



Situé au cœur du dynamique quartier de la Petite Italie  
Located in the heart of the dynamic Little Italy district

## 25, rue Mozart Est, suite 202, Montréal (QC) H2S 1B1

Découvrez un espace bureau exceptionnel de 2 000 pi<sup>2</sup> réparti sur 2 étages spacieux. Profitez d'une localisation stratégique et d'un espace lumineux et polyvalent dans l'un des quartiers les plus prisés de Montréal

Discover an exceptional 2,000 ft<sup>2</sup> of office space spread over 2 spacious floors. Benefit from a strategic location and a bright, versatile space in one of Montreal's most sought-after neighbourhoods

### Jérôme Le Blanc-Ducharme

Vice-président  
Courtier immobilier - Commercial  
Immobilier Jérôme Le Blanc-Ducharme Inc.  
☎ 514 866 3333 x118  
☎ 514 705 2490  
✉ jleblanc@naiterramont.ca

**CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE | SPACE FEATURES**



**Superficie (pi²) | Area (ft²)**  
 Suite 202

2 000

**Disponibilité | Availability**

45 jours | Days



**Taux de location net net (\$|pi²) | Net net rental rate (\$|ft²)**

20,00\$

Frais d'exploitation estimés 2024 (\$|pi²)  
 Estimated operating expenses 2024 (\$|ft²)

10,00\$

Ce loyer inclus: les taxes municipales et scolaires, assurances, entretien du bâtiment et déneigement (\$|pi²)  
 This rent includes: municipal and school taxes, insurance, building maintenance and snow removal (\$|ft²)



**Construction**  
 Briques | Bricks



**Terme du bail | Lease Term**  
 3-5 ans | Years



**Zonage | Zoning**  
 Commercial



**Chauffage | Heating**  
 Électrique | Electric



**Ascenseur | Elevator**  
 Oui | Yes



**Gicleurs | Sprinklers**  
 Oui | Yes



**Stationnement | Parking**  
 À négocier | To be negotiated



**Air climatisé**  
**Air Conditioning**  
 Oui | Yes



**Autobus | Bus:** 55, 92, 93, 363, 372  
**Métro | Metro:** Castelnau, Jean-Talon



**Éclairage | Lighting**  
 Fluorescent



**Autoroutes | Highways**



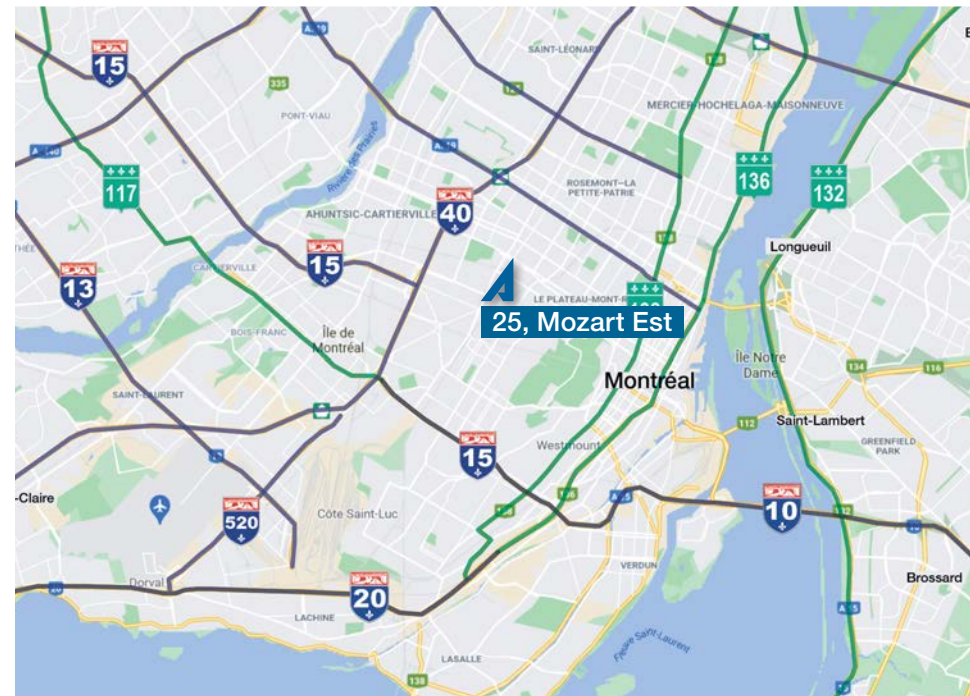
**Indice de marche**  
 Walk Score  
**100**



