

For Sale | Modern Studio/Office Space  
**2 Primrose Avenue** Toronto, Ontario



**Lennard:**

**David Horowitz\***  
Senior Vice President  
416.525.2005  
dhorowitz@lennard.com

**Gregory Lever\***  
Senior Vice President  
416.915.5687  
glever@lennard.com



**PRIVATE  
CAPITAL GROUP**



# Property Overview

## Building

Pin	213140173
Building Area	
Ground Level	3,300 SF*
Second Level	1,000 SF*
Total Building Area	4,300 SF
Frontage	28.77 FT
Depth	134.97 FT
Land	3,485 SF / 0.08 AC
Parking	2 Stalls
Built	1975
Zoning	E 2.0 (x312)
Doors	8'x8' Roll-up Loading Door
Bathroom	Ground Floor: 2 piece bathroom Second Floor Studio: 3 piece bathroom with shower
Taxes (2024 Estimate)	\$16,756

\*approximately

## Property Highlights

- Exceptional modern office/studio space
- Two-level layout with versatile use options
- Impressive ceiling heights: 22 FT in main studio and 11 FT on second floor
- Dual amenities:
  - Two Bathrooms (second floor studio features a three piece bathroom with shower)
  - Two Modern Fully-Equipped Kitchens with stainless steel appliances, ample counter space for food preparation, storage cabinets for utensils and supplies, and wine fridge for beverage storage and entertaining
- Rear Storage Area and Mezzanine Office:
  - Ground Floor:
    - 8 FT x 8 FT roll-up loading door for easy access
    - Ground floor loading dock for efficient loading/unloading
    - Access to rear alley for separate entry/exit
  - Mezzanine Level:
    - Office space overlooking the storage area
    - Provides supervisory vantage point for operations below
    - Potential for additional storage or workspace



For Sale

**2 Primrose Avenue**

Toronto, ON

## Recent Upgrades & Maintenance

---

Upgraded HVAC filtration

---

Brand new water heater (Spring 2024)

---

Full building electrical audit and update (2021)

---

Interior and exterior repaint (2021-2022)

---

Kitchen lighting upgraded to LED

---

Solar shading added to large exterior windows for privacy and energy efficiency

---

Privacy wall and bench constructed (2022)

