonyme d'innovation.

Notre gamme de services couvre tout, de la location commerciale, industrielle et de bureaux, à la vente et l'acquisition de terrains, démontrant une agilité remarquable dans le marché immobilier. Nous excellerons également dans l'acquisition de propriétés industrielles et dans la vente ainsi que l'acquisition de biens multi-logements, offrant des solutions personnalisées pour optimiser votre investissement.

Sous la direction de Karl Lemire, vice-président, et Yannick Cloutier, président, notre équipe tire avantage de plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier commercial. Leur savoir-faire garantit une expertise et une stratégie de premier ordre, positionnant KW Commercial en tant que leader dans son domaine. Avec 400 transactions réalisées au cours des trois dernières années, représentant plus de 800 millions en locations et ventes, notre performance parle d'elle-même.

Chez KW Commercial, nous offrons plus qu'une simple analyse de votre situation immobilière ; nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet, vous garantissant une expérience exceptionnelle dans le secteur de l'immobilier commercial.

**Rejoignez-nous pour transformer vos ambitions en réalités tangibles.**

**514 531 3921**  
**c.robidas@kw.com**

# JÉRÉMIE LABBÉ

VICE-PRÉSIDENT ASSOCIÉ

Jérémie Labbé, courtier immobilier commercial, développe sa notoriété sur le marché montréalais depuis 2018.

Avec plus d'une centaine de transactions à son actif, il se distingue par sa capacité exceptionnelle à trouver des solutions proactives pour ses clients, qu'ils soient locataires ou bailleurs, ainsi que par l'étendue de son réseau.

Spécialiste de la location commerciale, il prend fierté à contribuer à l'ouverture de diverses entreprises sur le territoire montréalais.

Que ce soit pour la location de bureaux, de commerces de détail, de restaurants ou d'espaces industriels, Jérémie saura répondre à vos besoins et demandes.

Son expertise et son dévouement font de lui un véritable partenaire d'affaires, veillant toujours au meilleur de vos intérêts !

**514 294 7011**  
**jeremie.labbe@kw.com**

