

8305-8309 rue SAINT-DENIS  
405 rue GUIZOT EST  
Montréal (Villeray), Québec H2P 2G9

Opportunité d'investissement / À VENDRE  
Multi-Résidentiel - Commercial  
Investment Opportunity / FOR SALE



### Description de la propriété / Property description

2 espaces commerciaux de 1,800 pi.ca. chacun, plus sous-sol (1,800 pi.ca. et 2,000 pi.ca., plus garage)  
8 appartements (6 x 4½ et 2 x 5½)

2 commercial spaces of 1,800 sq.ft. each, plus basement (1,800 sq.ft. and 2,000 sq.ft., plus garage)  
8 apartments (6 x 4½ and 2 x 5½)

## PRIX DEMANDÉ

# 3 250 000 \$

Asking price

+ Taxes

Total revenu brut, avec potentiel d'augmentation ± 215 180 \$  
*Total Gross revenue, with upside*

Quartier / Location	Villeray – St-Michel – Parc Extension
Type	Semi-Commercial
Désignation / Cadastre	3 454 910
Superficie terrain / Land area	4 596 pi.ca./sq.ft.
Année construction / Year built	1966
Immeuble / Building	En rangée, coin / Attached, corner
Nombre d'étages / Number of floors	3
Superficie totale bâtie / Building area	10 714 pi.ca./sq.ft.
Zonage / Zoning	Résidentiel, Commercial
Certificat de localisation/Certificate of Location	2018

Évaluation municipale (2026)

*Municipal assessment*

**1 854 400 \$**

Terrain – Land : 683 200 \$

Bâtie – Building : 1 171 200 \$

Taxes annuelles (2026)

*Annual taxes*

**24 463 \$**

Municipales – municipal : 23 460 \$

Scolaire – School : 1 303 \$

Les acheteurs doivent effectuer leurs propres inspections.  
Buyers must conduct own inspection

**Ricardo Moretti**, courtier immobilier agréé  
Immobilier Ricardo Moretti, MBA inc.  
(514) 585-1336 / [rmoretti@coldwellbanker.ca](mailto:rmoretti@coldwellbanker.ca)



Coldwell Banker Commercial Alliance inc., agence immobilière  
5929 Transcanadienne, suite 200, Montréal, Québec H4T 1Z6

**Lloyd Daniels**, courtier immobilier  
(514) 913-2029 / [ldaniels@sympatico.ca](mailto:ldaniels@sympatico.ca)



Groupe Sutton Clodem inc., agence immobilière  
9515 boul. LaSalle, Montréal, Québec H8R 2N1

**8305-8309 rue SAINT-DENIS**

**405 rue GUIZOT EST**

Montréal (Villeray), Québec H2P 2G9

**Opportunité d'investissement / À VENDRE**

**Multi-Résidentiel - Commercial**

**Investment Opportunity / FOR SALE**

### **Emplacement stratégique – au cœur de Villeray – St-Michel – Parc Extension**

Immeuble semi-commercial bien entretenu bénéficiant d'un emplacement stratégique sur l'une des artères les plus reconnues de Montréal. Cet immeuble de coin de 3 étages en brique offre une opportunité d'investissement mixte de premier ordre avec des revenus résidentiels stables et une vitrine commerciale à fort achalandage sur la rue St-Denis.

Double visibilité sur Saint-Denis et Guizot Est

Locataires commerciaux stables

Potentiel d'optimisation - Excellente répartition résidentielle ( 6 x 4.5 – 2 x 5.5)

À proximité immédiate :

- Métro Jarry
- Écoles et garderies
- Restaurants et commerces locaux
- Réseau d'autobus et pistes cyclables
- Accès rapide aux grands axes routiers

Accessibilité :

- Accès rapide aux grands axes routiers (autoroute Métropolitaine, St-Laurent)
- À distance de marche du Métro Jarry
- Réseau d'autobus à proximité
- Déplacement facile vers le centre-ville

### **Description**

- 1<sup>er</sup> étage - 2 espaces commerciaux Loués – bail à long terme  
Système de chauffage et eau chaude au gaz naturel - aux frais des locataires
- 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage - 8 logements (6 x 4½ et 2 grands 5½)  
Système de chauffage et eau chaude au gaz naturel - payés par le propriétaire

### **Prime Location – in the heart of Villeray – St-Michel – Parc Extension**

A well-maintained mixed-use building in a prime location on one of Montreal's most prominent thoroughfares. This 3-story brick corner property presents a premier mixed-use investment balancing stable residential income with high-traffic commercial street presence.

