



Mark Broady, Courtier immobilier résidentiel et commercial
MARK BROADY INC.
ROYAL LEPAGE VILLAGE, Agence immobilière
263-C, boul. St-Jean
Pointe-Claire (QC) H9R 3J1
<http://www.teambroady.ca>

514-991-3937 / 514-694-2121
Télécopieur : 1-855-947-4757
mbroady@royallepage.ca



No Centris 18361267 (En vigueur)

[Voir toutes les photos](#)



3 395 000 \$

**407-413 Av. Édouard-Charles
Montréal (Outremont)**

H2V 2N3

Région Montréal

Quartier

Près de Rue Hutchison

Plan d'eau

Genre de propriété	Quadruplex	Année de construction	1908
Utilisation de la propriété	Résidentielle seulement	Évaluation du terrain	423 000 \$
Type de bâtiment	Jumelé	Évaluation du bâtiment	3 124 300 \$
Nombre total d'étages	4	Évaluation totale	3 547 300 \$ (95,71%)
Dimensions du bâtiment	24 X 69 p irr	Date de livraison prévue	
Superficie habitable	3 149 pc	Reprise/Contrôle de justice	Non
Superficie du bâtiment	638 pc	Possibilité d'échange	
Dimensions du terrain	24 X 69 p irr	Certificat de localisation	Oui (2020)
Superficie du terrain	1 656 pc	Numéro de matricule	
Cadastre	1350519	Date ou délai d'occupation	30 jours PA acceptée
Zonage	Résidentiel	Signature de l'acte de vente	30 jours PA acceptée

Revenus mensuels (résidentiel) - 4 unité(s)

Numéro log.	PH 413	Fin de bail	Vacant	Inclus selon bail	Stationnement extérieur (1), Stationnement intérieur (1)
Nbre pièces	7	Loyer mensuel			
Nbre chambres (hor 3	3	Valeur locative	7 000 \$	Exclus selon bail	
Nbre SDB + SE	2+1	Particularités			
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements	Int. : 1 Ext. : 1		

Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
3	Cuisine	16 X 17 p irr	Bois	
3	Salle à manger	12,4 X 22 p irr	Bois	Foyer-Poêle.
3	Chambre à coucher principale	10 X 12,9 p	Bois	
3	Penderie (Walk-in)	3,10 X 11,4 p	Bois	
3	Salle de bain attenante	5,6 X 12,5 p	Céramique	
4	Salon	17,4 X 19,3 p irr	Bois	Accès à la terrasse
4	Chambre à coucher	9,2 X 8,8 p irr	Bois	
4	Chambre à coucher	10,8 X 8,8 p irr	Bois	
4	Salle de bains	7,3 X 3,6 p	Céramique	

Espace additionnel	Dimensions
Terrasse sur le toit	14,2 X 20,11 p irr
Garage	11,6 X 20,3 p
Abri d'auto	10,6 X 21,3 p
Ascenseur privé	5,3 X 4,8 p

Numéro log.	407	Fin de bail	Vacant	Inclus selon bail
Nbre pièces	4	Loyer mensuel		
Nbre chambres (hor 1)		Valeur locative	2 500 \$	Exclus selon bail
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités		
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements		
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
RDC	Salon	10,3 X 14,10 p	Bois	Accès à la cour intérieure
RDC	Salle à manger	9,6 X 7,11 p	Bois	
RDC	Cuisine	9,7 X 9 p	Bois	
RDC	Salle de bains	9,6 X 7,11 p	Céramique	
RDC	Chambre à coucher	8 X 9 p	Bois	
Espace additionnel		Dimensions		
cour intérieure		12,7 X 24,1 p irr		
Numéro log.	409	Fin de bail	Vacant	Inclus selon bail
Nbre pièces	3	Loyer mensuel		
Nbre chambres (hor 0)		Valeur locative	1 900 \$	Exclus selon bail
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités	Loft/Studio	
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements		
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
2	Cuisine	9,8 X 4,5 p	Bois	
2	Salle à manger	7,7 X 8,5 p irr	Bois	
2	Chambre à coucher	8,9 X 9,8 p irr	Bois	
2	Salle de bains	8,3 X 4,7 p	Céramique	
Espace additionnel		Dimensions		
Balcon		3,11 X 8,2 p		
Numéro log.	411	Fin de bail	Vacant	Inclus selon bail
Nbre pièces	4	Loyer mensuel		
Nbre chambres (hor 1)		Valeur locative	2 500 \$	Exclus selon bail
Nbre SDB + SE	1+0	Particularités		
Inst. lav/séch.	Oui	Nbre stationnements		
Niveau	Pièce	Dimensions	Revêtement de sol	Information supplémentaire
2	Salon	12,7 X 12,7 p irr	Bois	Accès au balcon
2	Cuisine	5,4 X 13,5 p	Bois	
2	Salle à manger	3,10 X 11,9 p	Bois	
2	Salle de bains	7,5 X 12,6 p irr	Céramique	
2	Chambre à coucher	7,5 X 6,2 p	Bois	
Espace additionnel		Dimensions		
Terrasse		20,8 X 10,5 p		
Revenus bruts potentiels annuels		166 800 \$ (2025-12-01)		