**Indice de transport**  
 Transit Score  
**91**



**Indice de vélo**  
 Bike Score  
**89**



**FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS**

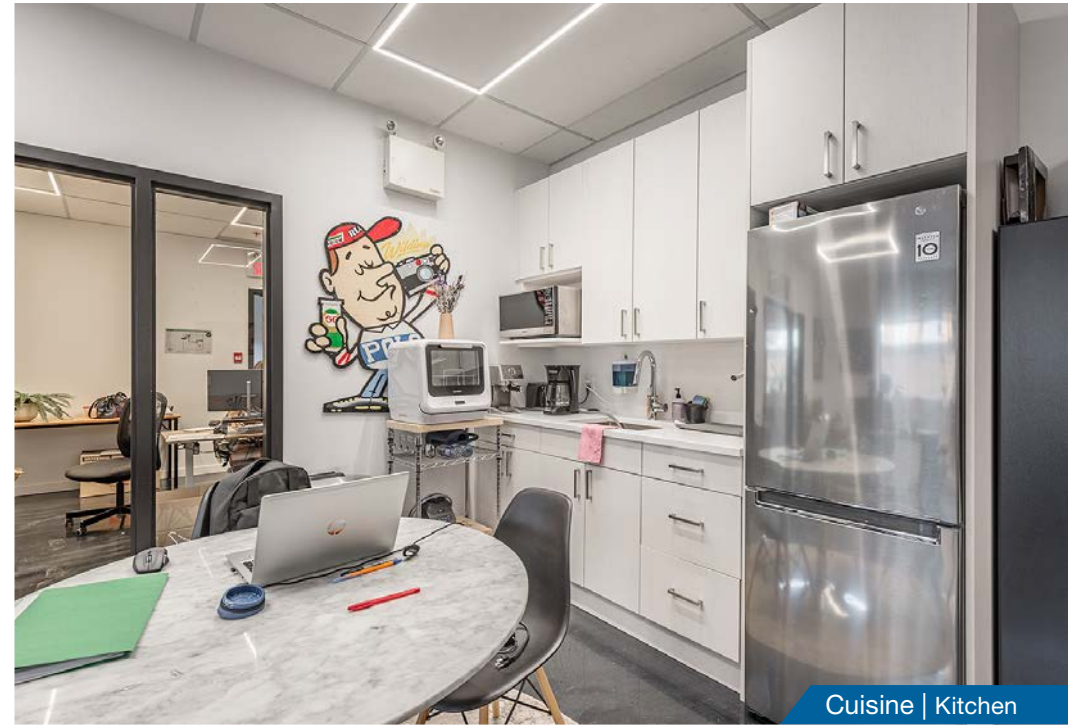


- Immeuble en excellente condition dans un secteur en développement commercial | Building in excellent condition and in an area undergoing commercial development
- Aménagement de qualité, une aire de réception et une cuisinette | Quality fittings, reception and kitchen area
- À proximité des transports en commun et de plusieurs services | Near public transit and many services
- Système de carte d'accès | Access card system
- Enseigne sur façade | Sign on frontage
- Bureaux clés en main | Turnkey offices

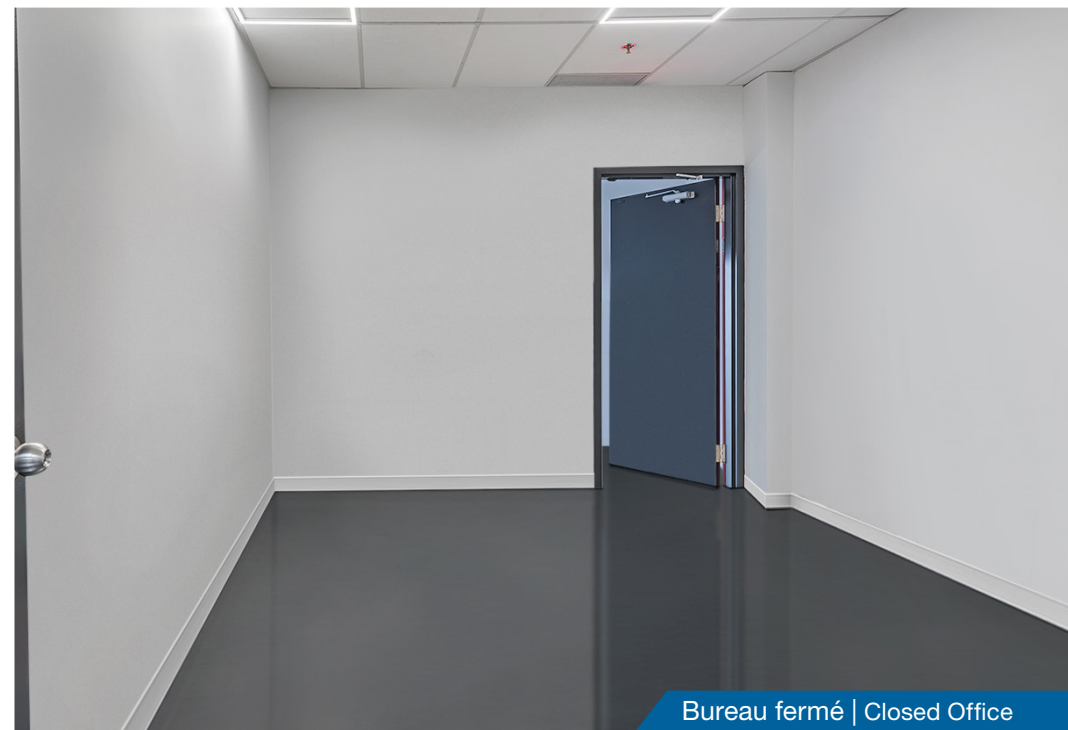
**DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES | DEMOGRAPHICS DATA**



