

À LOUER
FOR LEASE

ESPACE COMMERCIAL
COMMERCIAL SPACE



2 000 \$ / mois

Espace commercial · ± 490 pi² · semi-brut
Commercial space ± 490 sq. ft. · semi-gross

CC-554

MONTREAL (TETREAUVILLE)

8478, rue Hochelaga

JONATHAN ROBERT

COURTIER IMMOBILIER COMMERCIAL
COMMERCIAL REAL ESTATE BROKER

514-346-1244

jrobert@synercomcanada.com

DESCRIPTIF

DESCRIPTION

MONTRÉAL (TÉTREAUVILLE)

8478, rue Hochelaga

Superficie <i>Area</i>	± 490 pieds carrés – mesure estimée, à confirmer ± 490 square feet – estimated measurement, to be confirmed
Configuration <i>Layout</i>	Local sur toute la profondeur du bâtiment, vitrine sur rue Full building depth, street-front glazing
Zonage <i>Zoning</i>	Commercial ·C.3(13), secteur Hochelaga / Des Ormeaux, classe C ·zone 0522 Commercial ·designated sector C.3(13), class C ·zone 0522
Occupation <i>Availability</i>	Immédiate Immediately
Voisin immédiat <i>Adjacent tenant</i>	Bistro Le Cerf-Volant ·Top 100 OpenTable Canada 2025 Bistro Le Cerf-Volant ·OpenTable Top 100 in Canada 2025
Voisin en face <i>Across the street</i>	Liquidation Marie ·épicerie à rabais, 8477, rue Hochelaga Liquidation Marie ·discount grocery, first Montréal Island location
Transport en commun <i>Public transit</i>	Bus STM 28 ·85 ·189 ·362 au coin ·Métro Honoré-Beaugrand à 1,6 km STM bus routes at the corner ·Honoré-Beaugrand metro 1.6 km
Accès autoroutier <i>Highway access</i>	Autoroute 25 à environ 1 km Autoroute 25 approx. 1 km away
Taux de location <i>Rental price</i>	2 000 \$ / mois ·Semi-brut \$2,000 per month ·Semi-gross
Inclusions <i>Inclusions</i>	Tout inclus sauf énergie ·TPS et TVQ en sus Everything included except energy ·GST and QST extra

Description de la propriété

Micro-local de ± 490 pi² sur la rue Hochelaga, au cœur de Tétreaulville. Le local partage son mur avec le Bistro Le Cerf-Volant, classé au Top 100 des restaurants au Canada par OpenTable en 2025 – une destination qui attire chaque semaine une clientèle de toute la ville, directement devant votre vitrine. Juste en face, l'épicerie à rabais Liquidation Marie, première succursale montréalaise de la chaîne, génère un va-et-vient quotidien de chasseurs d'aubaines. Loyer mensuel de 2 000 \$ semi-brut, tout inclus sauf l'énergie. Disponible dès maintenant.

Property description

A ± 490 sq. ft. micro-unit on Hochelaga Street, in the heart of Tétreaulville. The space shares its wall with Bistro Le Cerf-Volant, ranked among OpenTable's Top 100 restaurants in Canada for 2025 – a destination that draws a citywide clientele past your storefront every week. Directly across the street, discount grocer Liquidation Marie, the chain's first Montréal Island location, generates steady daily bargain-hunter traffic. Monthly rent of \$2,000 semi-gross, everything included except energy. Available now.

ATOUTS CLÉS

KEY HIGHLIGHTS

MONTRÉAL (TÉTREAULTVILLE)

8478, rue Hochelaga

Un micro-local à coût d'occupation prévisible, adossé à deux générateurs d'achalandage établis, dans un quartier dense et bien desservi.

A micro-unit with a predictable occupancy cost, anchored by two established traffic generators, in a dense and well-served neighbourhood.

