



Örebro, City

Nikolaigatan 3

Kontor

Yta	690 kvm
Arbetsplatser	20 - 40 st
Tillträdesdatum	2026-06-01
Våningsplan	4



Lokal med lounge och ljus kontorsmiljö – mitt i Örebro city

I fastigheten Borgaren 1 på Nikolaigatan 3 hittar du en arbetsplats på fjärde våningen som kombinerar både trivsel och funktion. Här möts du direkt av en inbjudande lounge som skapar en välkomnande känsla för både medarbetare och besökare.

- ✓ Centralt och representativt läge
- ✓ Närhet till kollektivtrafik
- ✓ Ljusa lokaler

Med adress mitt i city har du nära till restauranger, caféer, shopping och service. Centralstationen och Citylinjen ligger på bekvämt avstånd, vilket gör det enkelt för både medarbetare och besökare att ta sig hit.

Borgaren 1 är en fastighet som förenar stadens puls med en arbetsmiljö som inspirerar, med en utsikt över Örebros stadskärna!

Välkommen att kontakta oss för mer information och visning!

PLANLÖSNING: Kontoret om 690 kvadratmeter är utformad med stor omsorg för att skapa en arbetsmiljö som fungerar för olika behov. När du kliver in möts du av en välkomnande lounge – en perfekt plats för informella möten eller en paus i vardagen. Den öppna loungen ger ett professionellt och samtidigt avslappnat första intryck för både medarbetare och besökare. Kontorsrummen är placerade längs fönstren, vilket ger maximalt ljusinsläpp och en behaglig arbetsmiljö med utsikt över stadens puls. I mitten av lokalen finns ett generöst lunchutrymme som uppmuntrar till sociala pauser och stärker gemenskapen. Här finns också mötesrum i olika storlekar för effektiva arbetsmöten samt telebås som ger möjlighet till ostörda samtal eller koncentrerat arbete. Denna planlösning är idealisk för företag som vill kombinera traditionella kontorsrum med öppna ytor och flexibla arbetsplatser. Du får en dynamisk arbetsmiljö där det är enkelt att växla mellan fokusarbete, samarbete och sociala möten – allt i en smakfullt renoverad miljö mitt i city.

OMRÅDET: Fastigheten ligger granne med Nikolaikyrkan, Örebro konserthus och Örebros kulturkvarter.

Kommersiell Förvaltare

Theresia Sjöström

@ theresia.sjostrom@castellum.se

+4619270246



Fakta

Yta	Arbetsplatser
690 kvm	20 - 40 st
Lokaltyp	Våningsplan
Kontor	4

Adress
Nikolaigatan 3

Stad och område
Örebro, City

Fastighet
Örebro Borgaren 1

Tillträde
2026-06-01

Certifieringar
LEED O+M, Gold

Total energianvändning (2025)
24 kWh/m²

Klimatpåverkan
4,54 kg CO₂e/m² (platsbaserad)

Faciliteter i fastigheten

- Uteplats
- Parkering
- Garage
- Restaurang

Service i området

- Resecentrum
- Buss
- Parkering
- Restaurang
- Café
- Hotell
- Tåg
- Shopping
- Gym

KOMMUNIKATIONER: Avstånd till absoluta centrum 150 m, lokalbussar 50 m, Örebro Resecentrum med tåg- och bussförbindelser inom 700 m. Till Örebro Airport är avståndet 13 km.

PARKERING: Garage och p-platser finns för hyresgäster.

SERVICE: Hela Örebro citys serviceutbud finns strax intill.

FASTIGHETEN: Unik sekelskiftesbyggnad, i nationalromantisk stil, f.d. Post & Telegrafhuset. Fasaden är byggnadsminnesförklarad. Delvis utsikt mot Svartån och Nikolaikyrkan. I fastigheten finns kontor och en restaurang.

Fråga oss!

Är du nyfiken på den här lokalen? Eller behöver du hjälp att hitta rätt lokal för din verksamhet? Oavsett om du vet exakt vad du söker eller om du behöver rådgivning, så finns vi här och hjälper till.