---

New designer light fixtures throughout

---

NEST smart thermostats installed for both HVAC systems

---



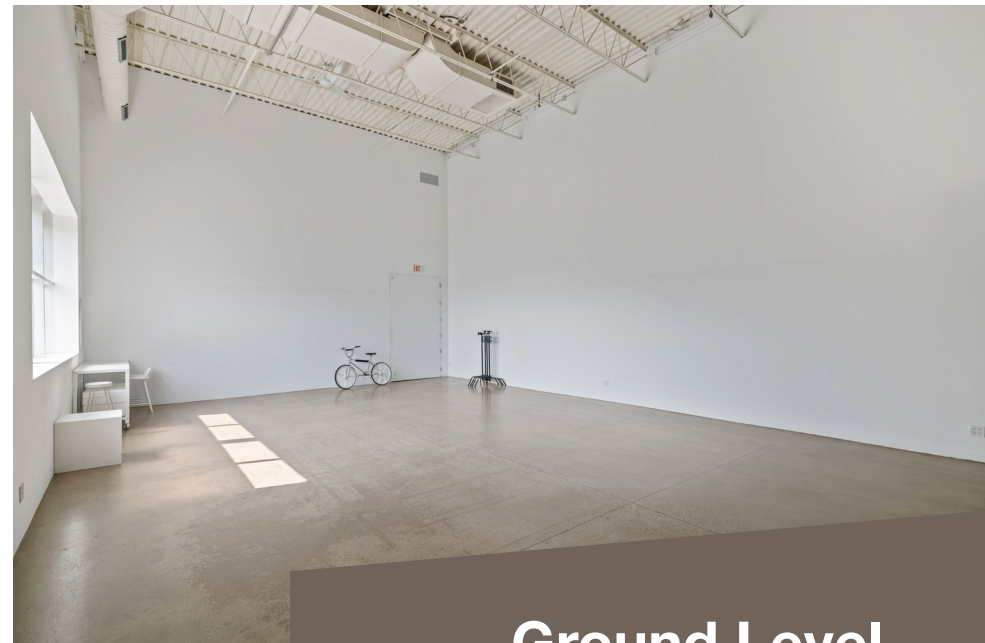


For Sale

## 2 Primrose Avenue

Toronto, ON

## Property Photos



Ground Level



For Sale

**2 Primrose Avenue**

Toronto, ON

## Property Photos



**Second Floor Studio**



For Sale

**2 Primrose Avenue**

Toronto, ON

## Property Photos



**Storage Area**

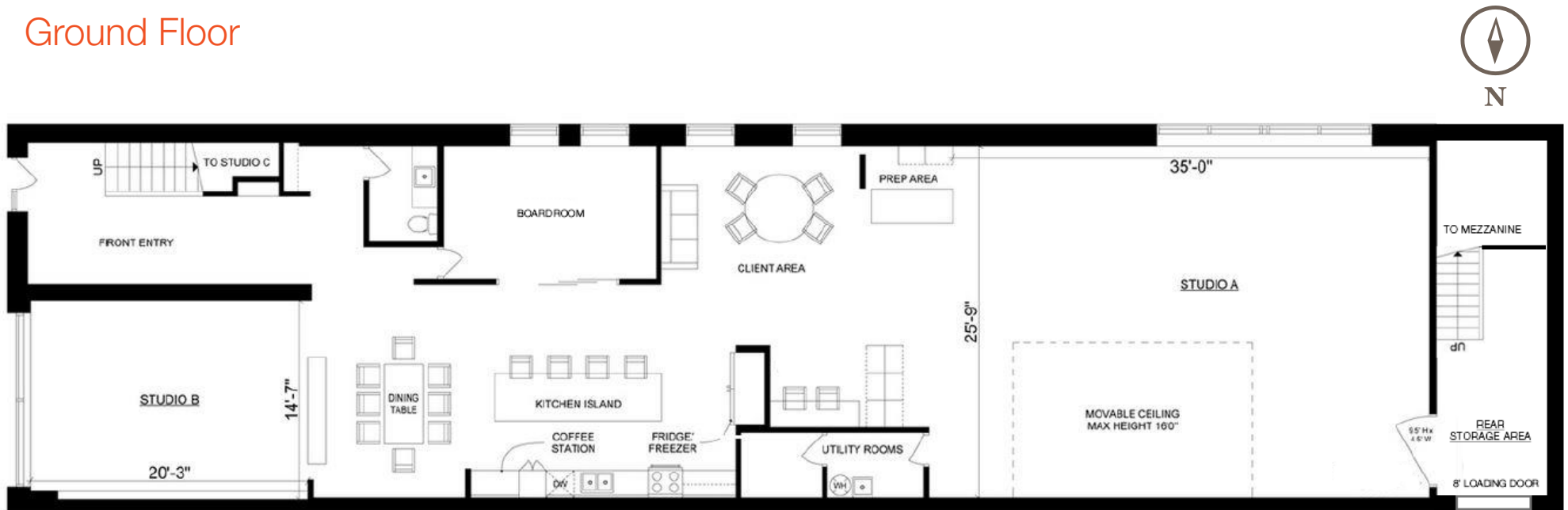
For Sale

## 2 Primrose Avenue

Toronto, ON

# Floorplans

### Ground Floor



Overall Area Approximately 3,300 SF

(Includes storage room at rear with loading door)

