

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!

Myynnissä tyylikkäästi remontoitu tilava kaksio rauhalliselta sivukadulta Taka-Töölöstä!

Tämä valoisa ja avara kolmannen kerroksen kaksio tuntuu neliöitään tilavammalta ja tarjoaa erinomaiset puitteet viihtyisään kaupunkiasumiseen. Toimiva pohjaratkaisu ja rauhallinen sijainti tekevät kodista erityisen houkuttelevan. Asunto on remontoitu vuonna 2017, vuonna 2021 maalattiin seinät ja ikkunoiden pokat, asennettiin olohuoneen koristelistat sekä lisättiin pistorasioita makuuhuoneeseen, kylpyhuoneeseen ja keittiöön. Vuonna 2025 asuntoon asennettiin uusi, tyylikäs lattia, joka viimeistelee kodin ilmeen. Säilytystilaa on mukavasti, kiitos eteisen ja makuuhuoneen kaapistojen sekä vintti- ja kellarikomeroiden.

Hissillinen arvokiinteistö sijaitsee rauhallisen sivukadun varrella. Hyvin hoidetussa taloyhtiössä on toteutettu peruskorjauksia säännöllisesti. Taloyhtiön sisäpihalla on autopaikkoja, joista tällä hetkellä vapaan 3 kpl. Tontti on oma.

Töölö tarjoaa ainutlaatuisen yhdistelmän kaupunkielämän mukavuutta ja luonnonläheisyyttä. Keskustan palvelut, monipuoliset kaupungat, ravintolat, sairaalat ja liikuntamahdollisuudet ovat helposti saavutettavissa, ja merenranta sekä Keskuspuisto kutsuvat ulkoilemaan ja rentoutumaan. Läheiset bussi- ja raitiovaunupysäkit tekevät liikkumisesta vaivatonta. Alueen saavutettavuutta parantaa tulevaisuudessa myös länsiratikkahanke, jonka myötä Topeliuksenkadulle on suunniteltu uusi raitiovaunulinja ja pysäkki Naistenklinikan kohdalle. Tämä Töölön haluttu sijainti tarjoaa viihtyisää asumista lähellä kaikkea, mitä sujuvaan kaupunkielämään tarvitset.

Tämä asunto on täydellinen valinta sinulle, joka arvostat rauhallista kaupunkiympäristöä, hyviä liikenneyhteyksiä ja Töölön ainutlaatuista tunnelmaa. Tartu tilaisuuteen ja tee tästä asunnosta oma kotisi!

Esittelyt ja lisätiedot:

Irja Seppälä | 040 719 2817 | irja.seppala@roof.fi

Mikäli asunnon myynti on ajankohtaista, autan mielelläni. Ota rohkeasti yhteyttä ja sovitaan maksuton arviokäynti, niin teen teille samalla todella kilpailukykyisen välitystarjouksen!

Get a roof.

roof.fi



11.10.2026 | Julkaistu 11.10.2026

Kohdenumero 80537505

ROOF

L K V



Taka-Töölö, Stenbäckinkatu 10 B 40, 00250 Helsinki

Kerrostalo, 2h+avok+kph, 48,5 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta	262 766 € (5 417,86 €/m²)
Velkaosuus	Lisätietoa vastikkeista
16 234 € (334,72 €/m²)	Hoitovastike asuinhsto Pinta-ala 6,30 €/m2/kk
Velkaosuuden maksu	Hoitovastike LH Pinta-ala 6,30 €/m2/kk
Kyllä	Korjausvastike Pinta-ala 2,00 €/m2/kk
Velaton hinta	Pääomavastike 1, julkisivu 2,46 €/m2/kk
279 000 € (5 752,58 €/m²)	Pääomavastike 5, kattoremontti 1,13 €/m2/kk
Yhtiövastike yhteensä	Autopaikkavuokra 100,00 €/Kpl/kk
576,67 € / kk	Vesi
Hoitovastike	24 € / hlö / kk
305,55 € / kk	Muut maksut / lisätietoa maksuista
Rahoitusvastike	Vastiketilin limiitti 10091,28 €, ei käytössä per 4.8.2026.
174,12 € / kk	Varssinaisessa yhtiökokouksessa 10.6.2026 päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet periaä tarvittaessa ylimääräinen enintään kahden kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa ja vastaavasti jättää perimättä enintään kahta hoitovastiketta vastaava määrä.
Korjausvastike	Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet nostaa tai laskea rahoitusvastikkeen suuruutta yhtiön rahoituslainojen korkomuutosten niin vaatiessa tai salliessa.
97 € / kk	Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet käynnistää sisäpuolen korjausohjelman hankesuunnittelun teettäminen sisältäen ainakin, märkätilat, sähköt, viemärit ja käyttövesiputket ja lämmönjakolaitteiston. Hankesuunnitelman aikana tarkentuu korjausta tarvitsevien osioiden laajuudet, hinta-arviot ja ajankohdat.
	Päätettiin, että hankesuunnitelman teettäminen rahoitetaan korjausvastikkeella.
	Päätettiin, että lainanlyhennysrahastoa kartutetaan enintään osakassuoritusten ja maksettujen rahoitusvastikkeiden määrällä.
	Yhtiön maksuvalmius on ollut hyvä edellisellä tilikaudella. (TP 2025)

