



Malmö, Hyllie

# Hyllie Boulevard 35

Kontor

---

|     |                   |
|-----|-------------------|
| Yta | 1 644 - 8 220 kvm |
|-----|-------------------|

---

|               |              |
|---------------|--------------|
| Arbetsplatser | 155 - 750 st |
|---------------|--------------|

---

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Tillträdesdatum | Enl. ök. |
|-----------------|----------|



CASTELLUM

# Modern kontorslokal i Eminent – mitt i Hyllie

Den här kontorslokalen i Hyllie erbjuder en inspirerande arbetsmiljö på ett av Hyllies absolut bästa läge! Ytorna kan hyras från ett våningsplan om 1 644 kvm upp till 8 220 kvm och anpassas efter verksamhetens behov.

- ✓ WELL-certifierad fastighet
- ✓ Oslagbart läge
- ✓ Internt trappa mellan plan

Lokalen präglas av stora fönsterpartier i alla väderstreck vilket skapar ett ljust och öppet kontor med en modern känsla. Här sitter du i en välmående och hållbarhetsinriktad kontorsfastighet, där varje detalj är utformad för att främja hälsa och produktivitet.

Ett våningsplan rymmer cirka 155 arbetsplatser. Om ditt företag behöver ytterligare kapacitet finns möjlighet att knyta samman flera våningsplan med en intern trappa, vilket ger ett sammanhållet flöde i arbetsmiljön.

Mötesrummen varierar i storlek och skapar bra förutsättningar för både samarbete och fokuserat arbete. Högst upp i huset finns dessutom gemensamma mötesrum där ni kan samla upp till 100 deltagare. På takterrassen finns grill och utsikt som bjuder in till trevliga pauser och sociala aktiviteter.

**PLANLÖSNING:** Lokalen är flexibel och kan anpassas efter hur ditt företag arbetar bäst. De rymliga våningsplanen ger möjlighet att skapa en kombination av öppna arbetsytor med olika zoner och gemensamma ytor. Ett enskilt våningsplan rymmer cirka 155 arbetsplatser och erbjuder en blandning av öppna ytor och rum för fokuserat arbete. Mötesrummen är varierande i storlek och ger bra förutsättningar för såväl spontana samtal och större samlingar. Våningsplanens generösa ytor gör det möjligt att skapa en arbetsplats som växer och utvecklas tillsammans med företagets behov.

**OMRÅDET:** Hyllie - ett läge för både arbetsliv och boende. En ständigt växande stadsdel i Malmös södra del som rymmer både shoppingcentret Emporia, Malmö Arena samt MalmöMässan för att bara nämna några destinationer.

Uthyrare

Sanna Ljungström

@ sanna.ljungstrom@castellum.se

+4640129584



## Fakta

Yta  
1 644 - 8 220 kvm

Arbetsplatser  
155 - 750 st

Lokaltyp  
Kontor

Adress  
Hyllie Boulevard 35

Stad och område  
Malmö, Hyllie

Fastighet  
Eminent

Tillträde  
Enligt överenskommelse

Certifieringar  
Miljöbyggnad nyproduktion, Guld, WELL Core and Shell, Gold

Total energianvändning (2025)  
14 kWh/m<sup>2</sup>

Klimatpåverkan  
3 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (platsbaserad)

### Faciliteter i fastigheten

👤 Omklädningsrum 🏠 Utomhuskontor  
☕ Café 🏠 Uteplats 🚲 Cykelrum  
🏡 Terrass 🚗 Elbilsladdning  
🚗 Garage 🍴 Restaurang 🏋️ Gym

### Service i området

🚌 Buss 🅇🅐 Parkering 🏠 Utegym  
🍴 Restaurang ☕ Café 🏠 Hotell  
🚗 Tåg 🛍 Shopping  
🚗 Elbilsladdning 🏋️ Gym

**KOMMUNIKATIONER:** Bra kommunikationsmöjligheter, i form av både tåg och bussar som frekvent trafikerar stadsdelen. Med tåg når man Nordens största flygplats, Kastrup, på 12 minuter och centrala Malmö når man på 5 minuter. Med bil når man snabbt både inre- och yttre ringvägen. Mellan Hyllie och centrala Malmö finns även bra cykelstråk.

**SERVICE:** Hyllie erbjuder bra shopping- och lunchmöjligheter. I området finns även två hotell i form av Quality Hotel View och Malmö Arena Hotel.

**FASTIGHETEN:** Nya idéer kräver nya lösningar, så säg farväl till det gamla kontoret och upptäck en arbetsmiljö där framtiden sitter i väggarna. Eminent flexibilitet. I entréplanets "Coffice"-lokaler varvas reception, kafé, möten och plats för arbete. I huset finns såväl storföretaget som plats för co-working. Eminent ekologi. Öresundsregionens klimatsmartaste stadsdel har höga miljömålsättningar. 100 % av energin blir förnybar. Miljön är ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar. Och Eminent har såklart högsta miljöklass.

## 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.

Uthyrare

**Sanna Ljungström**

@ sanna.ljungstrom@castellum.se

+4640129584





## Andra hyresgäster i fastigheten

Boozt Fashion AB - STC



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**

Adress: Hyllie Boulevard 35

Fastighetsbeteckning:

Smygmaskan 1

Plan: 4 (150)

Yta: ca. 1673 kvm

Lokaltyp:

Kontorslokaler

Arbetsplatser 1400x800:

ca. 155



|            |                       |            |                   |               |             |
|------------|-----------------------|------------|-------------------|---------------|-------------|
| Kontorsyta | Möte/konferens/samtal | Kök/pantry | Allmänna utrymmen | Förråd/teknik | WC/RWC/städ |
|            |                       |            |                   |               |             |