Dual visibility maximizing commercial footprint

Solid ground-floor commercial anchors

Strategic rent optimization upon turnover (6 x 4.5 - 2 x 5.5)

In the immediate vicinity:

- Jarry Metro Station
- Schools and daycare centers
- Restaurants and local shops
- Bus network and bike paths
- Quick access to major highways

Accessibility:

- Quick access to major highways (Metropolitan Highway, St-Laurent blvd)
- Within walking distance of the Jarry Metro station
- Bus network nearby
- Easy access to downtown

- 1<sup>st</sup> Floor : Commercial space – 2,200 sq.ft. – long term lease  
Heating and hot water system – natural gas - at the Tenant's expenses
- 2<sup>nd</sup> and 3<sup>rd</sup> Floor : 8 apartments (6 x 4½ - 2 x large 5½)  
Heating and hot water system – natural gas - paid by the owner

**Ricardo Moretti**, courtier immobilier agréé

Immobilier Ricardo Moretti, MBA inc.

**(514) 585-1336** / [rmoretti@coldwellbanker.ca](mailto:rmoretti@coldwellbanker.ca)



**Coldwell Banker Commercial Alliance inc.**, agence immobilière  
5929 Transcanadienne, suite 200, Montréal, Québec H4T 1Z6

**Lloyd Daniels**, courtier immobilier

**(514) 913-2029** / [ldaniels@sympatico.ca](mailto:ldaniels@sympatico.ca)

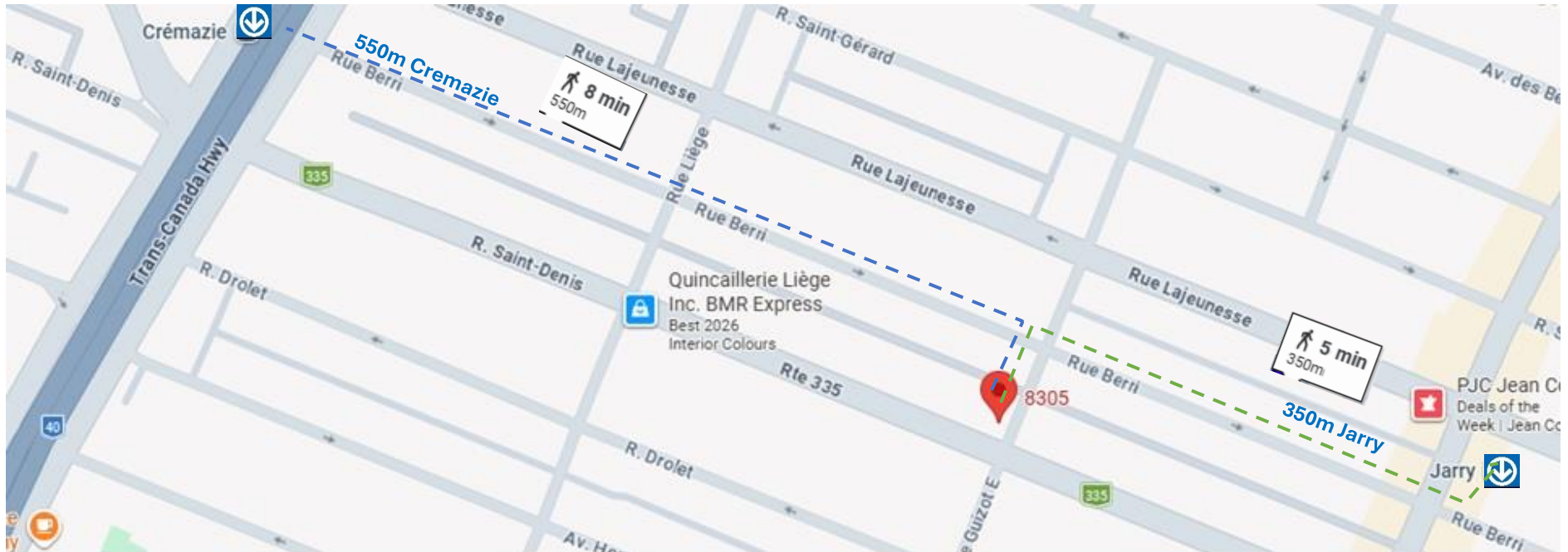


**Groupe Sutton Clodem inc.**, agence immobilière  
9515 boul. LaSalle, Montréal, Québec H8R 2N1

**8305-8309 rue SAINT-DENIS**  
**405 rue GUIZOT EST**  
Montréal (Villeray), Québec H2P 2G9

Opportunité d'investissement / **À VENDRE**  
**Multi-Résidentiel - Commercial**  
Investment Opportunity / **FOR SALE**

## Emplacement Géographique / Geographic Location



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.

**Ricardo Moretti**, courtier immobilier agréé  
Immobilier Ricardo Moretti, MBA inc.  
**(514) 585-1336** / [rmoretti@coldwellbanker.ca](mailto:rmoretti@coldwellbanker.ca)



**Coldwell Banker Commercial Alliance inc.**, agence immobilière  
5929 Transcanadienne, suite 200, Montréal, Québec H4T 1Z6

**Lloyd Daniels**, courtier immobilier  
**(514) 913-2029** / [ldaniels@sympatico.ca](mailto:ldaniels@sympatico.ca)



**Groupe Sutton Clodem inc.**, agence immobilière  
9515 boul. LaSalle, Montréal, Québec H8R 2N1