Vi ser fram emot att höra av dig.

Kommersiell Förvaltare

Theresia Sjöström

@ theresia.sjostrom@castellum.se

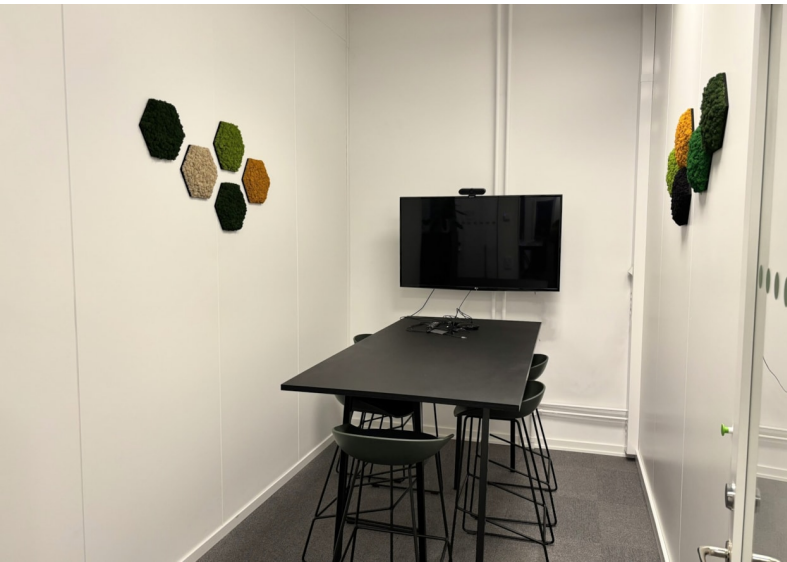
+4619270246





Andra hyresgäster i fastigheten

AFRY - IVER - SEB Technology - Advokatfirman Lindahl - KAMTech - Castellum Mitt Aktiebolag -
Tolkcentralen - Ummy - B3 - Impera - Liljedal Communication - Bonnier News Inhouse Sales



En värld bortom det
förväntade

Vi skapar arbetsplatser att längta till

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag. Vi skapar framtidens hållbara arbetsplatser och drivs av att erbjuda rum där både organisationer och människor mår bra och utvecklas. För när medarbetarna trivs, då blomstrar även verksamheten. Alla förtjänar en arbetsplats att längta till.



Ett eget husteam ingår i hyran

Som hyresgäster hos oss får ni ett lokalt husteam som ser till att ni trivs och att allt fungerar som det ska. Vi hjälper till med allt från fastighetsskötsel och energioptimering till skyltning och parkering. Ingen fråga är för stor eller för liten. Och skulle era behov förändras brukar vi kunna erbjuda en lösning, vad det än gäller. Varmt välkommen till en värd bortom det förväntade.

Vi är stora och flexibla

Vi äger runt 700 fastigheter i Norden. Tack vare vår storlek och flexibilitet kan vi nästan alltid hitta en lösning på era lokalbehov - oavsett om verksamheten växer, krymper, flyttar eller expanderar. Och vill ni bygga nytt eller bygga om, så löser vi även det. Det gör att våra hyresgäster oftast stannar länge hos oss.

Vi är hållbara i alla led

Som ett av Nordens mest hållbara fastighetsbolag ser vi till att alla våra ny- och ombyggnationer hållbarhetscertifieras. Vi erbjuder energieffektiva fastigheter med en trygg och hälsosam arbetsmiljö. Gröna avtal är standard, och energianvändningen i våra fastigheter är 50 procent under branschsnittet. Vi satsar dessutom stort på laddplatser och solceller.

Vi är lokala och nära

Vi har stort lokalt engagemang och egen personal på plats på alla våra orter. Det gör att vi kan erbjuda den där personliga kontakten och lokalkännedomen som vi vet är så viktig. Vi sköter om våra egna fastigheter, och ni får ett eget lokalt husteam som ser till att ni känner er som hemma.