Loyer semi-brut, tout inclus sauf énergie
Semi-gross rent, all included except energy

2 000 \$ / mois

Superficie du local, sur toute la profondeur
Unit area, full building depth

± 490 pi²

OpenTable Canada 2025 – Bistro Le Cerf-Volant, voisin mitoyen
OpenTable Canada 2025 – Bistro Le Cerf-Volant, next door

Top 100

Habitants dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
Residents in Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

140 000+

■ Voisin mitoyen du Bistro Le Cerf-Volant

Wall to wall with Bistro Le Cerf-Volant

Le Cerf-Volant figure au Top 100 des restaurants au Canada d'OpenTable pour 2025 et se classe parmi les toutes premières tables de Montréal. Ce bistro apportez votre vin affiche complet soir après soir et attire une clientèle de partout sur l'île – un achalandage de destination qui passe devant votre vitrine, sans effort marketing.

An OpenTable Top 100 in Canada destination next door. Its citywide clientele walks past your storefront every evening.

■ Liquidation Marie directement en face

Liquidation Marie right across the street

L'épicerie à rabais phénomène du Québec a choisi le 8477 Hochelaga pour sa première succursale sur l'île de Montréal, ouverte en mai 2025. Sa communauté très active sur les réseaux sociaux attire chaque jour des chasseurs d'aubaines de partout – un second générateur d'achalandage constant, à quelques mètres de votre porte.

Québec's discount grocery phenomenon picked 8477 Hochelaga for its first Montréal Island store. Daily bargain-hunter traffic, steps from your door.

■ 2 000 \$ par mois, tout inclus sauf énergie

\$2,000 per month, everything included except energy

Formule semi-brut rare sur le marché : un seul chiffre à budgéter, sans surprise de taxes ou de frais d'exploitation. Le coût d'occupation reste prévisible douze mois par année. Un point d'entrée idéal pour lancer un premier commerce ou tester un concept.

A rare semi-gross formula: one predictable number to budget, no operating cost surprises. An ideal entry point for a first venture.

■ Une vitrine pour une grande variété de concepts

A storefront for a wide range of concepts

Traiteur, crêmerie, café, pâtisserie ou épicerie fine qui profite du va-et-vient des deux voisins. Fleuriste ou boutique cadeaux. Studio de coiffure, barbier ou soins esthétiques. Bureau de services avec pignon sur rue, atelier-boutique d'artisan ou studio créatif. Le format compact garde les coûts d'exploitation au minimum.

Caterer, ice-cream shop, café, pastry shop or fine grocery riding the two neighbours' daily traffic. Florist, gift shop, hair studio, street-front service office or creative studio.

Sources : ¹ OpenTable · Top 100 Restaurants in Canada 2025 · Bistro Le Cerf-Volant, 8480, rue Hochelaga (opentable.com · lecerfvolant.ca) · ² STM · arrêts rue Hochelaga : lignes 28, 85, 189, 362 · station Honoré-Beaugrand, terminus de la ligne verte (stm.info) · ³ CoStar / LoopNet · secteur du 8477, rue Hochelaga : A-25 à 1 km, métro à 1,6 km, plus de 100 000 résidents dans un rayon de 3 km (loopnet.ca) · ⁴ Statistique Canada, recensement 2021 · Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 140 411 habitants · ⁵ Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve · Grille des usages et des spécifications, zone 0522, règlement d'urbanisme 01-275 (à jour au 2024-07-02) · usages à valider auprès de l'arrondissement · ⁶ Narcity Québec et MTL Blog, mai 2025 · Liquidation Marie, 8477, rue Hochelaga : première succursale de la chaîne sur l'île de Montréal.

PHOTOS

PICTURES

MONTRÉAL (TÉTREAULTVILLE)

8478, rue Hochelaga

I - L'extérieur et la vitrine *The exterior & storefront*



Façade sur la rue Hochelaga – vitrine et enseigne / Hochelaga Street frontage – storefront and signage

