

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!

Voisiko tässä olla yksi Töölön parhaista taloyhtiöistä?

Oma tontti, juuri valmistunut linjasaneeraus, yhtiön omistamien liiketilojen tuomat vuokratuotot, asukkaiden käytössä oleva kattosauna – ja kaiken kruununa poikkeuksellisen alhainen hoitovastike vain 64,5€ / kk. Asunto Oy Runeberginkatu 44 tarjoaa yhdistelmän ominaisuuksia, joita näin keskeisellä paikalla tulee harvoin vastaan.

Taka-Töölön sydämessä, Töölöntorin kupeessa sijaitseva upeasti remontoitu kaksio on koti sinulle, joka arvostat ajatonta estetiikkaa, korkeatasoisia materiaalivalintoja ja huoletonna kaupunkiasumista. Kauniin 1930-luvun talon tunnelma, sisustussuunnittelijan harkitsema kokonaisuus ja moderni asumismukavuus muodostavat harvinaisen onnistuneen yhdistelmän yhdellä Helsingin halutuimmista alueista.

Asunto on remontoitu tinkimättömällä otteella ja yksityiskohtiin panostaen. Laadukkaat materiaalit, huolellisesti suunnitellut ratkaisut ja mittatilaustyönä toteutetut yksityiskohdat luovat elegantin ja harmonisen kokonaisuuden. Valoisan oleskelutilan katseenvangitsijana toimii Puustellin laadukas keittiö komposiittikivitasoineen. Selkeälinjainen kokonaisuus on suunniteltu yhtä aikaa näyttäväksi ja käytännölliseksi. Keittiöön on valittu laadukkaat integroidut kodinkoneet. Liesitasoon integroitu liesituuletin vapauttaa näkymän perinteisestä liesikuvusta ja integroitu viinikaappi tuo kokonaisuuteen ripauksen arjen luksusta.

Olohuoneen ja makuuhuoneen erottaa tyylikäs liukuovellinen lasiseinä, joka antaa luonnonvalon kulkea kauniisti tilasta toiseen ja säilyttää kodin avaran tunnelman. Ratkaisu tuo asuntoon myös monikäyttöisen aulatilan, johon saa luontevasti esimerkiksi etätyöpisteen. Aulatilaan mittatilaustyönä toteutettu kaapisto tarjoaa runsaasti säilytystilaa ja sulautuu saumattomasti osaksi sisustusta. Säilytysratkaisut on näin saatu osaksi arkkitehtonista kokonaisuutta sen sijaan, että ne veisivät huomiota tilalta. Modernissa kylpyhuoneessa laadukas linja jatkuu. Mukavuutta lisää lattialämmitys, joka on uusittu vuonna 2024 valmistuneen linjasaneerauksen yhteydessä. Asunto sijaitsee talon neljännessä kerroksessa, ja hissi tekee arjesta vaivatonta.

Asunto Oy Runeberginkatu 44 on hyvin hoidettu taloyhtiö, jossa on toteutettu merkittäviä peruskorjauksia. Vuonna 2024 valmistunut linjasaneeraus on tämän ikäisessä arvotalossa huomattava etu ja tuo asumiseen mielenrauhaa.

Yhtiön vahvuuksiin kuuluvat myös sen omistamat liiketilat ja niistä saatavat vuokratuotot. Ne tukevat yhtiön taloutta ja ovat osaltaan mahdollistaneet poikkeuksellisen alhaisen hoitovastikkeen – harvinainen ja merkittävä etu näin keskeisellä sijainnilla. Taloyhtiö

ROOF
L K V



tarjoaa asukkaalleen lisäksi jotakin, mitä kantakaupungin kodeissa tulee vastaan vain harvoin: ylimmän kerroksen kattosaunan. Mahdollisuus nousta oman talon kattokerrokseen saunomaan viimeistelee tämän kaupunkikodin asumiselämyksen.

Sijaintia on vaikea parantaa. Oma tontti, Töölöntori lähes kotiovelle ja Taka-Töölön palvelut ympärillä muodostavat erinomaiset puitteet sujuvalle kaupunkielämälle. Lähikaupat, tunnelmalliset kahvilat, ravintolat ja monipuoliset arjen palvelut löytyvät kävelyetäisyydeltä. Töölön kulttuuri-, liikunta- ja ulkoilutarjonta on poikkeuksellisen monipuolinen, ja Helsingin keskustan palvelut ovat vain lyhyen matkan päässä. Liikkuminen onnistuu vaivattomasti julkisilla, pyörällä tai jalan.

