



Örebro, City

# Fabriksgatan 1

Kontor

Yta	140 kvm
Arbetsplatser	6 - 10 st
Tillträdesdatum	Enl. ök.
Våningsplan	1



# Liten lokal med öppen planlösning med bästa läget i city

Unik, ljus och inflyttningsklar! Lokalen är i renoverat skick och är bara att flytta in om man gillar planlösningen. I vår fina fastighet bakom Nikolaikyran kan vi på nedre plan erbjuda en charmig lokal på 140 kvm med fantastiska fönster ut mot en terrass som står färdig efter sommaren 2026.

- ✓ Vackra fönster med utsikt
- ✓ Ljus
- ✓ Central

Det centrala läget gör fastigheten eftertraktad, både av företag och medarbetare.

Rakt över gatan ligger Konserthuset och Vasabron, och Kulturkvarteret, restauranger och shopping inom någon minuts promenad.

Lokalen måste ses på plats, så tveka inte att höra av dig för mer information och en visning!

**PLANLÖSNING:** Lokalen ligger en halvtrappa ner från trapphuset, och man stiger direkt in i det kombinerade pentryt och lunchrummet. Planlösningen är öppen men delas i dagsläget upp av stora glasväggar. Ljusinsläppet från de stora vackra fönstren ger lokalen en modern och urban känsla, perfekt för en atelje, studio eller andra kreativa verksamheter. Dessutom får man utsikt över innergården, där en terrass med bland annat ett orangeri, som kommer ge kontoret en utomhuskänsla.

**OMRÅDET:** Fastigheten ligger granne med Nikolaikyran, 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
140 kvm	6 - 10 st
Lokaltyp	Våningsplan
Kontor	1

### Adress

Fabriksgatan 1

### Stad och område

Örebro, City

### Fastighet

Örebro Borgaren 1

### Tillträde

Enligt överenskommelse

### Certifieringar

LEED O+M, Gold

### Total energianvändning (2025)

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

### Klimatpåverkan

2,71 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (platsbaserad)

### Faciliteter i fastigheten

- ♻️ Sopsortering
- 🚶 Uteplats
- P Parkering
- 🍴 Restaurang

### Service i området

- 🚌 Buss
- P 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 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](mailto:theresia.sjostrom@castellum.se)

+4619270246





## Andra hyresgäster i fastigheten

AFRY - IVER - SEB Technology - Advokatfirman Lindahl - KAMTechnology AB - Borgaren 1 - Castellum Mitt Aktiebolag - Tolkcentralen - Ummy - B3 - Liljedal Communication - Bonnier News Inhouse Sales



En värd 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: Fabriksgatan  
Fastighetsbeteckning: Borgstegen 1, Örebro  
Plan: B7  
Lokaltyp: Kontor

## Förklaringar

- Nya väggar
- Befintliga väggar
- Igenomgång av vägg
- Ny öppning i befintlig vägg
- Ny dörr
- Befintlig dörr
- Ny dörr med glas

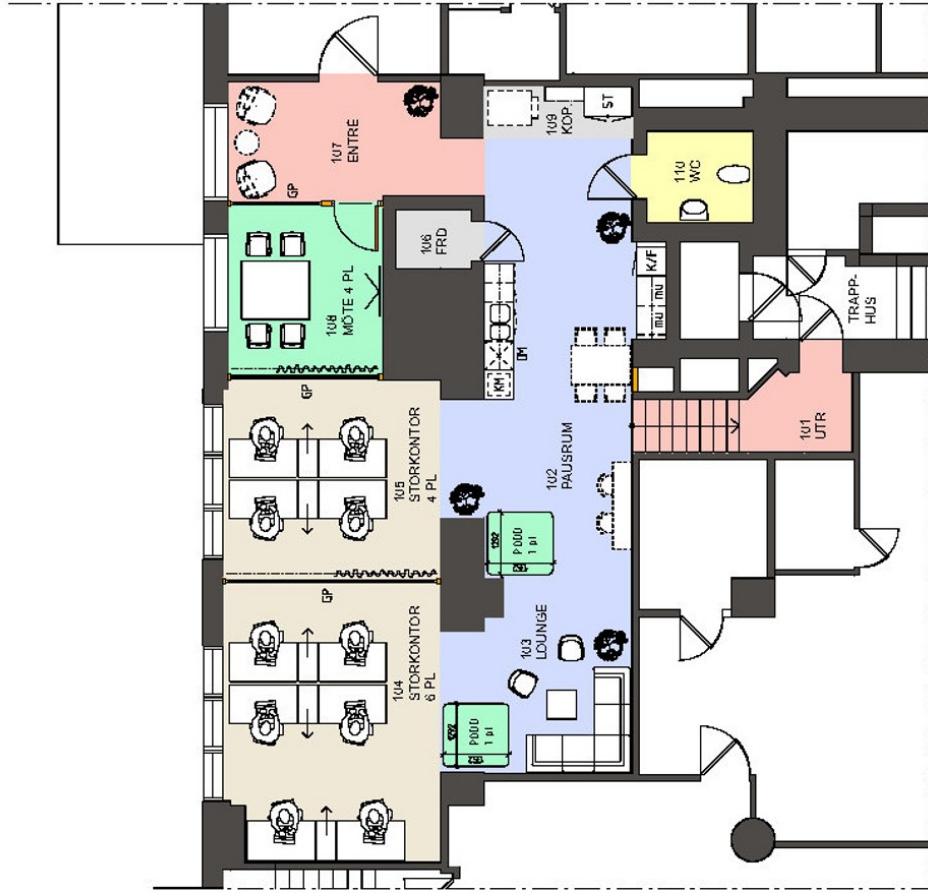
MU Väggsålin förbevävt för röckväggen  
KM Rinneslett för vattenanslutning kaffineskין  
GP Nift glasparti typ FLEX Glassline et. likx.  
bredd ant. plan



