



Örebro, City

# Nikolaigatan 3

Kontor

Yta	402 kvm
Arbetsplatser	20 - 30 st
Tillträdesdatum	2026-03-01
Våningsplan	3



# Modern lokal mitt i Örebro city

Välkommen till Nikolaigatan 3 och fastigheten Borgaren 1 – en av Örebros mest centrala och attraktiva adresser. Placerad mitt i city, vilket ger ett oslagbart läge för företag som vill ha nära till allt – restauranger, caféer, shopping och service.

- ✓ Flexibel och ljus lokal
- ✓ Mitt på stan
- ✓ Inflyttningsklar

Närheten till Centralstationen och Citylinjen gör det enkelt för både medarbetare och besökare att ta sig hit, och området erbjuder goda parkeringsmöjligheter.

Byggnaden har en klassisk karaktär med moderna inslag och är väl anpassad för kontorsverksamhet.

Välkommen att kontakta oss för en visning!

**PLANLÖSNING:** Lokalen är ljus och smakfullt renoverad för att möta dagens krav på komfort och funktionalitet. Glaspartier har ersatt väggar vilket ger ett ljust och luftigt intryck. Kontoret om 402 kvm ligger på tredje våningen och erbjuder en flexibel planlösning med både kontorsrum och öppna landskap. Här finns även mötesrum och generösa ytor i anslutning till ett modernt pentry – perfekt för sociala pauser och kreativa möten. Lokalen har två ingångar, en lite mer representativ och en som leder direkt in i kontorslandskapet. Här får du också en vacker utsikt mot Nikolaikyrkan och grönområdet.

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

**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.

Kommersiell Förvaltare

**Theresia Sjöström**

@ theresia.sjostrom@castellum.se

+4619270246



## Fakta

Yta	Arbetsplatser
402 kvm	20 - 30 st
Lokaltyp	Våningsplan
Kontor	3

### Adress

Nikolaigatan 3

### Stad och område

Örebro, City

### Fastighet

Örebro Borgaren 1

### Tillträde

2026-03-01

### Certifieringar

LEED O+M, Gold

### Total energianvändning (2025)

24 kWh/m<sup>2</sup>

### Klimatpåverkan

4,44 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (platsbaserad)

### Faciliteter i fastigheten

- P Parkering
- Garage
- Ψ Restaurang

### Service i området

- Buss
- Parkering
- Restaurang
- Café
- Hotell
- Shopping
- Gym
- Grönområde

**FASTIGHETEN:** Unik sekelskiftesbyggnad, i nationalromantisk stil, f.d. Post & Telegrafhuset. Fasaden är byggnadsminnesförklarad. Delvis utsikt mot Svartån och Nikolaikyran. 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](mailto: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 -  
Trustly Group - E.ON Energilösningar Aktiebolag





En värld bortom det förväntade



Om Castellum

# 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.



Läs mer om lokalen på [castellum.se](https://castellum.se)



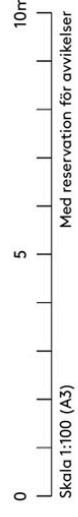
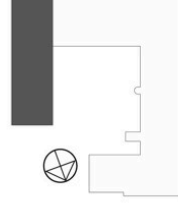
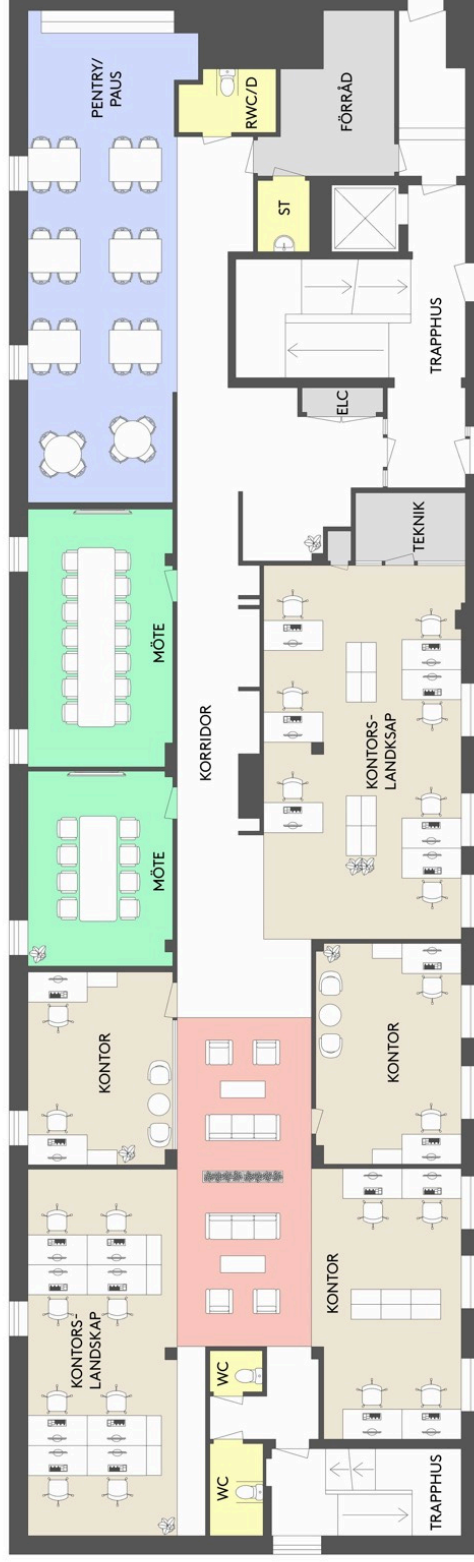


# CASTELLUM

Adress: Nikolaigatan 3  
Fastighetsbeteckning: Kv. Borgaren 1  
Plan: 4  
Yta: 402 kvm  
Lokaltyp: Kontor

23 arbetsplatser	19
Arbetsplatser i stor kontor	4
Arbetsplatser i kontor	0
Konferens	1
Mötesrum	0
Tyst rum	2
Förråd/kopiering	1
EL/IT	1
Pentry	3
WC	1
Omkl./Dusch	1
Städ	1

- Kontorsyta
- Möte/Konferens/Samtal
- Kök/Pentry
- Allmänna utrymmen
- Förråd/Teknik
- WC/RWC/Städ/Dusch



Plan 4