CH 1  
CH 2  
CH 3  
CH 4  
CH 5  
CH 6  
CH 7  
CH 8  
CH 9  
CH 10  
CH 11  
CH 12  
CH 13  
CH 14  
CH 15  
CH 16  
CH 17  
CH 18  
CH 19  
CH 20  
CH 21  
CH 22  
CH 23  
CH 24  
CH 25  
CH 26  
CH 27  
CH 28  
CH 29  
CH 30  
CH 31  
CH 32  
CH 33  
CH 34  
CH 35  
CH 36  
CH 37  
CH 38  
CH 39  
CH 40  
CH 41  
CH 42  
CH 43  
CH 44  
CH 45  
CH 46  
CH 47  
CH 48  
CH 49  
CH 50  
CH 51  
CH 52  
CH 53  
CH 54  
CH 55  
CH 56  
CH 57  
CH 58  
CH 59  
CH 60  
CH 61  
CH 62  
CH 63  
CH 64  
CH 65  
CH 66  
CH 67  
CH 68  
CH 69  
CH 70  
CH 71  
CH 72  
CH 73  
CH 74  
CH 75  
CH 76  
CH 77  
CH 78  
CH 79  
CH 80  
CH 81  
CH 82  
CH 83  
CH 84  
CH 85  
CH 86  
CH 87  
CH 88  
CH 89  
CH 90  
CH 91  
CH 92  
CH 93  
CH 94  
CH 95  
CH 96  
CH 97  
CH 98  
CH 99  
CH 100  
CH 101  
CH 102  
CH 103  
CH 104  
CH 105  
CH 106  
CH 107  
CH 108  
CH 109  
CH 110  
CH 111  
CH 112  
CH 113  
CH 114  
CH 115  
CH 116  
CH 117  
CH 118  
CH 119  
CH 120  
CH 121  
CH 122  
CH 123  
CH 124  
CH 125  
CH 126  
CH 127  
CH 128  
CH 129  
CH 130  
CH 131  
CH 132  
CH 133  
CH 134  
CH 135  
CH 136  
CH 137  
CH 138  
CH 139  
CH 140  
CH 141  
CH 142  
CH 143  
CH 144  
CH 145  
CH 146  
CH 147  
CH 148  
CH 149  
CH 150  
CH 151  
CH 152  
CH 153  
CH 154  
CH 155  
CH 156  
CH 157  
CH 158  
CH 159  
CH 160  
CH 161  
CH 162  
CH 163  
CH 164  
CH 165  
CH 166  
CH 167  
CH 168  
CH 169  
CH 170  
CH 171  
CH 172  
CH 173  
CH 174  
CH 175  
CH 176  
CH 177  
CH 178  
CH 179  
CH 180  
CH 181  
CH 182  
CH 183  
CH 184  
CH 185  
CH 186  
CH 187  
CH 188  
CH 189  
CH 190  
CH 191  
CH 192  
CH 193  
CH 194  
CH 195  
CH 196  
CH 197  
CH 198  
CH 199  
CH 200  
CH 201  
CH 202  
CH 203  
CH 204  
CH 205  
CH 206  
CH 207  
CH 208  
CH 209  
CH 210  
CH 211  
CH 212  
CH 213  
CH 214  
CH 215  
CH 216  
CH 217  
CH 218  
CH 219  
CH 220  
CH 221  
CH 222  
CH 223  
CH 224  
CH 225  
CH 226  
CH 227  
CH 228  
CH 229  
CH 230  
CH 231  
CH 232  
CH 233  
CH 234  
CH 235  
CH 236  
CH 237  
CH 238  
CH 239  
CH 240  
CH 241  
CH 242  
CH 243  
CH 244  
CH 245  
CH 246  
CH 247  
CH 248  
CH 249  
CH 250  
CH 251  
CH 252  
CH 253  
CH 254  
CH 255  
CH 256  
CH 257  
CH 258  
CH 259  
CH 260  
CH 261  
CH 262  
CH 263  
CH 264  
CH 265  
CH 266  
CH 267  
CH 268  
CH 269  
CH 270  
CH 271  
CH 272  
CH 273  
CH 274  
CH 275  
CH 276  
CH 277  
CH 278  
CH 279  
CH 280  
CH 281  
CH 282  
CH 283  
CH 284  
CH 285  
CH 286  
CH 287  
CH 288  
CH 289  
CH 290  
CH 291  
CH 292  
CH 293  
CH 294  
CH 295  
CH 296  
CH 297  
CH 298  
CH 299  
CH 300  
CH 301  
CH 302  
CH 303  
CH 304  
CH 305  
CH 306  
CH 307  
CH 308  
CH 309  
CH 310  
CH 311  
CH 312  
CH 313  
CH 314  
CH 315  
CH 316  
CH 317  
CH 318  
CH 319  
CH 320  
CH 321  
CH 322  
CH 323  
CH 324  
CH 325  
CH 326  
CH 327  
CH 328  
CH 329  
CH 330  
CH 331  
CH 332  
CH 333  
CH 334  
CH 335  
CH 336  
CH 337  
CH 338  
CH 339  
CH 340  
CH 341  
CH 342  
CH 343  
CH 344  
CH 345  
CH 346  
CH 347  