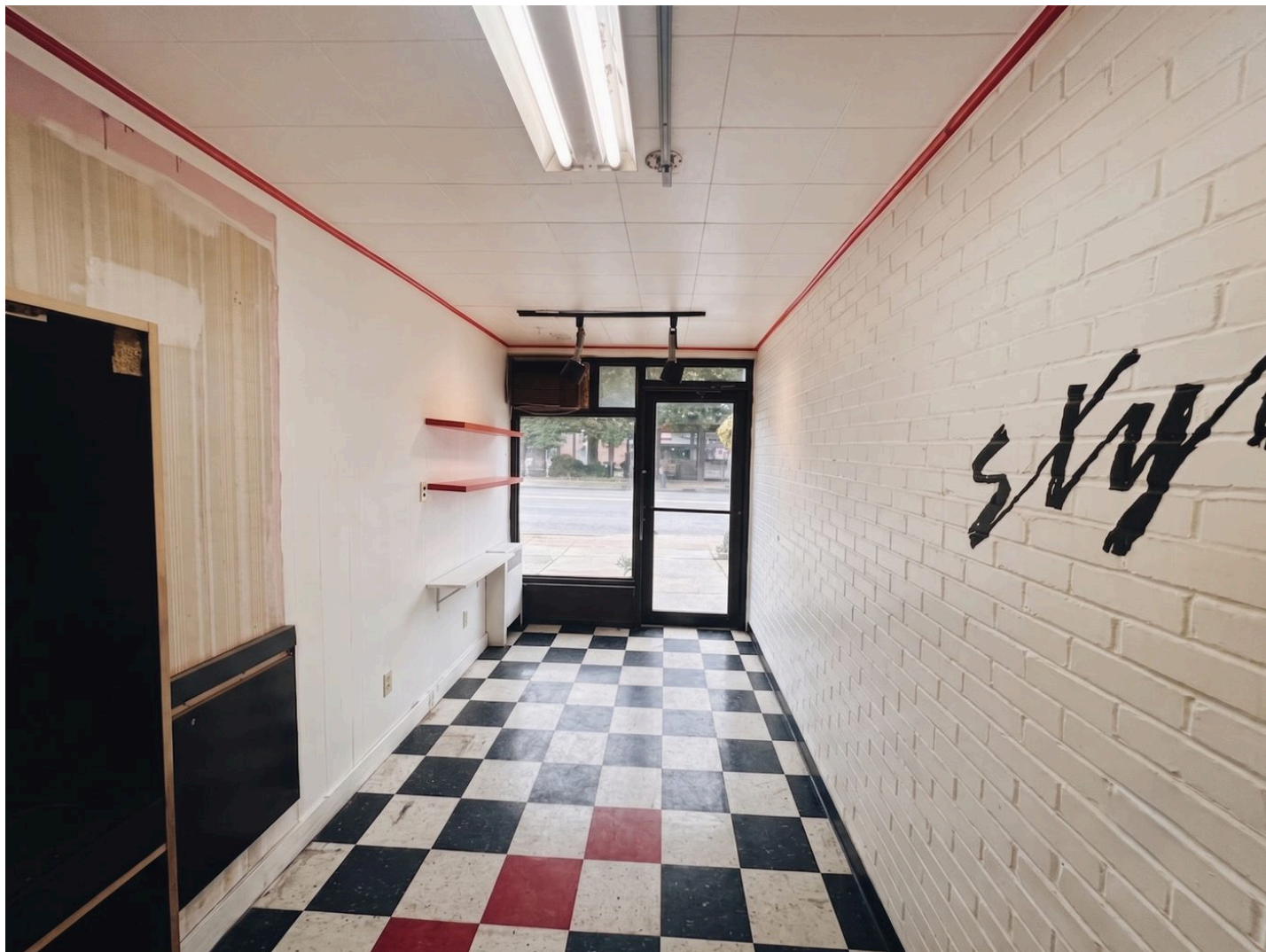
PHOTOS

PICTURES

MONTRÉAL (TÉTREAULTVILLE)

8478, rue Hochelaga

II • Le local *The unit*



Zone avant, vitrine donnant sur la rue Hochelaga / Front area, glazing on Hochelaga Street