Tässä kodissa yhdistyvät juuri ne ominaisuudet, joita Töölöstä etsitään: arvostettu sijainti, kaunis 1930-luvun talo, laadukkaasti remontoitu asunto, oma tontti, kattosauna, hyvin hoidettu yhtiö sekä poikkeuksellisen maltilliset asumiskustannukset.

Tämä on koti laatua ja kaupunkiasumisen helppoutta arvostavalle – tervetuloa ihastumaan!



24.9.2026 | Julkaistu 22.09.2026

Kohdenumero 80534162

Töölö, Taka-Töölö, Runeberginkatu 44 A 16, 00260 Helsinki

Kerrostalo, 2h, avok, kph, et, 43 m²



HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

378 000 €
(8 790,70 €/m²)

Velaton hinta

378 000 €
(8 790,70 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

64,50 € / kk

Hoitovastike

64,50 € / kk

Vesi

Kulutuksen mukaan

Saunamaksu

20 € kuukaudessa

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Vesimaksu kulutuksen mukaan, tasaus marras-joukukuussa

Osakkeet	106-111
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h, avok, kph, et
Huoneluku	2
Makuuhuoneita	1
Kerros/Kerroksia	4/6
Asuintilojen pinta-ala	43 m ²
Kokonaispinta-ala	43 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Kunto	Hyvä
Keittiö	Varustus: Jääkaappipakastin (AEG), astianpesukone (AEG), liesi (AEG, integroidulla taso liesituulettimella), erillisuuni (AEG), keittiösaareke ja viinikaappi (Temptech) Liesi: Induktioliesi Työtasot: komposiittikivitaso Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti Uusittu laadukas Puustellin keittiö.
Pesutilat	Varustus: WC-istuin, suihku, suihkuseinä, pesukoneliitäntä, peilikaappi, lattialämmitys, allaskaappi ja bidee-suihku Seinäateriaali: Kaakeli Lattiamateriaali: Laatta
Makuuhuoneet	Seinäateriaali: Maali Lattiamateriaali: Parketti liukuovellinen lasiseinä Hietakari
Olohuone	Seinäateriaali: Maali ja puolipaneeli Lattiamateriaali: Parketti
Muut tilat	Olohuoneen ja makuuhuoneen välissä aulatila, joka soveltuu esimerkiksi etätyötilaksi. Päätyseinään on suunniteltu sähköt ja netti. Aulatilassa vaatekaapit, jotka tehty tilaan mittatilaustyönä.
Parveke	Ei
Säilytystilat	Kaapistot
Muutostyöt huoneistossa	2025 Keittiöremontti, Puustelli Sähköjen uusiminen pistorasiat, nettikaapelointi, valokatkaisijat Makuuhuoneen seinän purku ja lasiseinän lisääminen Vaatekaappi uusittu Tammiparketti hiottu ja lakattu natural tammi Seinäpinnat maalattu (Coves Story) ja olohuoneeseen lisätty puolipanelointi (WallArk) Pimennys- ja valoverhot tilattu mittatilauksena
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei tiedossa Kosteusvaurio: Ei tiedossa Home / mikrobivaurio: Ei tiedossa

Myydään kalustettuna	Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

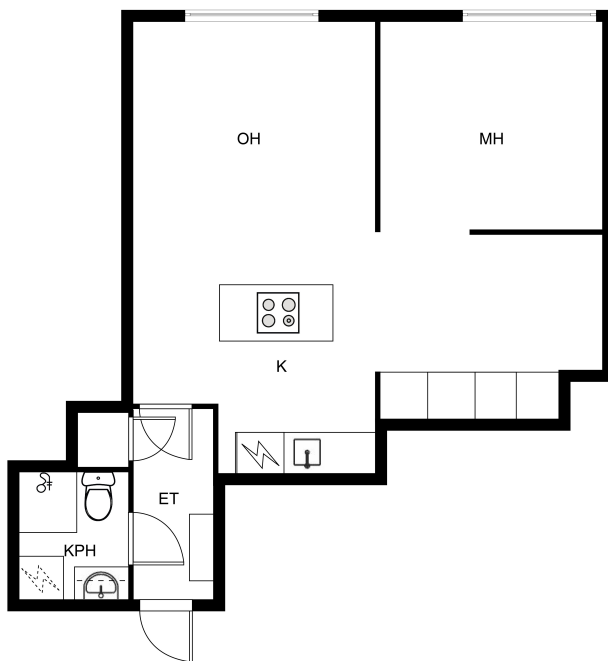
Yhtiön nimi	Asunto Oy Runeberginkatu 44 Y-tunnus: 0121669-8
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 245 m²
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1938 Käyttöönotto: 1938
Rakennusmateriaali	Tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 36 Liikehuoneistot: 4 kpl (445 m²)
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Vinttikomero ja pesutupa
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 30.08.2034