CH 348  
CH 349  
CH 350  
CH 351  
CH 352  
CH 353  
CH 354  
CH 355  
CH 356  
CH 357  
CH 358  
CH 359  
CH 360  
CH 361  
CH 362  
CH 363  
CH 364  
CH 365  
CH 366  
CH 367  
CH 368  
CH 369  
CH 370  
CH 371  
CH 372  
CH 373  
CH 374  
CH 375  
CH 376  
CH 377  
CH 378  
CH 379  
CH 380  
CH 381  
CH 382  
CH 383  
CH 384  
CH 385  
CH 386  
CH 387  
CH 388  
CH 389  
CH 390  
CH 391  
CH 392  
CH 393  
CH 394  
CH 395  
CH 396  
CH 397  
CH 398  
CH 399  
CH 400  
CH 401  
CH 402  
CH 403  
CH 404  
CH 405  
CH 406  
CH 407  
CH 408  
CH 409  
CH 410  
CH 411  
CH 412  
CH 413  
CH 414  
CH 415  
CH 416  
CH 417  
CH 418  
CH 419  
CH 420  
CH 421  
CH 422  
CH 423  
CH 424  
CH 425  
CH 426  
CH 427  
CH 428  
CH 429  
CH 430  
CH 431  
CH 432  
CH 433  
CH 434  
CH 435  
CH 436  
CH 437  
CH 438  
CH 439  
CH 440  
CH 441  
CH 442  
CH 443  
CH 444  
CH 445  
CH 446  
CH 447  
CH 448  
CH 449  
CH 450  
CH 451  
CH 452  
CH 453  
CH 454  
CH 455  
CH 456  
CH 457  
CH 458  
CH 459  
CH 460  
CH 461  
CH 462  
CH 463  
CH 464  
CH 465  
CH 466  
CH 467  
CH 468  
CH 469  
CH 470  
CH 471  
CH 472  
CH 473  
CH 474  
CH 475  
CH 476  
CH 477  
CH 478  
CH 479  
CH 480  
CH 481  
CH 482  
CH 483  
CH 484  
CH 485  
CH 486  
CH 487  
CH 488  
CH 489  
CH 490  
CH 491  
CH 492  
CH 493  
CH 494  
CH 495  
CH 496  
CH 497  
CH 498  
CH 499  
CH 500  
CH 501  
CH 502  
CH 503  
CH 504  
CH 505  
CH 506  
CH 507  
CH 508  
CH 509  
CH 510  
CH 511  
CH 512  
CH 513  
CH 514  
CH 515  
CH 516  
CH 517  
CH 518  
CH 519  
CH 520  
CH 521  
CH 522  
CH 523  
CH 524  
CH 525  
CH 526  
CH 527  
CH 528  
CH 529  
CH 530  
CH 531  
CH 532  
CH 533  
CH 534  
CH 535  
CH 536  
CH 537  
CH 538  
CH 539  
CH 540  
CH 541  
CH 542  
CH 543  
CH 544  
CH 545  
CH 546  
CH 547  
CH 548  
CH 549  
CH 550  
CH 551  
CH 552  
CH 553  
CH 554  
CH 555  
CH 556  
CH 557  
CH 558  
CH 559  
CH 560  
CH 561  
CH 562  
CH 563  
CH 564  
CH 565  
CH 566  
CH 567  
CH 568  
CH 569  
CH 570  
CH 571  
CH 572  
CH 573  
CH 574  
CH 575  
CH 576  
CH 577  
CH 578  
CH 579  
CH 580  
CH 581  
CH 582  
CH 583  
CH 584  
CH 585  
CH 586  
CH 587  
CH 588  
CH 589  
CH 590  
CH 591  
CH 592  
CH 593  
CH 594  
CH 595  
CH 596  
CH 597  
CH 598  
CH 599  
CH 600  
CH 601  
CH 602  
CH 603  
CH 604  
CH 605  
CH 606  
CH 607  
CH 608  
CH 609  
CH 610  
CH 611  
CH 612  
CH 613  
CH 614  
CH 615  
CH 616  
CH 617  
CH 618  
CH 619  
CH 620  
CH 621  
CH 622  
CH 623  
CH 624  
CH 625  
CH 626  
CH 627  
CH 628  
CH 629  
CH 630  
CH 631  
CH 632  
CH 633  
CH 634  
CH 635  
CH 636  
CH 637  
CH 638  
CH 639  
CH 640  
CH 641  
CH 642  
CH 643  
CH 644  
CH 645  
CH 646  
CH 647  
CH 648  
CH 649  
CH 650  
CH 651  
CH 652  
CH 653  
CH 654  
CH 655  
CH 656  
CH 657  
CH 658  
CH 659  
CH 660  
CH 661  
CH 662  
CH 663  
CH 664  
CH 665  
CH 666  
CH 667  
CH 668  
CH 669  
CH 670  
CH 671  
CH 672  
CH 673  
CH 674  
CH 675  
CH 676  
CH 677  
CH 678  
CH 679  
CH 680  
CH 681  
CH 682  
