



# Un espace à votre mesure

Expérimentez  
un produit  
locatif flexible  
pour supporter  
votre croissance

**GESTASIM**



# COMPLEXSIM SAINT-NICOLAS

Accessible en auto, en transport en commun ou via la piste cyclable. Les espaces verts environnants offrent un lieu stimulant et paisible.

966, CHEMIN OLIVIER,  
LÉVIS, QUÉBEC, G7A 2N1



## NOMBRE DE LOCAUX

18 unités

## ZONAGES

C3 - I2 - I3

## ANNÉE DE CONSTRUCTION

2009: Suite 100-200  
2011: Suite 300-325-350-375  
2014: Suite 400-425-450  
2018: Suite 500  
2019: Suite 600-625  
2023: Suite 650-675-700-725-750-775



# GESTASIM

## COMPLEXSIM SAINT-NICOLAS

966, CHEMIN OLIVIER,  
LÉVIS, QUÉBEC, G7A 2N1

### À VENDRE

**950 000\$**

**2 500 PI2 PAR ÉTAGE, 2 ÉTAGES**



2 500 pieds carrés  
100' X 25' en largeur



Plafond 12' au  
Rez-de-chaussée,  
9'-10" à l'étage



1 porte-garage  
11' X 12' électrique



Enseigne  
lumineuse en façade



Salle d'eau  
complète



Construction  
2023

- Plancher de béton
- Espace climatisé
- Entrée électrique 150 amps/600 volts
- Chauffage électrique

- Local entièrement giclé et relié à un panneau incendie
- 1 porte vitrée en façade et 1 porte de service de 36"
- +/- 1,20\$ pi2 frais communs



# COMPLEXSIM SAINT-NICOLAS

966, CHEMIN OLIVIER,  
LÉVIS, QUÉBEC, G7A 2N1

Prix demandé :	950 000\$	
Superficie disponible :	2 500pi <sup>2</sup> par étage, 2 étages 100 pi <sup>2</sup> profondeur X 25 pi <sup>2</sup> largeur	
Frais syndicat copropriétés :	+/- 1.20\$ p.c. annuellement	Frais communs; déneigement, assurance, frais d'entretien des espaces verts et vivaces, frais de gestion, etc. +/- 0.80\$ Fond de prévoyance; toiture, fenêtre, portes +/- 0.43\$
<b>CARACTÉRISTIQUES / ÉLÉMENTS</b>		
CHARPENTE	Acier	
CHAUFFAGE	Électrique	
ENSEIGNE	Boîtier	
ÉLECTRICITÉ	Entre 150 Amps, 600 volts, panneau et distribution, transformateur 45KVA, plinthe chauffage avant, aérotherme 15 KVA	
HAUTEUR LIBRE	12' au Rez-de-chaussée, 9',10" à l'étage	
PLANCHER	Plancher de béton armé; dalle 6" au Rez-de-chaussée, dalle 4" à l'étage	
FENESTRATION	3 murs rideaux de 6'x6' en façade, grand mur rideau 23'X 9' à l'arrière	
PLOMBERIE	1 salle de bain complète, entrée eau ¾", grille réceptacle à sable	
PORTES AU SOL	1 porte vitrée avec verre en façade, 1 porte de service 36" et une porte de garage 11' X 12' à l'arrière avec 8 verres et moteur électrique	
MURS EXTÉRIEURS	Murs extérieurs sont livrés en panneaux d'acier 22 g, lotte durack, stud métallique, uréthane 4", stud gypse 5/8 joint tiré, maçonnerie	
TOITURE	Membrane soudée	
SYSTÈME INCENDIE	Alarme incendie reliée à la centrale, distribution des gicleurs sur 2 étages	
VENTILATION	Appareil de climatisation 12,5 tonnes, 45 KW serpent électrique	
Coût approximatif des frais d'exploitation :	Taxes Ville de Lévis	+/- 2,57\$ pi <sup>2</sup> (varie selon la valeur de l'aménagement locative du condo)
	Taxes scolaires	+/- 0,10\$ pi <sup>2</sup>
Zonage :	Commercial et semi-industriel	
Éléments non inclus :	Lettrage de l'enseigne en façade, aménagements locatifs	



COMPLEXSIM  
SAINT-NICOLAS

966, CHEMIN OLIVIER, LÉVIS, QUÉBEC



Usage principal						Terrain desservi			Bâtiment principal					Implantation							
Usage autorisé	Nombre min. de logement ou de chambre	Nombre max. de logement ou de chambre	Nombre max. de bâtiments en rangée	Superficie min. de plancher (m <sup>2</sup> )	Superficie max. de plancher (m <sup>2</sup> )	Largeur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m <sup>2</sup> )	Superficie d'occup. au sol min. (m <sup>2</sup> )	Superficie d'occup. au sol max. (m <sup>2</sup> )	Hauteur min. étage	Hauteur min. (m)	Hauteur max. étage	Hauteur max. (m)	Marge recul avant min. (m)	Marge recul avant max. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul latérale max. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière max. (m)	Marge recul arrière (%)
C202					2000	30	40	1200		2000			2	13	10		6	6	6		
C3					7500	30	40	1200		7500			2	13	10		6	6	6		
I2						30	40	1200					2	13	10		6	6	6		
I3						30	40	1200					2	13	10		6	6	6		
Usage spécifiquement permis						Note terrain			Note bâtiment					Note implantation							
Usage spécifiquement prohibé																					
Note usage																					

- Zone assujettie au règlement RV-2011-11-29 sur les plans d'implantation et d'intégration architectural (P.I.A.). Voir la section LIX.

3 BÂTIMENTS DANS DES SECTEURS CLÉS.

LOUEZ OU ACHETEZ VOTRE UNITÉ,  
PARMI NOS DIFFÉRENTES ADRESSES.

## COMPLEXESIM BEAUPORT

1269 Paul-Émile Giroux  
Beauport, Québec,  
G1C 0K9

## COMPLEXSIM SAINT-NICOLAS

966, chemin Olivier,  
Lévis, Québec,  
G7A 2N1

## COMPLEXSIM SAINT-GILLES

1540 rue Principale  
Saint-Gilles, Québec,  
G0S 2P0



418-836-1146  
nathalie.bisson@gestasim.com  
www.gestasim.com

**GESTASIM**