



Propriété exceptionnelle de style loft située au rez-de-chaussée de La Fabrique 125 dans le Fashion District d'Ahuntsic, à proximité du Marché Central et tous les services, facilement accessible par transports en communs et par le train de banlieue.

Vous serez immédiatement séduit par la pureté des lignes architecturales, l'immense fenestration avec lumière naturelle abondante, hauts plafonds de 15 pieds, une superficie totalisant près de 3 700 pieds carrés ainsi que par les matériaux haut de gamme soigneusement choisis qui contribuent à créer un espace de vie et de travail digne d'un Loft urbain.

La volumétrie de cette propriété ainsi que le zonage à triple vocation soit commercial, résidentiel et industriel léger offrent des possibilités infinies quant à sa vocation.

Fait rarissime à Montréal!

Exceptional loft-style property located on the ground floor of La Fabrique 125 in the Fashion District of Ahuntsic, close Marché Central and to all services, easily accessible by public transport and by suburban train.

You will be instantly enchanted by the purity of the architectural lines, oversized windows with abundant natural lighting, 15-foot high ceilings, the ample area totaling nearly 3,700 square feet, as well as the carefully chosen high-end materials that help create both a living and working environment worthy of an Urban Loft.

The size of the property as well as the triple zoning, namely commercial, residential and light industrial, offer endless possibilities for the use of the property.

Extremely rare in Montreal!

- ❖ *La propriété est composée de 3 copropriétés contiguës avec 3 entrées distinctes dont 1 pouvant être totalement indépendante permettant l'usage commercial et/ou résidentiel. Elle est munie de 3 chambres/bureaux, 5 salles de bain, 2 cuisines haut de gamme, immense aire ouverte mettant en valeur un espace unique digne d'un Loft New Yorkais.*
- ❖ *La propriété possède 1 LOT de stationnement intérieur double avec borne électrique à usage exclusif (2 places de stationnement tandem), lequel est accessible directement de l'intérieur à partir de la propriété, ainsi que l'accès à une terrasse commune sur le toit offrant des vues incroyables sur la Ville.*

Une visite s'impose et vous serez immédiatement conquis par ce Loft contemporain et exceptionnel!

- ❖ *The property is composed of 3 contiguous condominiums, with 3 separate entrances, allowing for 1 condominium to be totally independent in order to maximize commercial and/or residential use. It is equipped with 3 bedrooms/offices, 5 bathrooms, 2 high-end kitchens and a huge open area which contributes to the creation of a unique space worthy of a New York Loft.*
- ❖ *The property has 1 double indoor parking LOT (2 tandem parking spaces) with an exclusively-designated electrical charger, which is accessible directly from the property, and has access to an expansive shared rooftop terrace offering incredible views of the city.*

A visit is essential, you will be instantly enchanted by this exceptional and contemporary Loft!

PRIX DEMANDÉ

2 800 000 \$

ASKING PRICE



Isabelle Simard, courtier immobilier
(514) 918-6513 / isabelle.simard@coldwellbanker.ca
Coldwell Banker Commercial Alliance inc., agence immobilière

Les informations ci-incluses proviennent de sources que nous jugeons fiables, mais pour lesquelles nous ne pouvons assumer aucune responsabilité ni garantie. Ces informations peuvent changer et la propriété peut être retirée du marché à tout moment et sans préavis. The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable for which we assume neither responsibility nor guaranty. This information may change, and the property may be withdrawn from the market at any time and without notice.

Propriété	Lot	Superficie
9323 av. DE L'ESPLANADE # 101	5 201 994	± 1 218 pc
9321 av. DE L'ESPLANADE # 102	5 201 995	± 1 198 pc
9319 av. DE L'ESPLANADE # 103	5 201 996	± 1 273 pc
Stationnement : no. 54 & 108	5 202 093 & 5 202 102	2 espaces tandem

Property	Lot	Area
9323 AV. DE L'ESPLANADE # 101	5 201 994	± 1,218 sf
9321 AV. DE L'ESPLANADE # 102	5 201 995	± 1,198 sf
9319 AV. DE L'ESPLANADE # 103	5 201 996	± 1,273 sf
Parking : no. 54 & 108	5 202 093 & 5 202 102	2 tandem spaces

Total rôle d'évaluation 2023 **1 423 600 \$**

TAXES 2022-23

Taxes municipales 2023 : *8 656 \$*

Taxes scolaires 2022-23 : *1 037 \$*

FRAIS CONDO

Combinés 2021 : *906,45 \$*

DÉTAILS DE LA PROPRIÉTÉ

- 2 cuisines haut de gamme
- 2 salles de lavage
- Accès intérieur pour les stationnements
- Borne électrique (110 Volts) à usage exclusif pour voiture au stationnement
- 3 entrées distinctes donnant sur l'avenue de l'Esplanade
- Foyer électrique
- Espaces à demi-niveau
- 5 salles de bain
- Toutes les fenêtres sont munies de stores et rideaux à commande électrique automatisée
- Accès à une superbe terrasse commune sur le toit de l'édifice avec des vues incroyables de la ville
- Cellier (capacité ± 200 bouteilles)