Caractéristiques

Système d'égouts	Municipalité	Changement
Approvisionnement eau	Municipalité	Appareils loc. (mens.)
Fondation	Béton coulé, Pierre	Rénovations
Revêtement de la toiture		Piscine
Revêtement		Stat. (total)
Plancher séparateur		Abri d'auto (1), Garage (1)
Fenestration		Allée
Type de fenestration		Garage
Énergie/Chauffage	Électricité	Abri d'auto
Mode chauffage	Air soufflé (pulsé), Plinthes électriques	Chauffé, Détaché, Simple largeur
Recouvrement de plancher		Détaché
		Terrain
		Topographie
		Particularités du site

Sous-sol	Bas (moins de 6 pieds), Non aménagé	Eau (accès)	
Salle de bains	Douche indépendante, Salle de bains attenante à la CCP	Vue	Panoramique, Sur la montagne, Sur la ville
Inst. laveuse-sécheuse		Proximité	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Hôpital, Métro, Parc, Piste cyclable, Ski de fond, Train de banlieue, Transport en commun, Université
Foyer-Poêle	Foyer au gaz	Étude environnementale	
Armoires cuisine		Efficacité énergétique	
Commodités - Unité/propriété	Échangeur d'air, Système de gicleurs, Thermopompe centrale	Occupation	
Commodités – Bâtiment	Terrasse sur le toit, Balcon/Terrasse, Espace de rangement intérieur, Ascenseur		
Adapté pers. mobilité réduite			

Inclusions

Tous les appareils électroménagers, tous les luminaires, tous les revêtements de fenêtres, tous les meubles et le matériel du système d'alarme dans les 4 unités.

Exclusions

Services de surveillance des alarmes.

Remarques

Résidence d'exception au coeur d'Outremont, où design, lumière abondante et technologie de pointe s'unissent pour offrir une expérience de vie unique. Complètement reconstruite et agrandie en 2018 par une architecte, elle allie raffinement, fonctionnalité et prestations haut de gamme. Ce projet comprend un penthouse avec ascenseur privé, 3 appartements meublés, une terrasse sur le toit avec vue sur le Mont-Royal, un garage et un stationnement couvert. Idéalement située à deux pas de l'Av. Laurier O., du Mont-Royal, du Mile-End et du parc Jeanne-Mance, elle permet de profiter des meilleures commodités urbaines dans un cadre prestigieux.

Addenda

Un projet architectural exclusif conçu pour offrir une parfaite symbiose entre intérieur et extérieur. Son atrium central vitré inonde tous les espaces de lumière naturelle, tandis que la cour intérieure verdoyante crée un havre de paix au coeur de la propriété.

NOS TROIS COUPS DE COEUR

-Lumière et élégance : Une fenestration grandiose baigne les espaces de lumière naturelle, mettant en valeur l'architecture aérienne et les finitions haut de gamme, avec ascenseur privé, domotique intégrée et design audacieux.

-Une façade emblématique : L'équilibre parfait entre tradition et modernité, avec une élégante façade en brique rouge sublimée par un cube de verre sur deux étages.

-Une localisation privilégiée : En plein coeur d'Outremont à deux pas de l'Av. Laurier O., Mont-Royal, Mile-End et parc Jeanne-Mance, avec un accès aux meilleures adresses, bistrots réputés, transports et commodités urbaines.

