

ROOF

L

K

V



Get a Rook.





ASUMINEN ON TUNNE

Haluamme tarjota
poikkeuksellisen hyviä ja
tuloksekkaita
asiakaskokemuksia. Siksi
varmistamme, että jokainen
välittämämme asunto on
markkinoilla aidosti edukseen
ja löytää juuri sen oikean
uuden omistajan.

Tervetuloa Roofille!

Jugendkoti yhdellä Helsingin kauneimmista kaduista

Huvilakadulla asumisessa on jotain poikkeuksellista. Värikkäiden jugendtalojen reunustama katu, suojaosat sisäpihat ja meren läheisyys muodostavat ympäristön, jollaista Helsingistä on vaikea löytää. Tässä kodissa yli satavuotiaan kivitalon arvokas tunnelma yhdistyy onnistuneesti tämän päivän asumismukavuuteen.

Sisään astuessa huomio kiinnittyy vanhalle kivitalolle ominaiseen tilantuntuun. Korkeat huoneet (3,1m), jyrkät kiviseinät, syvät ikkunalaudat ja suuret ikkunat kertovat rakennuksen historiasta ja luovat kotiin tunnelman, jota uudisrakentamisella on lähes mahdoton jäljitellä.

Kodissa on tehty kattava perusparannus vuonna 2011 rakennuksen alkuperäistä tyyliä kunnioittaen. Keittiön ja olohuoneen välinen seinä on avattu, minkä ansiosta kodin sydämen muodostaa avara ja yhtenäinen oleskelutila. Keittiö liittyy luontevasti ruokailuun ja olohuoneeseen, ja kokonaisuus sopii erinomaisesti niin rauhalliseen arkeen kuin ystävien kanssa vietettyihin iltoihin.

Kaksi makuuhuonetta sijoittuvat suojaosan sisäpihan puolelle. Sijainti on keskellä kantakaupunkia, mutta makuuhuoneissa tunnelma on rauhallinen. Juuri tämä vastakohta tekee kodista erityisen: kaupungin ravintolat, kahvilat ja palvelut ovat lähellä, mutta kotiin palatessa ympäristö tuntuu suojaosalta ja levolliselta.

Myös kylpyhuoneessa yhdistyvät toimivuus ja ajaton ilme. Hyvin suunnitellut säilytysratkaisut ja paikka pesutornille helpottavat arkea ja lattialämmitys lisää asumismukavuutta. Huoneiston säilytystiloja on täydennetty liukuovikaapistoilla, ja sisäovien valinnassa on huomioitu talon rakennusaikakausi.

Täällä myös ympäristö on olennainen osa asumista. Meripuisto avautuu vain noin sadan metrin päässä ja merenrantaan on noin 300 metrin kävelymatka. Aamulenkki voi aloittaa lähes kotiovelta meren äärellä, ja Eiran sekä Ullanlinnan puistot, kahvilat, ravintolat, kivitallit ja muut lähipalvelut kuuluvat luontevasti arkeen.

Myös talon sisäpiha ansaitsee erityismaininnan. Huvilakujan puolelle kätkeytyvä suojaosa piha muodostaa keskelle kaupunkia oman rauhallisen keitaansa. Asukkaiden käytettävissä on lisäksi kellaritiloihin rakennettu tunnelmallinen, varattavissa oleva saunaosasto.

Taloon on suunnitteilla linjasaneeraus, jossa vesi- ja viemärijohdot sekä sähköjärjestelmä uusitaan. Saneerauksen urakkakilpailutus on tällä hetkellä käynnissä. Urakan aloitus alkaa tämän hetken tiedon mukaan maaliskuussa 2027. Tämän huoneiston osuus urakasta on noin 100.000 euroa, joka tarkentuu, kun urakoitsija on valittu.

ROOF
L K V



****Villa Gunnebo**** valmistui vuonna 1905 ja sen suunnitteli arkkitehti Waldemar Wilenius. Rakennus on osa Huvilakadun tunnettua jugendkokonaisuutta ja samalla pala Helsingin rakennus- ja kulttuurihistoriaa. Alueen rakennukset kertovat ajasta, jolloin suomalainen jugend eli yhtä merkittävimmistä kausistaan.

Tämä ei ole vain koti upeassa vanhassa talossa. Se on mahdollisuus asua keskellä yhtä Helsingin kauneimmista historiallisista ympäristöistä – meren, puistojen ja kantakaupungin palveluiden äärellä, mutta oman kodin rauhasta tinkimättä.