Tehdyt korjaukset	2024 Linjasaneeraus (putkiremontti) sis. taloyhtiön sauna- ja pesutilojen uusiminen/päivitys 2024 Liiketilojen päivityksiä, kunnostusta 2024 Taloyhtiön asuinhuoneistojen (B31, 32 ja 33) päivitys 2020 Huonokuntoisten (Sandelsinkadun puoleisten) erkkeriparvekkeiden (2kpl) korjaus 2018 Kiinteistön kuntoarvio 2017 Sisäpihan ikkunoiden ja asuntoparvekeovien uusiminen 2016 Liikehuoneisto (HK, UFF), IV-koneen uusiminen, keittiöremontti 2016 Lukoston uusiminen Sento-avaimille 2015 Ilmanvaihtojärjestelmien uusiminen, kuntosali 2014 LJ-laitteiden ja patteriventtiilien uusiminen ja verkoston tasapainotus 2012 Porraskäytävien entisöintimaalaus 2011 Sähkö- ja telejohtojen uusiminen 2009 Vesikaton maalaus 2008 Porttikäytävän ja rautaportin kunnostus ja maalaus 2006 Räystäslämmittimien asennus 2006 Yleisten tilojen lukoston muutos Exec-sarjaan 2006 Pihapinnoitteen uusiminen vesieristeineen 2005 Asuntoparvekkeiden sekä tuuletusparvekkeiden vesikaton maalaus 2005 Pumpaamon saneeraus 2005 Ilmanvaihtokanavien nuohous 2004 Hissien peruskorjaus 2003 Pihajulkisivun ikkunoiden maalaus 2001 Kadunpuolen ikkunoiden kunnostus, maalaus ja tiivistys 2001 Ovipuhelinjärjestelmän asentaminen 2001 Porttikäytävän vesieristys 1995 Lämmönjakohuoneen uusiminen 1988 Katon uusiminen 1988 Saunan rakentaminen
Suunnitellut korjaukset	Kunnossapitosuunnitelma seuraaville 5-vuodelle. Kunnossapitotarve perustuu hallituksen näkemyksen lisäksi yhtiölle laadittuihin selvityksiin. Pihakannen läpivientien tarkastus, huoltoluukun kunnostus 2026 Ovi- ja ikkunapielet, kunnan seuranta ja kunnostustyöt 2026-2028 Vesikaton korjaussuunnittelu ja korjaushanke 2025-2027 Sisäpihan julkisivun pinnoitteiden sekä asunto - ja tuuletusparvekkeiden ja ikkunoiden korjaustarpeen määrittely/arviointi Sisäpihan parvekkeiden ja julkisivujen peruskorjaus/kunnostus ja yms. kohteiden korhaushankkeet. Pinnoitetyöt, urakka, parvekkeet n. 20 kpl uusiminen/kunnostus. 2027-2029 Yhtiössä on käynnissä vesikattourakka, johon hallitukselle on annettu lupa rahoittaa hanke enintään 700 000 euron lainalla. Hanke käynnistyi syyskuussa ja arvioitu valmistuminen on vuodenvaihteessa 2026-2027, jonka jälkeen osakkailla on mahdollisuus maksaa hankeosuutensa pois kokonaan tai rahoitusvastikkeella.
Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä
Kiinnitykset	3 718 000 €
Taloyhtiön vuokratuotot	406 916,20 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei
Isännöitsijä	Osakkailla: Kyllä Isännöinti Luotsi Oy Juha Korpi Isännöitsijäntodistus: 21.09.2026

Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Uudenmaan MM Huolto Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Yhtiöllä on kaksi limiittitiliä 70 000 € ja 700 000 € (urakkalimiitti vesikattoremontti), josta käytetty 52 768,46€ / per 16.09.2026.