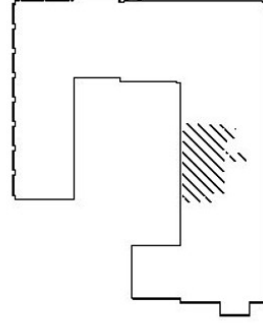
Skivbordsbänk 1400x800 mm

Den här ritning byggår på ett äldre ritningsunderlag.  
Ingen detaljmätning har utförts.  
Ändringar kan förekomma

Ingen brand- och eller  
ljudteknisk årtuford på  
den här skiss



Nikobgatan



Fabriksgatan

Orienteringsfigur  
Ej skalenlig

**VEKTOR**  
ARKITEKTUR

2008-02-23

Skala 1:100/A3



## Förklaringar

- Kontorsyta
- Möte/Konferens/Samtal
- Pentry
- Kommunikationsförövrngt
- WC/RWC/Dusch/Sid
- Förändr/Telek



# CASTELLUM

Adress: Fabriksgatan  
Färdighetsbehandling: Borgaren 1, Örebro  
Plan: B7  
Lokaltyp: Kontor

## Förklaringar

- Nya väggar
- Befintliga väggar
- Igenomgång av vägg
- Ny öppning i befintlig vägg
- Ny dörr
- Befintlig dörr
- Ny dörr med glas

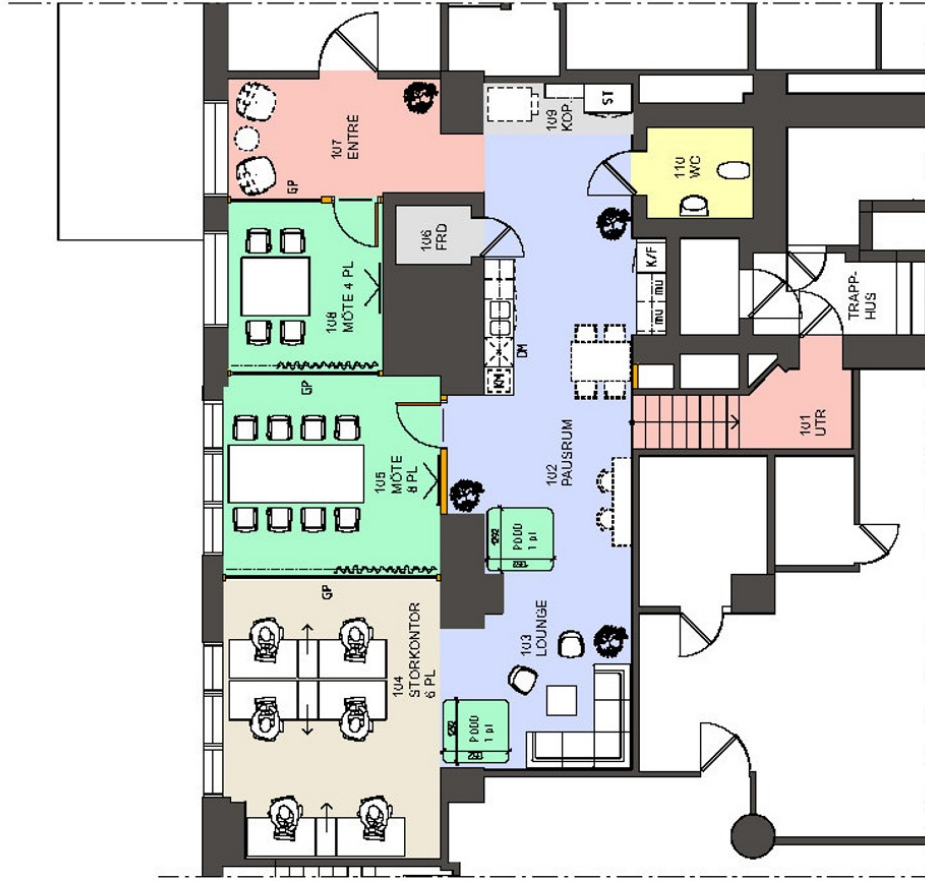
MU Väggsålin förbejakt för möbelsågen  
KM Rinneslett för vattenanslutning kaffineskän  
GP Nytt glasparti typ FLEX Glassline et. likk.  
bredd ant. plan



Skivbordsbänk 1400x800 mm

Den här ritning byggår på ett äldre ritningsunderlag.  
Ingen detaljmätning har utförts.  
Ändringar kan förekomma

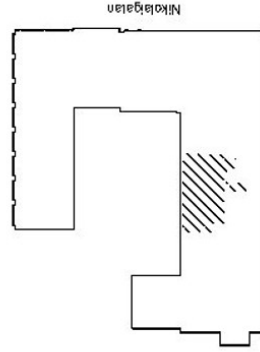
Ingen brand- och eller  
ljudteknisk utredning är utförd på  
den här skiss.