Yksityisesittelyt ja lisätiedot:

Jukka Nortta

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

jukka.nortta@roof.fi

0400 461415



18.9.2026 | Julkaistu 06.09.2026

Kohdenumero 80531713

Ullanlinna, Huvilakatu 18 A 3, 00150 Helsinki

Kerrostalo, 3h, k, kph, 81 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

678 489,78 €

(8 376,42 €/m²)

Velkaosuus

1 510,22 €

(18,64 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Huoneistokohtaisen lainaosuuden voi maksaa pois tilaamalla erillisen lainaosuuslaskun isännöitsijätoimiston verkkokaupasta: www.kontuoy.fi

Velaton hinta

680 000 €

(8 395,06 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

656,10 € / kk

Hoitovastike

567 € / kk

Rahoitusvastike

89,10 € / kk

HUONEISTO

Osakkeet

81-161

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

3h, k, kph

Huoneluku

3

Makuuhuoneita

2

Kerros/Kerroksia

1/3

Asuintilojen pinta-ala

81 m²

Kokonaispinta-ala

81 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen
Tarkistusmitattu: Ei

Lisätietoja pinta-alasta

Huoneiston pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu SFS 5139 standardin mukaisesti ja se voi olla ilmoitettua suurempi tai pienempi. Suositellaan pinta-ala mittausta.

Kunto

Hyvä

Keittiö	Siisti ja laadukkaasti vuonna 2011 saneerattu keittiö. Koneet (Gaggenau) ovat integroitu kalusteisiin ja kaapistoja on runsaasti. Iduktioliesi, liesituuletin, erillisuuni, mikro. Taso graniittia. Lattia parkettia, seinät ovat maalattu. Tilava ruokailutila kruunaa kokonaisuuden.
Pesutilat	Kylpyhuone on remontoitu vuonna 2011. Vaaleat ja ajattomat materiaalivalinnat luovat tilaan rauhallisen ja tyylikkään ilmeen. Hyvin suunnitellussa kylpyhuoneessa on runsaasti säilytystilaa sekä oma paikka pesutornille. lattialämmitys lisää arjen mukavuutta. Allas, allaskaappi, suihku, lasinen suihkuseinä, bidee, wc-istuin, peili, pyyhekuivain, pesukoneliitäntä. Lattia sekä seinät ovat laatoitettu.
Makuuhuoneet	Kaksi makuuhuonetta josta toinen toimii kotikonttorina tällä hetkellä. Kummatkin huoneista ovat rauhallisen sisäpihan puolella. Makuuhuoneissa tilavat liukuovelliset kaapistot vaatteiden sekä tavaroiden säilyttämiseen. Lattia mosaiikkiparkettia, seinät ovat maalattu.
Olohuone	Avara ja valoisa olohuone tuo kauniisti esiin rakennuksen jugend-aikakaudelle ominaiset yksityiskohdat. Korkeat huoneet, paksut kiviseinät ja syvät ikkunalaudat luovat tilaan arvokasta vanhan talon tunnelmaa. Kokonaisuudessa yhdistyvät hienolla tavalla yli satavuotiaan rakennuksen historia ja viihtyisä kaupunkiasuminen. Lattia on mosaiikkiparkettia, seinät ovat maalattu.
Pintamateriaalit	Seinät: Seinät ovat pääasiallisesti maalattu. Kylpyhuoneessa seinät ovat kaakeloitu. Lattiat: Lattia ovat mosaiikkiparkettia. Kylpyhuoneessa lattia on laattaa.
Näkymät	Makuuhuoneista näkymät rauhalliselle sisäpihalle. Olohuoneesta näkymät Huvilakadulle.
Säilytystilat	Kellarikomero ja kaapistot Taloyhtiössä on kellarivarastoja ja viileäkellaritila. Linjasaneerauksen yhteydessä suunnitellaan varastokomeroitten uusiminen ja viileänkellaritilan muutos irtaimistovarastoksi.
Muutostyöt huoneistossa	Huoneisto on perusparannettu kattavasti vuonna 2011. Uudistuksessa on pyritty yhdistämään nykyajan asumismukavuus ja rakennuksen alkuperäinen jugend-henki. Remontin yhteydessä keittiö ja kylpyhuone saneerattiin sekä huoneiston pintoja uudistettiin. Säilytysratkaisuja parannettiin lisäämällä liukuovikaapistoja, ja sisäovet vaihdettiin rakennuksen aikakauteen paremmin sopiviksi. Pohjaratkaisuun tehtiin merkittävä muutos avaamalla keittiön ja olohuoneen välinen seinä. Näin huoneistoon muodostui avara ja yhtenäinen keittiön, ruokailun ja oleskelun kokonaisuus. Myös sähköjärjestelmää päivitettiin remontin yhteydessä. Pistorasioiden määrää lisättiin sekä ryhmäkeskus, pintapistorasiat ja valokatkaisimet uusittiin. Kaikki muutokset on toteutettu rakennuksen arkkitehtuuria ja arvokasta alkuperäisilmettä kunnioittaen.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa
Myydään vuokrattuna	Ei

