



Örebro, City

Fabriksgatan 1

Kontor

Yta	381 kvm
Arbetsplatser	15 - 25 st
Tillträdesdatum	2027-06-01
Våningsplan	4



Inflyttningsklart kontor i anrika Borgaren 1 mitt i Örebro

I Borgaren 1, det välkända gamla Telehuset, finns nu möjlighet att etablera ditt företag i en representativ och inflyttningsklar kontorslokal om 381 kvm. Lokalen kombinerar byggnadens karaktär med en genomtänkt arbetsmiljö där glasade rum, generösa sociala ytor och stora fönster skapar en ljus och trivsam atmosfär.

- ✓ Inflyttningsklart kontor
- ✓ Generösa sociala ytor
- ✓ I anrika gamla Telehuset

Redan när du kliver in möts du av en öppen och välkomnande miljö som passar både det mindre företaget med tillväxtambitioner och den etablerade verksamheten som vill samla medarbetare i attraktiva lokaler.

Här finns en blandning av kontorsrum, mötesrum och öppna arbetsytor som ger goda förutsättningar för både fokuserat arbete och samarbete. Den stora lounge- och pausytan blir en naturlig samlingspunkt under arbetsdagen, medan de glasade mötesrummen skapar en professionell miljö för kundmöten och interna avstämningar.

Det rymliga pentryt och den generösa matplatsen ger gott om utrymme för gemensamma luncher, spontana möten och sociala aktiviteter. Lokalens höga fönsterpartier släpper in rikligt med dagsljus och förstärker känslan av rymd.

För den som uppskattar lokalen i sitt nuvarande utförande är det bara att flytta in och börja arbeta direkt!

Med sitt centrala läge i Örebro och sin historia som gamla Telehuset erbjuder Borgaren 1 ett kontor med identitet, karaktär och moderna arbetsytor i en och samma fastighet.

Fastigheten ligger mitt i centrala Örebro med närhet till stadens serviceutbud. Här har du gångavstånd till restauranger, caféer, butiker och annan service som förenklar arbetsdagen för både medarbetare och besökare. Det centrala läget gör det enkelt att kombinera arbete med stadsliv.

Kommersiell Förvaltare

Theresia Sjöström

@ theresia.sjostrom@castellum.se

+4619270246



Fakta

Yta	Arbetsplatser
381 kvm	15 - 25 st
Lokaltyp	Våningsplan
Kontor	4

Adress

Fabriksgatan 1

Stad och område

Örebro, City

Fastighet

Örebro Borgaren 1

Tillträde

2027-06-01

Certifieringar

LEED O+M, Gold

Total energianvändning (2025)

117 kWh/m²

Klimatpåverkan

2,69 kg CO₂e/m² (platsbaserad)

Faciliteter i fastigheten

- 🗑️ Sopsortering
- 🚶 Uteplats
- P Parkering
- 🚗 Garage
- 🍴 Restaurang

Service i området

- 📍 Resecentrum
- 🚌 Buss
- P Parkering
- 🍴 Restaurang
- ☕ Café
- 🏨 Hotell
- 🚆 Tåg
- 🛍️ Shopping
- 🏋️ Gym

Här har ni god tillgänglighet för både kollektivtrafik, cykel och gångtrafikanter. Resecentrum nås enkelt från citykärnan vilket underlättar för både medarbetare och besökare.

Välkommen att kontakta oss för mer information och visning!

PLANLÖSNING: Lokalen omfattar 381 kvm och är disponerad med både öppna arbetsytor och enskilda kontorsrum. Här finns plats för cirka 21 arbetsplatser fördelat mellan kontorslandskap och kontorsrum. Planlösningen innehåller tre mötesrum, ett tyst rum, två förråd, pentry samt två wc med dusch. De generösa gemensamma ytorna skapar utrymme för möten, pauser och samarbete. Under våren 2027 kommer även en terrass på innergården färdigställas, fri att nyttja för alla hyresgäster i huset.

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.

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.

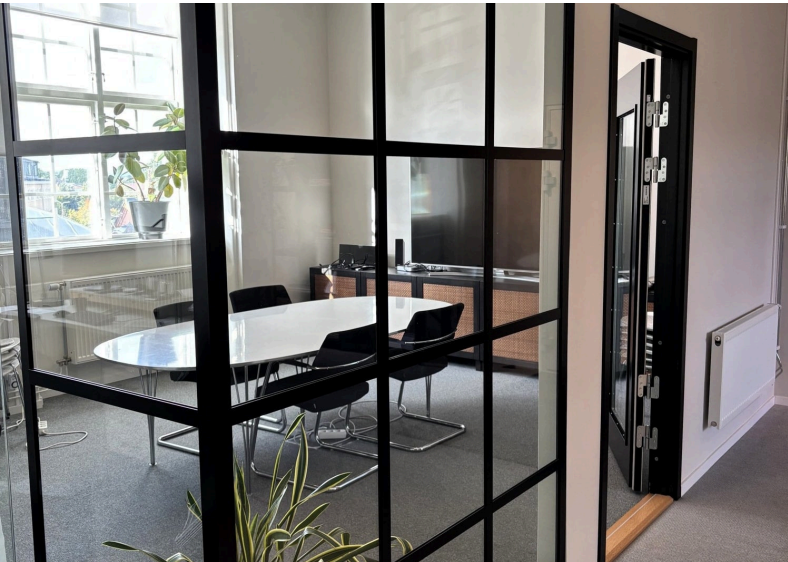
Kommersiell Förvaltare

Theresia Sjöström

@ theresia.sjostrom@castellum.se

+4619270246





Andra hyresgäster i fastigheten

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





En värld bortom det
förväntade



Om Castellum

Vi skapar arbetsplatser att längta till

Castellum är ett av Sveriges 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

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

Vi erbjuder energieffektiva fastigheter med en trygg och hälsosam arbetsmiljö. Alla våra ny- och ombyggnationer hållbarhetscertifieras. 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



CASTELLUM



CASTELLUM

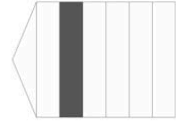
Adress: Fabriksgatan 1
Fastighetsbeteckning: Borgaren 1
Plan: 5
Yta: 381 kvm
Lokaltyp: Kontor

21 arbetsplatser	10
Arbetsplatser i storkontor	11
Arbetsplatser i kontor	0
Konferens	3
Mötesrum	1
Tyst rum	2
Förråd/kopiering	2
EL/IT	1
Pentry	2
WC	1
Omkf./Dusch	1
Städ	1

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



0 5 10m
Skala 1:100 (A3)
Med reservation för avvikelser



Plan 5