## Förklaringar

- Kontorsyta
- Möte/Konferens/Samtal
- Pentry
- Kommunikationsförövrigt
- WC/RWC/Dusch/Säng
- Förändr/Telesk

Skala 1:100/A3



Orienteringsfigur  
Ej skalenlig

**VEKTOR**  
ARKITEKTUR

2008-02-23



# CASTELLUM

Adress: Fabriksgatan  
Fastighetsbeteckning: Borgaren 1, Örebro  
Plan: B7  
Lokaltyp: Kontor

## Förklaringar

- Nya väggar
- Befintliga väggar
- Igenomgång av vägg
- Ny öppning i befintlig vägg
- Ny dörr
- Befintlig dörr
- Ny dörr med glas

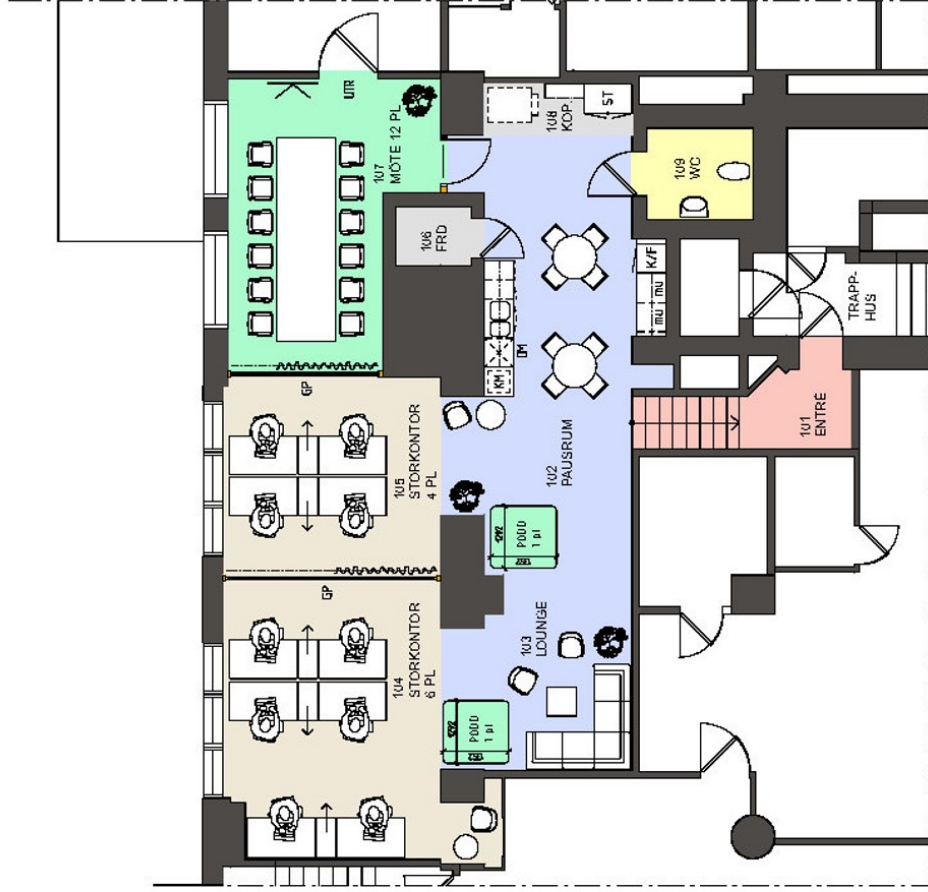
MU Väggsålin förbevävt för mikrosläukon  
KM Rörrelett för vattenanslutning kaffineskän  
GP Nift glasparti typ FLEX Glassline et. likk.  
bredd ant. plan



Skivbordsbänk 1400x800 mm

Denna ritning bygger på ett äldre ritningsunderlag.  
Ingen detaljmätning har utförts.  
Ändringar kan förekomma

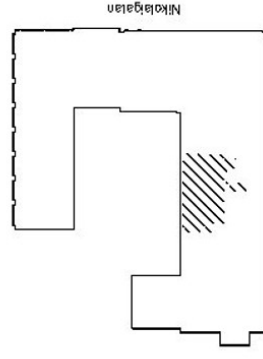
Ingen brand- och eller  
ljudledning är utförd på  
denna skiss.



## Förklaringar

- Kontorsyta
- Möter/Konferens/Samtal
- Pentry
- Kommunikationsförövrigt
- WC/WC/Dusch/Säng
- Förändr/Telek

Skala 1:100/A3



Orienteringsfigur  
Ej skalenlig

**VEKTOR**  
ARKITEKTUR

2024-04-23