Vi kan arbetsplatser

Att skapa effektiva och flexibla arbetsplatser där våra hyresgäster trivs är det roligaste vi vet. Vi är experter på framtidens hållbara arbetsplatser och kan guida er genom varje steg i processen - från att förstå era unika behov och ta fram en arbetsplatsstrategi till att hitta och utforma er drömarbetsplats.



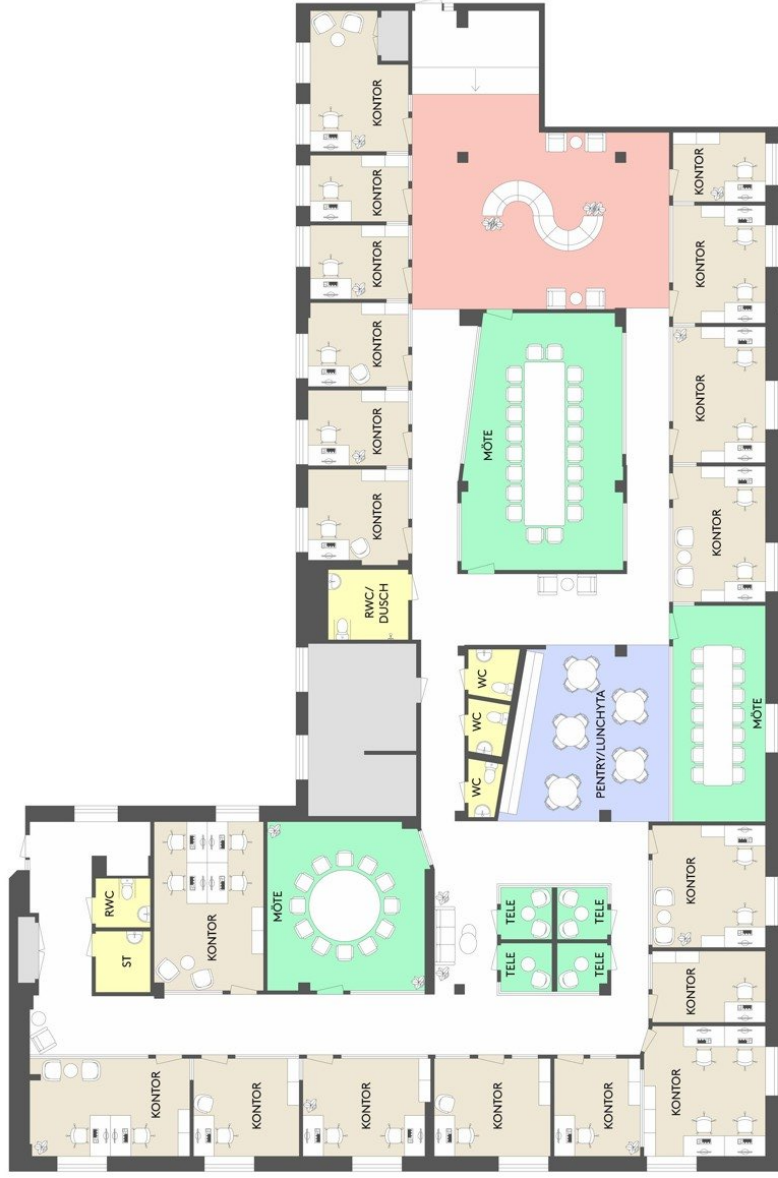


CASTELLUM

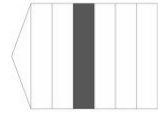
Address: Nikolaigatan 3
Fastighetsbeteckning: Kv. Borgaren 1
Plan: 4
Yta: 690 kvm
Lokaltyp: Kontor

31 arbetsplatser	0
Arbetsplatser i storkontor	31
Arbetsplatser i kontor	0
Konferens	3
Mötesrum	4
Tyst rum	1
Förråd/kopiering	2
EL/IT	1
Pentry	5
WC	1
Omkf./Dusch	1
Städ	1

Kontorsyta	Möte/konferens/samtal
Kök/Pentry	Allmänna utrymmen
Förråd/Teknik	WC/RWC/Städ/Dusch



0 10 20m
Skala 1:200 (A3)
Med reservation för avvikelser



Plan 4