Rayon   Radius	1 km	3 km
Population 2023	34 755	280 824
Population - Projection 2028	7,28%	7,10%
Ménages   Households 2023	18 238	135 464
Ménages   Households - Projection 2028	8,96%	8,74%
Âge moyen   Median Age	37,20	37,40
Revenu médian des ménages Median Household Income	49 882\$	53 218\$
Employés de jour   Daytime Employees	27 994	133 029



Cuisine | Kitchen



Bureau fermé | Closed Office



Salle de serveur | Server Room



Bureau fermé | Closed Office

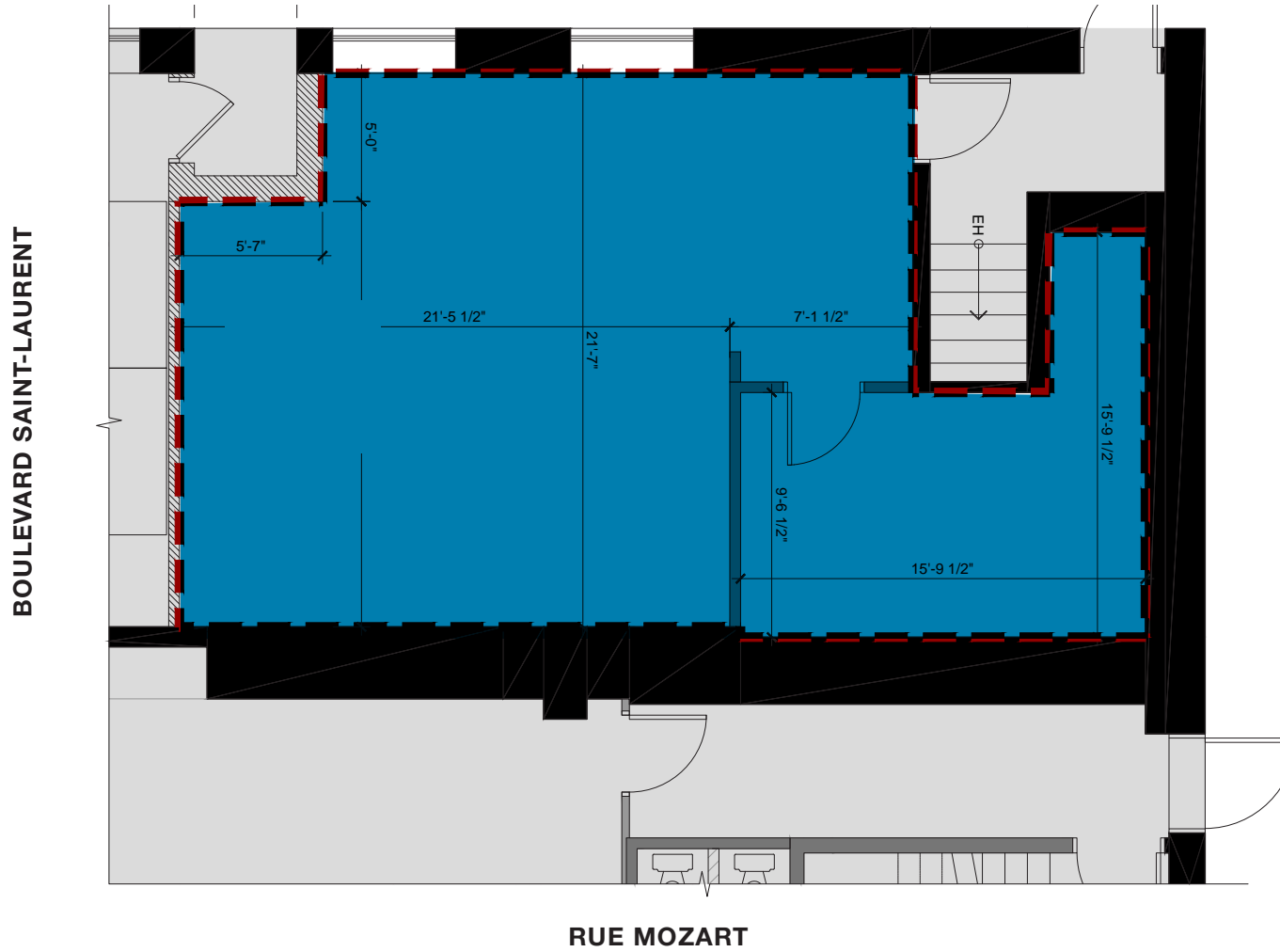


Vue latérale de l'extérieur | Exterior Lateral View



Aire ouverte | Open area

**PLAN DE L'ESPACE AU REZ-DE-CHAUSSÉE | GROUND FLOOR PLAN**



**PLAN DE L'ESPACE AU 2<sup>E</sup> ÉTAGE | 2<sup>ND</sup> FLOOR PLAN**