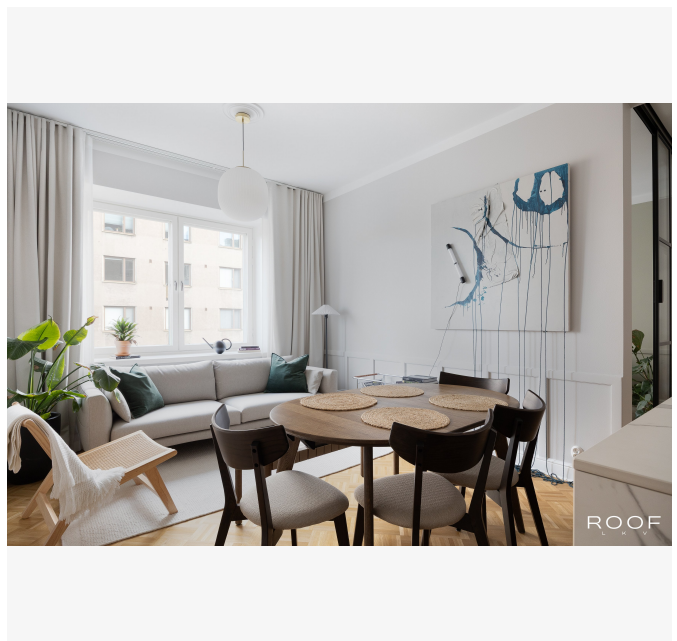
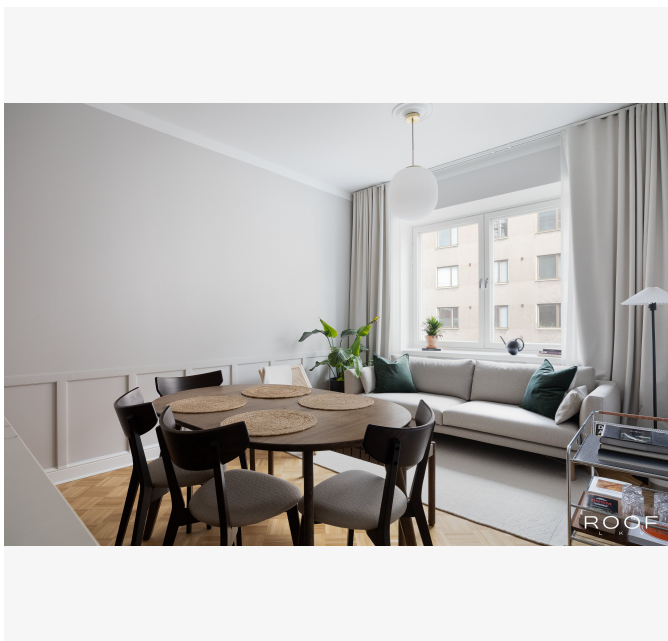
MUITA TIETOJA

Palvelut	Lähimpiin ruokakauppoihin kuuluvat noin 200 metrin päässä sijaitseva K-Market Töölöntori sekä K-Supermarket Kasarmi Pohjoisella Hesperiankadulla, noin 400 metrin etäisyydellä. Alueella on lisäksi apteekkipalveluita ja esimerkiksi Kuntosali Forever Töölö. Töölö on vakiintunut kantakaupungin asuinalue, jossa päivittäiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa kävelen. Runeberginkatu 44:n ympäristössä on ruokakauppoja, apteekkeja, kahviloita, ravintoloita, erikoisliikkeitä sekä muita kaupallisia ja hyvinvointipalveluita. Kohteen välittömässä ympäristössä on Töölöntorin palvelutarjontaa, ja Helsingin keskustan palvelut sijaitsevat muutaman kilometrin säteellä.
Liikenneyhteydet	Normaalitilanteessa Runeberginkadun sijainti on erittäin joukkoliikennepainotteinen: bussi- ja raitiovaunupysäkkejä on noin 150 metrin säteellä ja Mannerheimintien laaja joukkoliikennetarjonta on lyhyen kävelymatkan päässä. Tällä hetkellä on kuitenkin poikkeus: Runeberginkadun raitioliikenne katkesi 31.8.2026 Länsiratikat-hankkeen rakennustöiden vuoksi. Raitiolinjat 1, 2 ja 8 kulkevat poikkeusreittejä arviolta vuoden 2027 loppuun asti. Linjat 1 ja 2 kulkevat tällä ajanjaksolla Mannerheimintietä Ylioppilastalon ja Oopperan välillä, ja linja 8 päättyy Oopperalle. Runeberginkadun bussiliikenne jatkuu.
Kaavoitus	Asemakaava
Vapautuu	Sopimuksen mukaan



ROOF
L K V

SUUNTAA-ANTAVA - EI MITTAKAAVASSA





Rebecca Bethell

LKV

0404161482

rebecca.bethell@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