PHOTOS

PICTURES

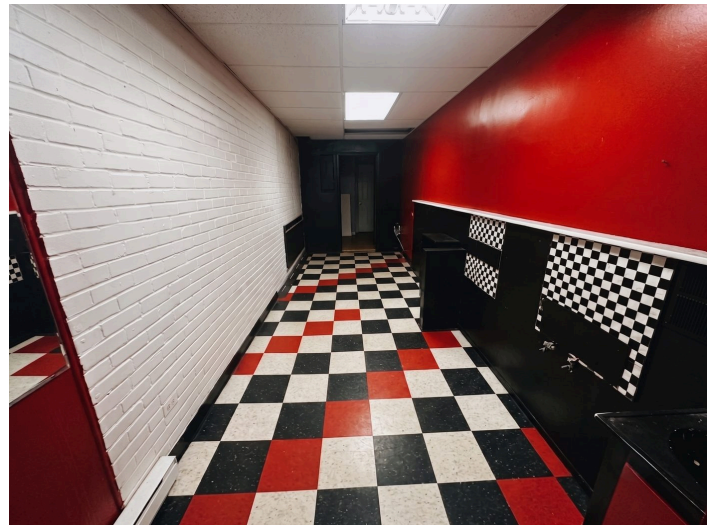
MONTRÉAL (TÉTREAULTVILLE)

8478, rue Hochelaga

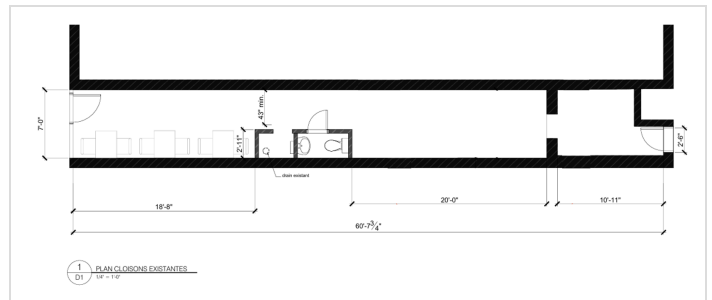
III - Le local (suite) et le plan The unit (continued) & floor plan