CH 683  
CH 684  
CH 685  
CH 686  
CH 687  
CH 688  
CH 689  
CH 690  
CH 691  
CH 692  
CH 693  
CH 694  
CH 695  
CH 696  
CH 697  
CH 698  
CH 699  
CH 700  
CH 701  
CH 702  
CH 703  
CH 704  
CH 705  
CH 706  
CH 707  
CH 708  
CH 709  
CH 710  
CH 711  
CH 712  
CH 713  
CH 714  
CH 715  
CH 716  
CH 717  
CH 718  
CH 719  
CH 720  
CH 721  
CH 722  
CH 723  
CH 724  
CH 725  
CH 726  
CH 727  
CH 728  
CH 729  
CH 730  
CH 731  
CH 732  
CH 733  
CH 734  
CH 735  
CH 736  
CH 737  
CH 738  
CH 739  
CH 740  
CH 741  
CH 742  
CH 743  
CH 744  
CH 745  
CH 746  
CH 747  
CH 748  
CH 749  
CH 750  
CH 751  
CH 752  
CH 753  
CH 754  
CH 755  
CH 756  
CH 757  
CH 758  
CH 759  
CH 760  
CH 761  
CH 762  
CH 763  
CH 764  
CH 765  
CH 766  
CH 767  
CH 768  
CH 769  
CH 770  
CH 771  
CH 772  
CH 773  
CH 774  
CH 775  
CH 776  
CH 777  
CH 778  
CH 779  
CH 780  
CH 781  
CH 782  
CH 783  
CH 784  
CH 785  
CH 786  
CH 787  
CH 788  
CH 789  
CH 790  
CH 791  
CH 792  
CH 793  
CH 794  
CH 795  
CH 796  
CH 797  
CH 798  
CH 799  
CH 800  
CH 801  
CH 802  
CH 803  
CH 804  
CH 805  
CH 806  
CH 807  
CH 808  
CH 809  
CH 810  
CH 811  
CH 812  
CH 813  
CH 814  
CH 815  
CH 816  
CH 817  
CH 818  
CH 819  
CH 820  
CH 821  
CH 822  
CH 823  
CH 824  
CH 825  
CH 826  
CH 827  
CH 828  
CH 829  
CH 830  
CH 831  
CH 832  
CH 833  
CH 834  
CH 835  
CH 836  
CH 837  
CH 838  
CH 839  
CH 840  
CH 841  
CH 842  
CH 843  
CH 844  
CH 845  
CH 846  
CH 847  
CH 848  
CH 849  
CH 850  
CH 851  
CH 852  
CH 853  
CH 854  
CH 855  
CH 856  
CH 857  
CH 858  
CH 859  
CH 860  
CH 861  
CH 862  
CH 863  
CH 864  
CH 865  
CH 866  
CH 867  
CH 868  
CH 869  
CH 870  
CH 871  
CH 872  
CH 873  
CH 874  
CH 875  
CH 876  
CH 877  
CH 878  
CH 879  
CH 880  
CH 881  
CH 882  
CH 883  
CH 884  
CH 885  
CH 886  
CH 887  
CH 888  
CH 889  
CH 890  
CH 891  
CH 892  
CH 893  
CH 894  
CH 895  
CH 896  
CH 897  
CH 898  
CH 899  
CH 900  
CH 901  
CH 902  
CH 903  
CH 904  
CH 905  
CH 906  
CH 907  
CH 908  
CH 909  
CH 910  
CH 911  
CH 912  
CH 913  
CH 914  
CH 915  
CH 916  
CH 917  
CH 918  
CH 919  
CH 920  
CH 921  
CH 922  
CH 923  
CH 924  
CH 925  
CH 926  
CH 927  
CH 928  
CH 929  
CH 930  
CH 931  
CH 932  
CH 933  
CH 934  
CH 935  
CH 936  
CH 937  
CH 938  
CH 939  
CH 940  
CH 941  
CH 942  
CH 943  
CH 944  
CH 945  
CH 946  
CH 947  
CH 948  
CH 949  
CH 950  
CH 951  
CH 952  
CH 953  
CH 954  
CH 955  
CH 956  
CH 957  
CH 958  
CH 959  
CH 960  
CH 961  
CH 962  
CH 963  
CH 964  
CH 965  
CH 966  
CH 967  
CH 968  
CH 969  
CH 970  
CH 971  
CH 972  
CH 973  
CH 974  
CH 975  
CH 976  
CH 977  
CH 978  
CH 979  
CH 980  
CH 981  
CH 982  
CH 983  
CH 984  
CH 985  
CH 986  
CH 987  
CH 988  
CH 989  
CH 990  
CH 991  
CH 992  
CH 993  
CH 994  
CH 995  
CH 996  
CH 997  
CH 998  
CH 999  
CH 1000  
CH 1001  
CH 1002  
CH 1003  
CH 1004  
CH 1005  
CH 1006  
CH 1007  
CH 1008  
CH 1009  
CH 1010  
CH 1011  
CH 1012  
CH 1013  
CH 1014  
CH 1015  