PENTHOUSE D'EXCEPTION

-Escalier architectural menant à une vaste mezzanine et une terrasse sur le toit

-Cuisine sur mesure avec électroménagers intégrés, armoires pleine hauteur et îlot central convivial

-Salle à manger élégante ouverte sur la cuisine, agrémentée d'un magnifique foyer au gaz

-Trois chambres superbement fenestrées, dont une suite principale intime avec rangement sur mesure et salle de bain moderne à évier double

-Mezzanine avec rangement intégré et paroi de verre, offrant une vue ouverte sur l'aire de vie

-Plafonds spectaculaires de 21 pieds et fenestration mur à mur, maximisant la lumière naturelle et la fluidité des espaces

-Grande salle de bain secondaire et salle d'eau idéalement situées

-Ascenseur privé menant directement à l'aire de vie

-Technologie avancée : domotique, éclairage et sonorisation intelligents, stores motorisés, caméra intercom et écran déroulant

EXTERIEUR RAFFINÉ

- Terrasse sur le toit avec vue panoramique sur le Mont-Royal et les toits d'Outremont, parfaite pour se détendre ou recevoir dans un cadre exclusif
- Seconde terrasse privée, offrant un espace intime pour savourer un moment de calme ou partager un repas en plein air
- Un joli balcon, prolongeant l'espace de vie et idéal pour profiter de l'extérieur au quotidien
- Une cour intérieure intime et aménagée, avec une terrasse en bois parfait pour un espace lounge et BBQ
- Accès et commodités haut de gamme : Escaliers en métal et bois, garage chauffé avec rangements et stationnement couvert

LES UNITÉS

- PH413 - 3/4e: PH sur 2 niveaux avec 3 chambres, ascenseur privé, garage, stationnement couvert et superbe terrasse sur le toit
- #407 - RDC: 1 chambre, meublé, avec accès direct à la cour intérieure
- #409 - 2e: Studio meublé, intégrant un espace bureau et un accès à un joli balcon
- #411 - 2e : 1 chambre, meublé, avec terrasse intime

NOTES

- Le choix de l'inspecteur devra être approuvé par les deux parties
- La superficie totale provient du rôle foncier
- La location court terme de type Airbnb est autorisée

Vente avec garantie légale

Déclaration du vendeur Oui DV-00179

Source

ROYAL LEPAGE VILLAGE, Agence immobilière
THE AGENCY MONTRÉAL, Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

Sommaire financier

407-413 Av. Édouard-Charles Montréal (Outremont) H2V 2N3

Revenus bruts potentiels (2025-12-01)		Résidentiel	
Résidentiel	166 800 \$	Type	Nombre
Commercial		4 ½	2
Stationnements/Garages		7 ½	1
Autres		Loft/Studio	1
Total	166 800 \$	Total	4
Inoccupation et mauvaises créances		Commercial	
Résidentiel		Type	Nombre
Commercial			
Stationnements/Garages			
Autres			
Total		Autres	
Revenus bruts effectifs	166 800 \$	Type	Nombre
Dépenses d'exploitation		Multiplicateur de revenu brut	20,35 ²
Taxe municipale (2025)	21 200 \$	Prix par porte	848 750 \$
Taxe scolaire (2025)	2 798 \$	Prix par pièce	188 611 \$
Taxe de secteur		Coefficient de comparaison du nbre de pces	4,50
Taxe d'affaires		Nombre total de pièces	18
Taxe d'eau			
Énergie - Électricité			
Énergie - Mazout			
Énergie - Gaz			
Ascenseur(s)			
Assurances			
Câble (télé)			
Concierge			
Contenant sanitaire			
Déneigement			
Entretien			
Équipement (location)			
Frais communs			
Gestion/Administration			
Ordures			
Pelouse			
Publicité			
Sécurité			
Récupération des dépenses			
Total	23 998 \$		
Revenus nets d'exploitation	142 802 \$		