Total municipal assessment 2023 **\$ 1,423,600**

TAXES 2022-23

Municipal taxes 2023: *\$ 8,656*

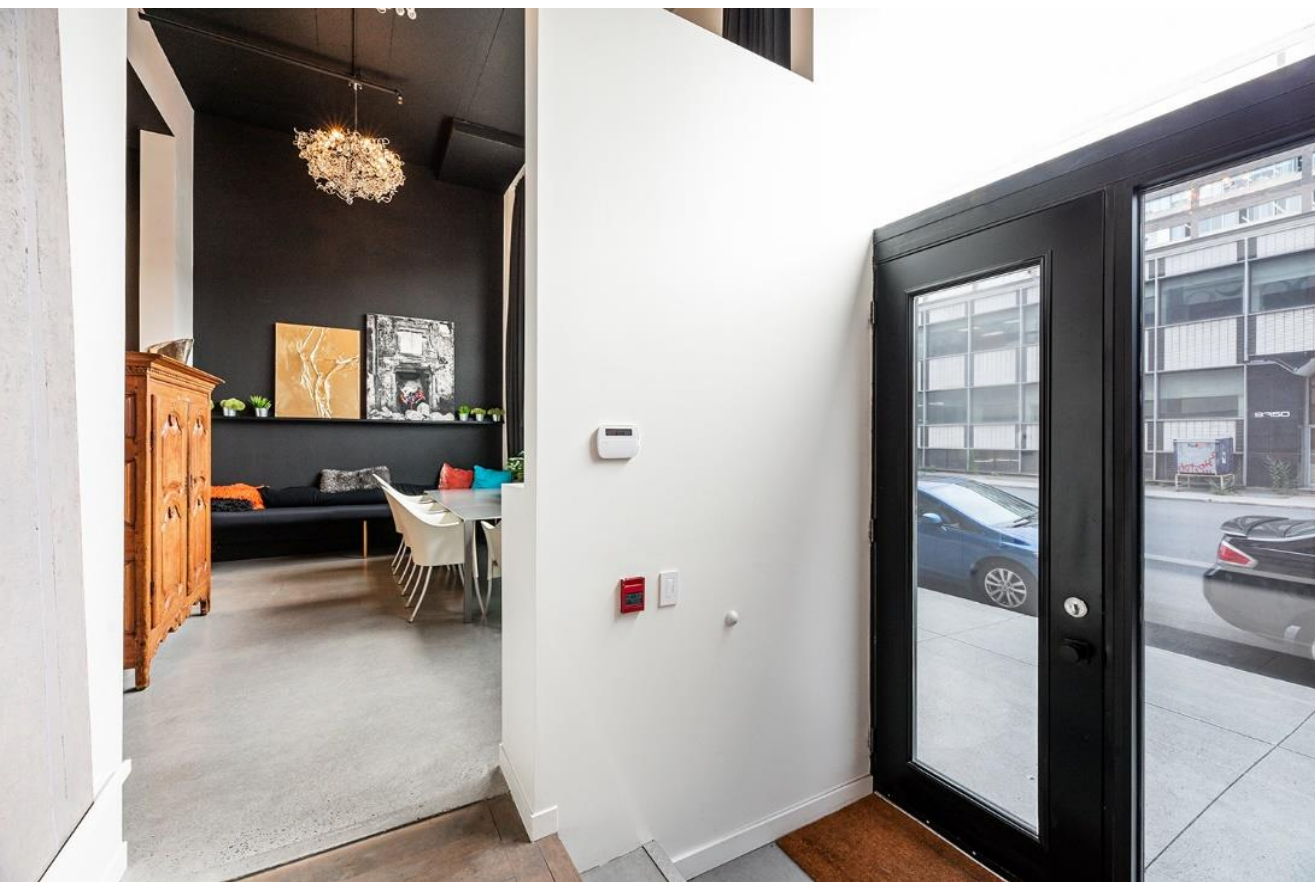
School taxes 2022-23: *\$ 1,037*

CONDO FEES

Combined 2021: *\$ 906.45*

PROPERTY DETAILS

- 2 high-end kitchens
- 2 laundry rooms
- Indoor access for parking
- Electric outlet (110 Volts) for exclusive use of parked vehicle
- 3 separate entrances onto the Avenue de l'Esplanade
- Electric fireplace
- Split-level spaces
- 5 washrooms
- All windows are equipped with electric remote-controlled blinds and curtains
- Access to a superb communal rooftop terrace with incredible views of the city
- Wine cellar (capacity ± 200 bottles)



◆ **9323 av. DE L'ESPLANADE # 101**
(± 1 218 pc)

◆ **9321 av. DE L'ESPLANADE # 102**
(± 1 198 pc)

◆ **9319 av. DE L'ESPLANADE # 103**
(± 1 273 pc)