CH 1016  
CH 1017  
CH 1018  
CH 1019  
CH 1020  
CH 1021  
CH 1022  
CH 1023  
CH 1024  
CH 1025  
CH 1026  
CH 1027  
CH 1028  
CH 1029  
CH 1030  
CH 1031  
CH 1032  
CH 1033  
CH 1034  
CH 1035  
CH 1036  
CH 1037  
CH 1038  
CH 1039  
CH 1040  
CH 1041  
CH 1042  
CH 1043  
CH 1044  
CH 1045  
CH 1046  
CH 1047  
CH 1048  
CH 1049  
CH 1050  
CH 1051  
CH 1052  
CH 1053  
CH 1054  
CH 1055  
CH 1056  
CH 1057  
CH 1058  
CH 1059  
CH 1060  
CH 1061  
CH 1062  
CH 1063  
CH 1064  
CH 1065  
CH 1066  
CH 1067  
CH 1068  
CH 1069  
CH 1070  
CH 1071  
CH 1072  
CH 1073  
CH 1074  
CH 1075  
CH 1076  
CH 1077  
CH 1078  
CH 1079  
CH 1080  
CH 1081  
CH 1082  
CH 1083  
CH 1084  
CH 1085  
CH 1086  
CH 1087  
CH 1088  
CH 1089  
CH 1090  
CH 1091  
CH 1092  
CH 1093  
CH 1094  
CH 1095  
CH 1096  
CH 1097  
CH 1098  
CH 1099  
CH 1100  
CH 1101  
CH 1102  
CH 1103  
CH 1104  
CH 1105  
CH 1106  
CH 1107  
CH 1108  
CH 1109  
CH 1110  
CH 1111  
CH 1112  
CH 1113  
CH 1114  
CH 1115  
CH 1116  
CH 1117  
CH 1118  
CH 1119  
CH 1120  
CH 1121  
CH 1122  
CH 1123  
CH 1124  
CH 1125  
CH 1126  
CH 1127  
CH 1128  
CH 1129  
CH 1130  
CH 1131  
CH 1132  
CH 1133  
CH 1134  
CH 1135  
CH 1136  
CH 1137  
CH 1138  
CH 1139  
CH 1140  
CH 1141  
CH 1142  
CH 1143  
CH 1144  
CH 1145  
CH 1146  
CH 1147  
CH 1148  
CH 1149  
CH 1150  
CH 1151  
CH 1152  
CH 1153  
CH 1154  
CH 1155  
CH 1156  
CH 1157  
CH 1158  
CH 1159  
CH 1160  
CH 1161  
CH 1162  
CH 1163  
CH 1164  
CH 1165  
CH 1166  
CH 1167  
CH 1168  
CH 1169  
CH 1170  
CH 1171  
CH 1172  
CH 1173  
CH 1174  
CH 1175  
CH 1176  
CH 1177  
CH 1178  
CH 1179  
CH 1180  
CH 1181  
CH 1182  
CH 1183  
CH 1184  
CH 1185  
CH 1186  
CH 1187  
CH 1188  
CH 1189  
CH 1190  
CH 1191  
CH 1192  
CH 1193  
CH 1194  
CH 1195  
CH 1196  
CH 1197  
CH 1198  
CH 1199  
CH 1200  
CH 1201  
CH 1202  
CH 1203  
CH 1204  
CH 1205  
CH 1206  
CH 1207  
CH 1208  
CH 1209  
CH 1210  
CH 1211  
CH 1212  
CH 1213  
CH 1214  
CH 1215  
CH 1216  
CH 1217  
CH 1218  
CH 1219  
CH 1220  
CH 1221  
CH 1222  
CH 1223  
CH 1224  
CH 1225  
CH 1226  
CH 1227  
CH 1228  
CH 1229  
CH 1230  
CH 1231  
CH 1232  
CH 1233  
CH 1234  
CH 1235  
CH 1236  
CH 1237  
CH 1238  
CH 1239  
CH 1240  
CH 1241  
CH 1242  
CH 1243  
CH 1244  
CH 1245  
CH 1246  
CH 1247  
CH 1248  
CH 1249  
CH 1250  
CH 1251  
CH 1252  
CH 1253  
CH 1254  
CH 1255  
CH 1256  
CH 1257  
CH 1258  
CH 1259  
CH 1260  
CH 1261  
CH 1262  
CH 1263  
CH 1264  
CH 1265  
CH 1266  
CH 1267  
CH 1268  
CH 1269  
CH 1270  
CH 1271  
CH 1272  
CH 1273  
CH 1274  
CH 1275  
CH 1276  
CH 1277  
CH 1278  
CH 1279  
CH 1280  
CH 1281  
CH 1282  
CH 1283  
CH 1284  
CH 1285  
CH 1286  
CH 1287  
CH 1288  
CH 1289  
CH 1290  
CH 1291  
CH 1292  
CH 1293  
CH 1294  
CH 1295  
CH 1296  
CH 1297  
CH 1298  
CH 1299  
CH 1300  
CH 1301  
CH 1302  
CH 1303  
CH 1304  
CH 1305  
CH 1306  
CH 1307  
CH 1308  
CH 1309  
CH 1310  
CH 1311  
CH 1312  
CH 1313  
CH 1314  
CH 1315  
CH 1316  
CH 1317  