Osakkeet	70-71
Hallintamuoto	Asunto-osake
Omistusmuoto	Oma
Huoneistoselitelmä	2h+avok+kph
Huoneluku	2
Makuuhuoneita	1
Kerros/Kerroksia	3/6
Asuintilojen pinta-ala	48,5 m ²
Kokonaispinta-ala	48,5 m ²
Pinta-alan peruste	Yhtiöjärjestyksen mukainen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen Tarkistusmitattu: Ei
Lisätietoja pinta-alasta	Ei tarkistusmitattu. Pinta-alat saattavat tämän ikäisissä kohteissa (yhtiö rekisteröity ennen 01.01.1992) poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien (SFS 5139) mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Pinta-ala voi siis olla edellä mainittua pienempi tai suurempi.
Kunto	Hyvä
Keittiö	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti Valkoiset kaapistot, jääkaappi/pakastin, astianpesukone, kiertoilmauuni, liesituuletin/ aktiivihillisuodatin. Välitila koristelevyä. Led-valonauha kaapiston alapuolella. Mikroaaltouuni. Induktioliesi.
Pesutilat	Seinämateriaali: Mikrosementti Lattiamateriaali: Mikrosementti Suihku, suihkuseinä, peili-, allas- ja allaskaappi, käsisuihku, rättipatteri. Katto: sormipaneeli. Pesukoneliitäntä. Lattialämmitys.
Sauna	Asunnossa sauna: Ei
Makuuhuoneet	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti Valoisa iso makuuhuone. Irralliset kaapit (2kpl), käynti sekä eteisestä että olohuoneesta.
Olohuone	Seinämateriaali: Maali Lattiamateriaali: Laminaatti Olohuoneen päädyssä avokeittiö ja tilaa ruokailuryhmälle. Kiinteä seinään upotettu lasikaappi.
Näkymät	Avarat näkymät yli Stenbäckinkadun uusien HITAS-asuntojen viihtyisille pihuille.
Parveke	Ei
Säilytystilat	Kellarikomero ja vinttikomero

Muutostyöt huoneistossa	2017 Asunto remontoitu.
	2021 Seinien ja ikkunoiden pokien maalaus ja olohuoneen koristelistojen asennus. Pistorasioita lisätty makuuhuoneeseen, kylpyhuoneeseen ja keittiön alakaappiin (mikrolle).
	2025 marraskuussa asennettu uusi kalanruotolaminaattilattia asuntoon.
	Osaksmuutostyö 2017 (isännöitsijäntodistus): Huoneistoremontti, jossa mm. uusittiin keittiö ja lattiamateriaalit ja remontoitiin kylpyhuonetta. Taloyhtiö on edellyttänyt valvontaa, mutta valvonnasta ei nykyisellä isännöintitoimistolla ole dokumentaatiota saatavilla. Asia on hoidossa ja lausunnot toimitetaan, kun valmistuvat.
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Asunto-osakeyhtiö Stenbäckinkatu 10 Y-tunnus: 0236132-8
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 442 m² Rakennus sijaitsee kahdella tontilla: 91-14-513-2 (A-rappu) ja 91-14-513-1 (B-rappu).
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1933 Käyttöönotto: 1933
Rakennusmateriaali	Betoni ja tiili
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 55 Liikehuoneistot: 3 kpl (80 m²)
Hissi	Kyllä
Yhtiön tilat ja varustelu	Vinttikomero ja kellarikomero
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: E2018 Voimassa: 27.06.2034
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset	Ovipuhelin/ovisummeri järjestelmän kunnostaminen A-porras 2026 Julkisivujen korjauksen viimeistely 2025 Julkisivujen ja tuuletusparvekkeiden saneeraus 2024-2025 Julkisivujen ja tuuletusparvekkeiden korjaussuunnittelu 2023-2024 Vesikaton uusinta tarvittavine rakenteineen 2023 Vesikatolla olevien IV-osien kunnostus 2023 IV:n vedonparantajien asennus 2023 Lukitusmuutos Abloy Easy -lukostolla huoneistojen ja yleisten tilojen oviin 2021 (ei kellari ja ullakko, niissä säilyy iLoq-lukitus) Porrashuoneiden tuuletusparvekkeiden ovien, ikkunoiden ja tuulikaappien kunnostus 2019 Ilmanvaihdon toimivuuden kartoitusta 2017,2018 Raitisilmaventtiilien tarkistus ja tarvittaessa asennus 2016 Kellarin ja ullakon lukitus uusittu Iloq-avaimelle 2015 Takapihan kaatojen ja sokkelin vesieristysten korjaus 2015 Lumiesteet katolle 2012 Hissit kunnostettu 2012 Ilmanvaihtohormien nuohous 2010 Katon huoltomaalaus 2009 Lämpökeskus 2009 Kuntoarvio 2004 Pihajulkisivun korjaus ja maalaus 2002 Ikkunat, katujulkisivu, porraskäytävät 1989 Sähköt, ovipuhelimet, puhelinverkko 1989 Putket 1983 Katto 1980
Suunnitellut korjaukset	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS 2026: Julkisivujen korjauksen takuutarkastus 2027 Tuuletusparvekkeiden korjauksien takuutarkastus 2027 Porrashuoneiden ulko-ovien kunnostus 2026 Märkätilakartoituksen osoittamia puutteita, hankesuunnittelun jälkeen 2026-2030 Patteriverkoston perussäätö ja tasapainotus aikaisintaan 2026-2030 Hankesuunnittelu (märkätilat, vesi ja viemärijärjestelmät) 2026 LVV- kuntotutkimuksen seurantatutkimus 2028 Ilmanvaihdon kunnon tutkimukset osana hankesuunnittelua 2026 Sähkö- ja tietojärjestelmä, tarkempi kunnon tarkastaminen osana hankesuunnittelua 2026 Porrashuoneiden maalaus-kunnostuksia aikaisintaan 2032 Kaikkia kiinteistön rakenteita ja järjestelmiä täytyy huoltaa, kunnostaa tai uusia määräajoin. Ne tulevat tehtäväksi rakenteiden ja järjestelmien kunnon ja teknisen elinkaaren mukaisesti. Pienemmät korjaustyöt toteutetaan yhtiökokouksen hyväksymän talousarvion puitteissa (vuosikorjausbudjetti), isompien hankkeiden rahoituksesta päätetään aina yhtiökokouksessa. Ostaja on tutustunut taloyhtiön hallituksen kunnossapitotarveselvitykseen ja ottaa siinä mainituista ja yhtiön myöhemmin päättämistä korjauksista aiheutuvat huoneistokohtaiset kustannukset vastatakseen. Mainittujen toimenpiteiden aikataulu saattaa muuttua. Myyjä ei vastaa taloyhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä, eikä niistä koituvista huoneistokohtaisista kustannuksista.
Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2026