.....

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto Oy Gunnebo Gård Helsinki Y-tunnus: 0221469-4
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 91-7-440-23
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 541 m ² Kulmatontti, Huvilakadun ja Pietarinkadun kulmassa.
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1905 Käyttöönotto: 1905
Rakennusmateriaali	Kivi ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 10
Hissi	Ei
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Kellarikomero, pyörävarasto ja jäähdytetty kellari
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: G2018 Voimassa: 29.09.2029
TV ja tietoliikenne	Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset	2025 linjasaneerauksen hankesuunnittelu. Yhtiökokous 15.4.2025 päätti valtuuttaa hallituksen käynnistämään linjasaneerauksen suunnitteluvaiheen. Suunnitteluvaiheen rahoittamiseksi hallitus valtuutettiin nostamaan enintään 100.000,00 € 5 vuoden rahoituslaina, 2024 kaukolämpölaitteiston ja automatiikan uusiminen, putkiston kunnan seurantatutkimus, julkisivun puoleisten (Pietarinkatu) ikkunoiden huoltomaalaus 2021 vesikaton paikka/huoltomaalaus, isäpihan puolen ikkunoiden ja ovien kunnostus 2020 kattoikkunoiden uusinta 2019 putkiston kuntotutkimus 2018 ikkunoiden kunnostus- ja maalaus, Pietarinkadun ja Huvilakadun julkisivut 2016 ilmanvaihdon nuohous 2015 piha-alueen kunnostus, porrashuoneen aulan korjaus, ulko-oven korjaus 2014 Julkisivurappaus ja katon maalaus, uusi syöksytorvi pihalle ja vanhojen syöksytorvien korjausta/maalausta 2012 sadevesikourujen ja -syöksytorvien lämmityskaapelit, linjasulkuventtiilien uusinta 2011 räystäslämmitykset, patteriventtiilin tarkastus ja uusiminen 2010 saunan IV-järjestelmän korjaus, seinänvierustan vedeneristys ja salaojitus, portaiden kivimuurin ja kukkapenkin kunnostus, saunaosaston saneeraus 2009 päävesijohdon ja tonttviemärin uusiminen 2008 ulkokaton maalaus 2007 ilmanvaihdon nuohous ja korvausilmaventtiilien avaaminen. porrashuoneen restaurointi, kuntotutkimuksen teettäminen 2006 lukoston uusinta 2001 kaukolämpökeskuksen uusinta 1973 putkiremontti
Suunnitellut korjaukset	2026: Linjasaneerauksen toteutussuunnittelu. 2027-2028: Linjasaneeraus (perinteinen putkiremontti: vesi- ja viemärijohdot, kylpyhuoneet, WC-tilat, sähköjärjestelmä, ilmanvaihtokanavat, antenni- ja telejärjestelmä). Arvioitu alkamisajankohta 3/2027. 2026-2030: Vesikaton huoltomaalaustarpeen seuranta ja toimenpiteet tarpeen mukaan. Tällä hetkellä on käynnissä hankkeen kilpailutus ja urakoitsijan valinnat. Arvioitu kokonaiskustannus tälle huoneistolle on noin 100 000 euroa. Summa tarkentuu urakkatarjousten jälkeen.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2025 Seuraavan 5 vuoden kunnossapitotarpeet: Linjasaneerauksen toteutussuunnittelu (2026), Linjasaneeraus (2027-2028), Vesikaton huoltomaalaustarpeen seuranta (2026-2030).
Kuntotutkimukset	2007, 2019, 2024
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Asbestikartoitusta ei ole tehty huoneistossa. Hankesuunnitelmassa mainitaan, että mahdolliset asbestia sisältävät putkieristeet uusitaan linjasaneerauksen yhteydessä näkyviltä osin.
Kiinnitykset	477 068 € Päivämäärä: 02.09.2026
Taloyhtiön vuokratuotot	12 672,72 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä

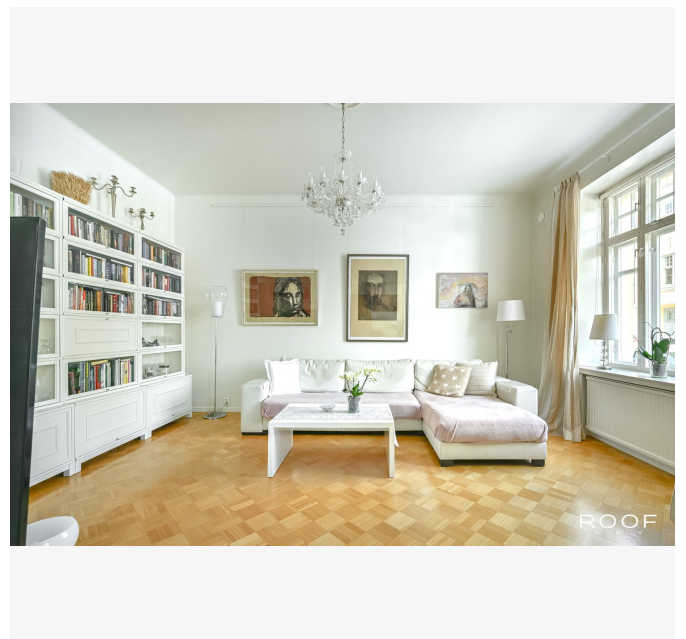
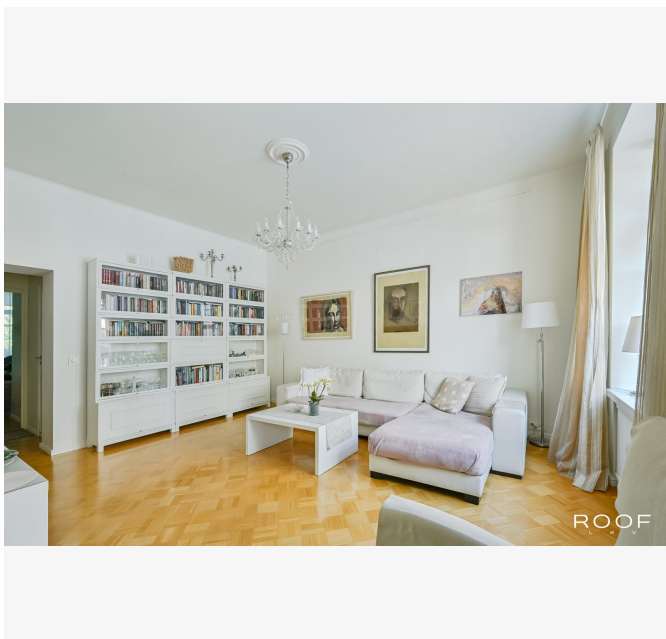
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Huvilakadun 18 sekä Pietarinkatu 23, Helsinki (00150) — alueella on kaupungin maksullinen kadunvarsipysäköinti. Taloyhtiöllä ei ole omia autopaikkoja dokumenttien perusteella.
Isännöitsijä	Kontu Isännöinti Oy Jyry Pulkkanen Läkkisepäntie 23 00620 Helsinki 010 739 8990 jyry.pulkkanen@kontuoy.fi Isännöitsijäntodistus: 02.09.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Kiinteistöpalvelu Kurkiaura Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Taloyhtiö on siirtynyt osakehuoneistorekisteriin 14.06.2023. Yhtiöjärjestys päivitetty 15.04.2014. Kaupparekisterimerkintä 02.06.1961. Vakuutusyhtiö IF vahinkovakuutusyhtiö Oyj, täysarvovakuutus. Asukasluku 31.12.2025: 13 asukasta. Pelastussuunnitelma: https://app.safetum.fi/ps/asuntooygunnebogardhelsinki