CH 1318  
CH 1319  
CH 1320  
CH 1321  
CH 1322  
CH 1323  
CH 1324  
CH 1325  
CH 1326  
CH 1327  
CH 1328  
CH 1329  
CH 1330  
CH 1331  
CH 1332  
CH 1333  
CH 1334  
CH 1335  
CH 1336  
CH 1337  
CH 1338  
CH 1339  
CH 1340  
CH 1341  
CH 1342  
CH 1343  
CH 1344  
CH 1345  
CH 1346  
CH 1347  
CH 1348  
CH 1349  
CH 1350  
CH 1351  
CH 1352  
CH 1353  
CH 1354  
CH 1355  
CH 1356  
CH 1357  
CH 1358  
CH 1359  
CH 1360  
CH 1361  
CH 1362  
CH 1363  
CH 1364  
CH 1365  
CH 1366  
CH 1367  
CH 1368  
CH 1369  
CH 1370  
CH 1371  
CH 1372  
CH 1373  
CH 1374  
CH 1375  
CH 1376  
CH 1377  
CH 1378  
CH 1379  
CH 1380  
CH 1381  
CH 1382  
CH 1383  
CH 1384  
CH 1385  
CH 1386  
CH 1387  
CH 1388  
CH 1389  
CH 1390  
CH 1391  
CH 1392  
CH 1393  
CH 1394  
CH 1395  
CH 1396  
CH 1397  
CH 1398  
CH 1399  
CH 1400  
CH 1401  
CH 1402  
CH 1403  
CH 1404  
CH 1405  
CH 1406  
CH 1407  
CH 1408  
CH 1409  
CH 1410  
CH 1411  
CH 1412  
CH 1413  
CH 1414  
CH 1415  
CH 1416  
CH 1417  
CH 1418  
CH 1419  
CH 1420  
CH 1421  
CH 1422  
CH 1423  
CH 1424  
CH 1425  
CH 1426  
CH 1427  
CH 1428  
CH 1429  
CH 1430  
CH 1431  
CH 1432  
CH 1433  
CH 1434  
CH 1435  
CH 1436  
CH 1437  
CH 1438  
CH 1439  
CH 1440  
CH 1441  
CH 1442  
CH 1443  
CH 1444  
CH 1445  
CH 1446  
CH 1447  
CH 1448  
CH 1449  
CH 1450  
CH 1451  
CH 1452  
CH 1453  
CH 1454  
CH 1455  
CH 1456  
CH 1457  
CH 1458  
CH 1459  
CH 1460  
CH 1461  
CH 1462  
CH 1463  
CH 1464  
CH 1465  
CH 1466  
CH 1467  
CH 1468  
CH 1469  
CH 1470  
CH 1471  
CH 1472  
CH 1473  
CH 1474  
CH 1475  
CH 1476  
CH 1477  
CH 1478  
CH 1479  
CH 1480  
CH 1481  
CH 1482  
CH 1483  
CH 1484  
CH 1485  
CH 1486  
CH 1487  
CH 1488  
CH 1489  
CH 1490  
CH 1491  
CH 1492  
CH 1493  
CH 1494  
CH 1495  
CH 1496  
CH 1497  
CH 1498  
CH 1499  
CH 1500  
CH 1501  
CH 1502  
CH 1503  
CH 1504  
CH 1505  
CH 1506  
CH 1507  
CH 1508  
CH 1509  
CH 1510  
CH 1511  
CH 1512  
CH 1513  
CH 1514  
CH 1515  
CH 1516  
CH 1517  
CH 1518  
CH 1519  
CH 1520  
CH 1521  
CH 1522  
CH 1523  
CH 1524  
CH 1525  
CH 1526  
CH 1527  
CH 1528  
CH 1529  
CH 1530  
CH 1531  
CH 1532  
CH 1533  
CH 1534  
CH 1535  
CH 1536  
CH 1537  
CH 1538  
CH 1539  
CH 1540  
CH 1541  
CH 1542  
CH 1543  
CH 1544  
CH 1545  
CH 1546  
CH 1547  
CH 1548  
CH 1549  
CH 1550  
CH 1551  
CH 1552  
CH 1553  
CH 1554  
CH 1555  
CH 1556  
CH 1557  
CH 1558  
CH 1559  
CH 1560  
CH 1561  
CH 1562  
CH 1563  
CH 1564  
CH 1565  
CH 1566  
CH 1567  
CH 1568  
CH 1569  
CH 1570  
CH 1571  
CH 1572  
CH 1573  
CH 1574  
CH 1575  
CH 1576  
CH 1577  
CH 1578  
CH 1579  
CH 1580  
CH 1581  
CH 1582  
CH 1583  
CH 1584  
CH 1585  
CH 1586  
CH 1587  
CH 1588  
CH 1589  
CH 1590  
CH 1591  
CH 1592  
CH 1593  
CH 1594  
CH 1595  
CH 1596  
CH 1597  
CH 1598  
CH 1599  
CH 1600  
CH 1601  
CH 1602  
CH 1603  
CH 1604  
CH 1605  
CH 1606  
CH 1607  
CH 1608  
CH 1609  
CH 1610  
CH 1611  
CH 1612  
CH 1613  
CH 1614  
CH 1615  
CH 1616  
CH 1617  
CH 1618  
CH