Façade



Vue d'ensemble



Salle à manger



Salle à manger



Cuisine



Vue d'ensemble



Salle à manger



Cuisine



Centris®

Cuisine



Centris®

Cuisine



Centris®

Salle d'eau



Centris®

Corridor



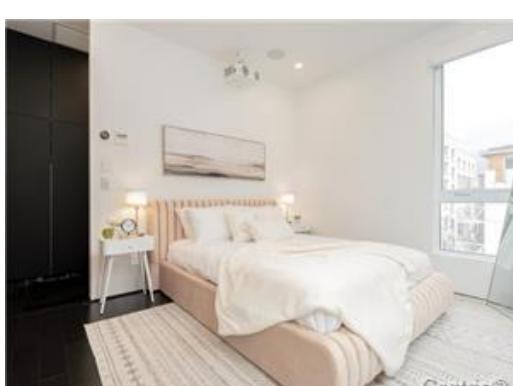
Centris®

Autre



Centris®

Extérieur



Centris®

Chambre à coucher principale



Centris®

Chambre à coucher principale



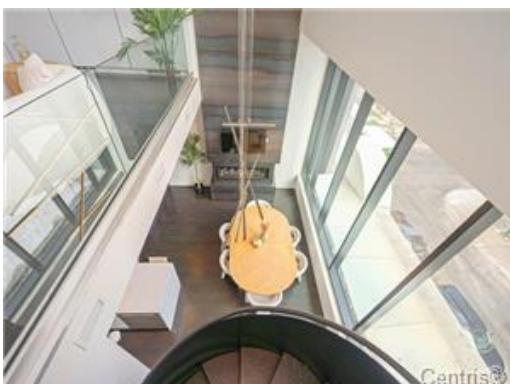
Salle de bains attenante à la CCP



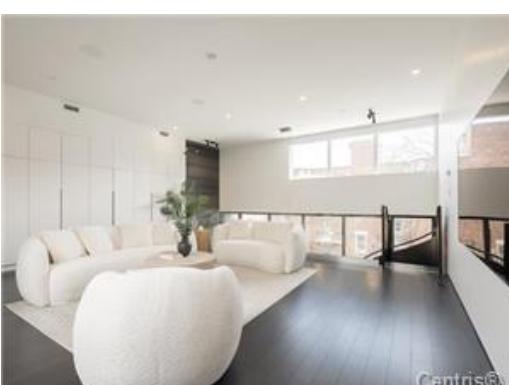
Salle de bains attenante à la CCP



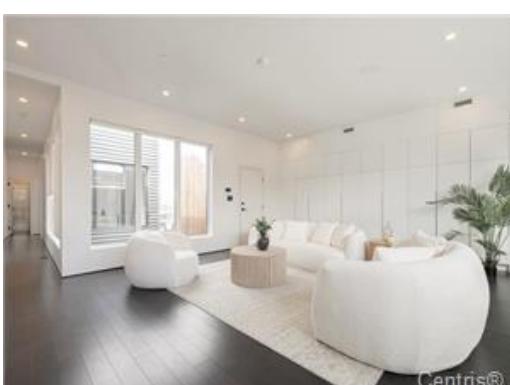
Ascenseur



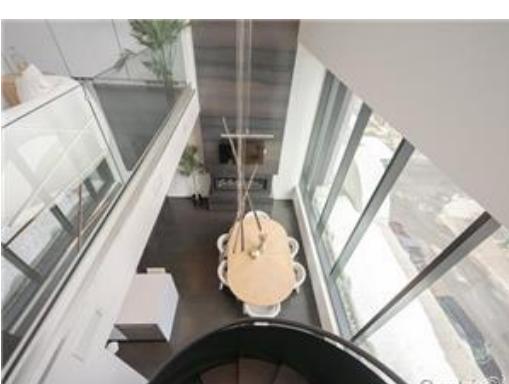
Vue d'ensemble



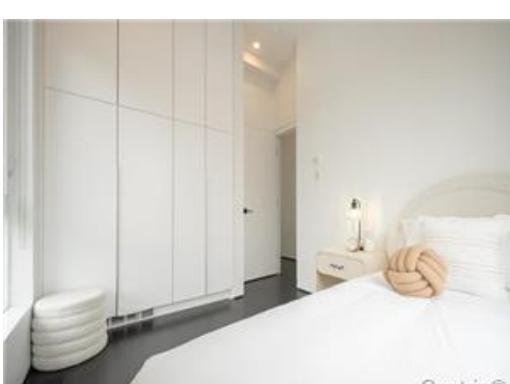
Salon



Salon



Vue d'ensemble



Chambre à coucher