MUITA TIETOJA

Palvelut	Päivittäistavarakaupat, vaatekaupat, kahvilat, puistot ja koulut, kaikki kävelymatkan päässä. Huoneisto sijaitsee viehättävällä Ullanlinnan alueella. Lähellä Eiran ainutlaatuinen ruusupuisto (n. 100 m), meren ranta n. 400 m (Ursinin ranta ja Eiran ranta 500–600 m).
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Suomalainen yhteiskoulu (SYK), Eiran aikuislukio, Helsingin normaalilyseo. Päiväkotit: Päiväkotit Eira ja muita päiväkotiteja Ullanlinnan ja Eiran alueella.
Liikenneyhteydet	Bussi- ja raitiovaunupysäkit n. 100 m päässä. Hyvät yhteydet keskustaan ja muualle kaupunkiin. Pyöräilyetäisyydellä ydinkeskustasta.
Kaavoitus	Asemakaava Helsingin Kaupunki, kaavoitus p. 09-3101673. Rakennus on suojeltu merkinnällä s koskien rakennuksen purkamista ja katujulkisivua sekä kadunpuolista vesikattoa.
Vapautuu	Sopimuksen mukaan
Muut merkittävät tiedot	Waldemar Wileniuksen suunnittelema jugend-asuinlinna torneineen, valmistunut 1905. Arvokas historiallinen rakennus suojeltu merkinnällä s. Päätytontti rajautuu kolmelle kadulle (Pietarinkatu, Huvilakatu, Huvilakuja).



ROOF
L K V





Jukka Norta

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV

040 046 1415

jukka.norta@roof.fi

Roof Espoo | ROOF LKV Espoo Oy Y-tunnus: 3239646-8



+358 20 7304 1109



www.roof.fi



Metsänneidonkuja 6, Espoo

Ostotarjouksen tekeminen sähköisessä järjestelmässä verkkopankkitunnuksilla

Tarjouksen tekeminen tapahtuu helpoimmin Kivi e-asiointi (Etuovi) sähköisen kaupankäyntijärjestelmän kautta. Käytännössä tämä tapahtuu siten, että lähetät minulle sähköpostilla seuraavat tiedot:

- Etunimi
- Sukunimi
- Osoite
- Henkilötunnus (henkilötunnuksen alkuosa sähköpostilla ja loppuosa tekstiviestillä välittäjälle.)
- Puhelinnumero
- Sähköpostiosoite

Näiden tietojen lisäksi tarvitsen seuraavat tarjousta koskevat tiedot:

- Velaton kauppahinta (summa, mitä tarjotaan)
 - Hallinnanluovutus eli milloin asunnon pitäisi vapautua sinulle/teille?
 - Onko olemassa jotain ehtoja, jotka pitää toteutua ennen kuin voit tehdä kaupan?
- Esimerkiksi:

o Lainan saanti pankista o Oman asunnon myynti o joku muu ehto - mikä?

- Milloin olet valmis allekirjoittamaan kauppakirjan, jos myyjä hyväksyy tarjouksen? Tähän on hyvä varata aikaa ainakin 2 viikkoa.

Lisäksi noudatamme **yleensä** seuraavia ehtoja:

- Omistusoikeus kaupankohteeseen siirtyy kaupanteossa.
- Ostaja vastaa yhtiövastikkeista ym. yhtiölle suoritettavista maksuista hallintaoikeuden siirtymisestä eteenpäin tai seuraavasta täyden kuun alusta
- Jotta myyjälle jää riittävästi aikaa vastata tarjoukseen, on toivottavaa, että tarjous on voimassa 48 tuntia.
- Jos jompikumpi osapuoli rikkoo **HYVÄKSYTTYÄ** ostotarjousta, on sopimusta rikkova osapuoli velvollinen maksamaan vahingon kärsineelle osapuolelle vakiokorvauksena 4 % **kauppahinnasta**. Sähköpostin lähettäminen ei sido vielä mihinkään. Kun olen saanut edellä olevat tiedot sisältävän sähköpostin, kirjaan ne Etuovi.comin sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään. Tämän jälkeen saat sähköpostiisi linkin, jonka kautta voit omilla verkkopankkitunnuksilla käydä lukemassa tarjouksen. Jos tarjous on niin kuin olet tarkoittanut, voit allekirjoittaa sen pankkitunnuksillasi. Koko prosessi vaatii siis kaksi tunnistautumista. Vasta tämän jälkeen tarjous on virallinen ja sitova. Vastaan mielelläni mahdollisiin tarjouksen tekemistä koskeviin kysymyksiin.



ROOF
L K V

SUOMEN VETOVOIMAISINTA KIINTEISTÖNVÄLITYSTÄ