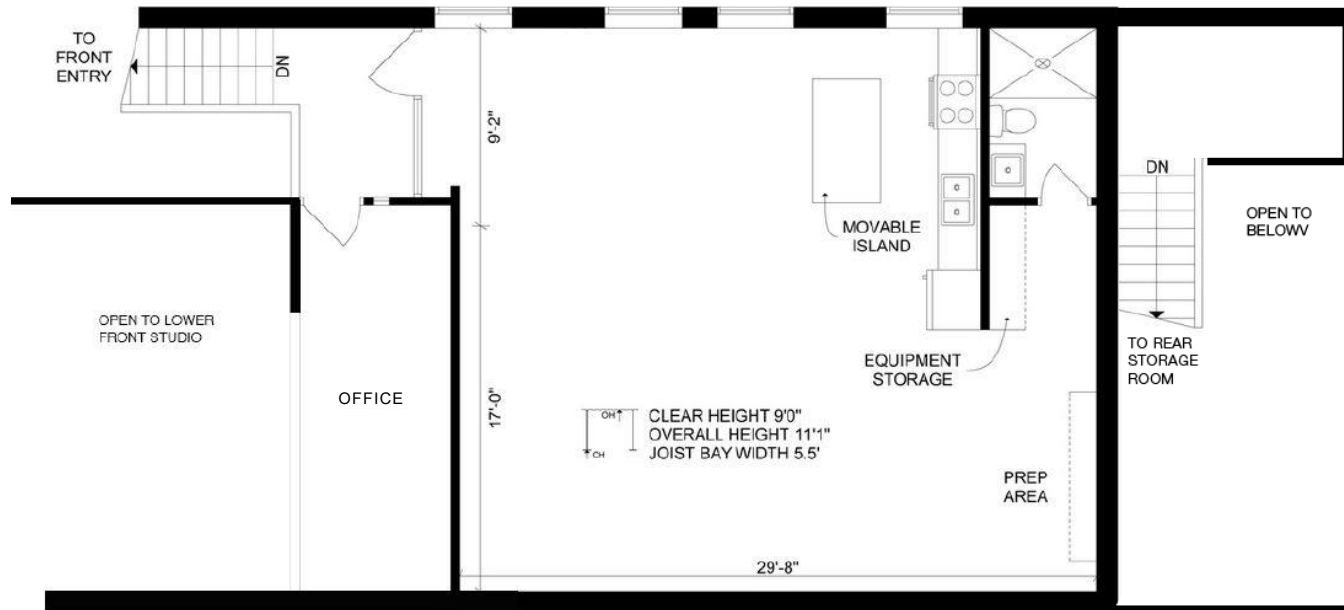
For Sale

**2 Primrose Avenue**

Toronto, ON

# Floorplans

## Second Floor Studio



Overall Area Approximately 1,000 SF

\*Drawing is not to scale



For Sale

## 2 Primrose Avenue

Toronto, ON

# Amenities & Transit Map



### Wallace-Emerson: A Neighbourhood on the Rise

Wallace-Emerson, a vibrant west-end Toronto neighbourhood, has a rich history rooted in its industrial past. Named after two intersecting streets, this area began as a working-class district in the early 20th century, characterized by modest homes and factories. Over the decades, it evolved into a diverse, multicultural community, attracting waves of immigrants who contributed to its unique character. The neighbourhood's industrial heritage is still visible in its converted lofts and repurposed buildings, serving as a testament to its resilient spirit and adaptability.

Today, Wallace-Emerson stands at the cusp of a transformative era. The ambitious Galleria on the Park project is set to redefine the area with eight mixed-use towers, nearly 3,000 residential units, and extensive retail space. This development, coupled with the new 89,500 sq ft Wallace Emerson Community Centre and expanded park, promises to enhance community life significantly. Sustainability is at the forefront, with eco-friendly features integrated into new structures. As the neighbourhood evolves, it maintains its commitment to diversity and inclusivity, blending its rich past with a forward-looking vision. Wallace-Emerson is not just preserving its heritage; it's building a dynamic future that honors its roots while embracing modern urban living.

#### Legend

26 Dupont Bus

47 Lansdowne Bus

329 Dufferin Night Bus



Food Establishments



Neighbourhood Retail



**89 Walk Score**  
Very Walkable



**79 Transit Score**  
Excellent Transit



**83 Bike Score**  
Very Bikeable

For Sale

## 2 Primrose Avenue

Toronto, ON

# Offering Guidelines & Terms of Engagement

Lennard Commercial Realty, Brokerage (the “Advisor”) has been retained to sell the following Property by its owners, 2741453 Ontario Inc. and 2631576 Ontario Inc.

2 Primrose Avenue, Toronto, Ontario.

The Property is to be purchased on an “as is, where is” basis and there is no warranty, express or implied, as to title, description, condition, cost, size, merchantability, fitness for purpose, quantity or quality thereof and without limiting the foregoing, any and all conditions or warranties expressed or implied will not apply and are to be waived by the purchaser.

Any information related to the Property which has been obtained from the Vendors or Advisor or any other related person, by a prospective purchaser, has been prepared and provided solely for the convenience of the prospective purchaser and will not be warranted to be accurate or complete and will not form part of the terms of an agreement of purchase and sale.

The Property will be sold free and clear of debt. The objective of the Vendors is to maximize proceeds while preference will be given to offers with limited conditionality and a timely closing. *Offers will be reviewed on an as received basis.*

\$ Asking Price:  
**\$2,750,000**

Statements and information contained are based on the information furnished by principals and sources which we deem reliable but for which we can assume no responsibility. Lennard Commercial Realty, Brokerage.