Entrée du local et affichage sur rue / Unit entrance and street signage



Zone arrière du local / Rear area of the unit

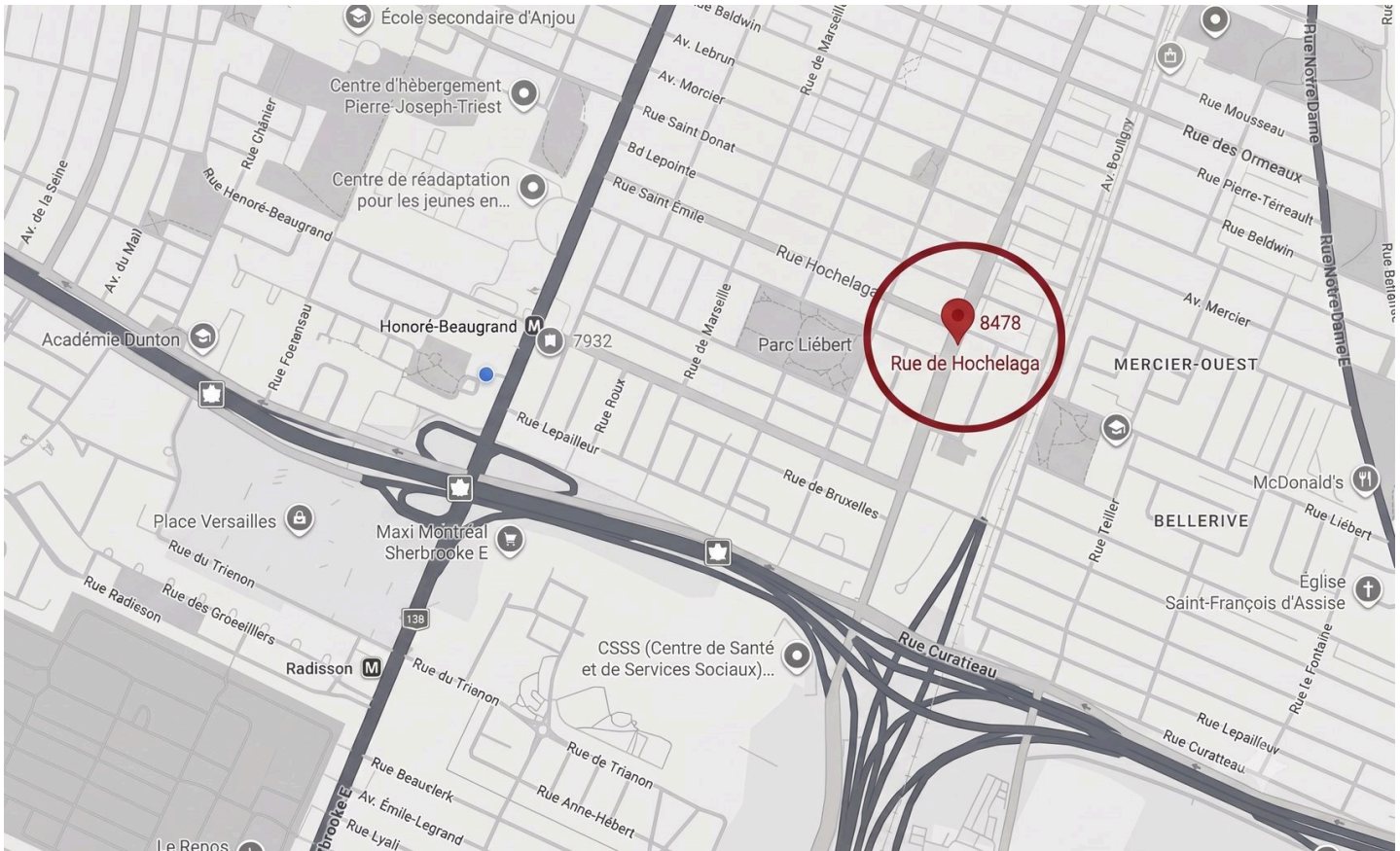


Plan des cloisons existantes – profondeur ± 60 pi / Existing partition plan – depth ± 60 ft

EMPLACEMENT LOCATION

MONTRÉAL (TÉTREAVILLE)

8478, rue Hochelaga



Le local occupe le 8478, rue Hochelaga, entre les rues Mercier et Lebrun, au cœur de Tétéreaultville. L'arrêt Hochelaga / Liébert, au coin de rue, dessert les lignes STM 28, 85, 189 et 362, en lien direct avec la station Honoré-Beaugrand, terminus de la ligne verte, à 1,6 km. L'autoroute 25 est à environ 1 km. L'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonnette compte plus de 140 000 habitants, et plus de 100 000 résidents vivent dans un rayon de 3 km du local.

The unit sits at 8478 Hochelaga Street, between Mercier and Lebrun streets, in the heart of Tétéreaultville. The Hochelaga / Liébert stop at the corner serves STM routes 28, 85, 189 and 362, with a direct link to Honoré-Beaugrand station, the Green Line terminus, 1.6 km away. Autoroute 25 is approximately 1 km away. The borough of Mercier-Hochelaga-Maisonnette counts more than 140,000 residents, with over 100,000 people living within a 3 km radius of the unit.

EN SAVOIR +
LEARN MORE

MONTRÉAL (TÉTREAULTVILLE)

8478, rue Hochelaga

La solution à vos besoins en immobilier commercial et industriel et pour la vente de votre entreprise.

The solution to your commercial and industrial real estate needs and for the sale of your business.



Pour plus d'informations, veuillez contacter :

For more information, please contact:

JONATHAN ROBERT

COURTIER IMMOBILIER COMMERCIAL
COMMERCIAL REAL ESTATE BROKER

514-346-1244

jrobert@synercomcanada.com

Ces renseignements sont soumis au meilleur de notre connaissance et peuvent être modifiés sans préavis. Nous n'assumons aucune responsabilité pour quelque erreur ou omission. La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de location pouvant lier le locateur et le locataire, mais une invitation à soumettre des propositions de location.

The above particulars are submitted to the best of our knowledge and are subject to change without notice. We do not assume responsibility for any errors or omissions. This document does not constitute a promise or offer to lease which, upon acceptance, would bind the lessor to the lessee, but rather a general invitation to the public to submit lease proposals.