Kuntotutkimukset	IV-kartoitus (Suomen Rakennusmestarit) 2017 PTS-suunnitelma (Misor Rakenne Oy) 2020 Vesikaton kuntoarvio (Innocate Oy) 2021 Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus (Innocate Oy) 2021 Märkätilakartoitus (Rak Systems Oy) 2022 LVV-kuntotutkimus (Rak Systems Oy) 2022
Asbestikartoitus	Tehty: Kyllä Ostaja on tietoinen, että asuinrakennus on valmistunut ennen vuotta 1994. Ostaja on tietoinen, että tämän ikäisen rakennuksen rakennusmateriaalit voivat sisältää haitallisia aineita, kuten mm. asbestia ja että ennen rakenteita rikkovaa remonttia tulee teetättää tarvittava haitta-ainetutkimus. Välityslieke kehottaa ostajaa tutustumaan vuonna 2016 uudistuneeseen asbestilakiin huolellisesti ennen mahdollisten saneeraustoimenpiteiden aloittamista.
Kiinnitykset	1 334 000 €
Taloyhtiön vuokratuotot	10 838,68 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Autopaikat	Taloyhtiön sisäpihalla vapaita autopaikkoja (3 kpl). Pihapaikat: 6 kpl
Isännöitsijä	Fluxio Oy Lasse Palviainen Tekniikantie 4 B 02150 Espoo +358103390533 asiakaspalvelu@fluxio.fi Isännöitsijäntodistus: 07.10.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Khv Kiinteistöpalvelu Oy
Lisätietoa taloyhtiöstä	Varsinainen yhtiökokous 10.6.2026: Päätettiin järjestää lyhytaikaisen vuokrauksen kieltämisasiassa koeäänestys käsiä nostamalla, että vastustaako kukaan lyhytaikaisen vuokrauksen kieltämistä. Asia sai vastustusta, joten päätettiin, että hallitus valmistelee lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kieltämisasiain 2027 yhtiökokoukseen ja kerää osakkaiden suostumusilmoitukset ennakkoon, jotta yhtiökokous voi päättää mahdollisen lyhytaikaisen vuokrauksen kieltämisestä ja siihen tarvittavasta yhtiöjärjestyksen muutoksesta. Merkittiin tiedoksi, että keskusteluasioina käytiin läpi Airbnb-majoitustoiminnan kieltämistä ja asian mahdollista käsittelyä seuraavassa yhtiökokouksessa. Kunnossapitovastuuta koskevat yhtiöjärjestysmuutokset: 14 § Huoneiston sisäkorjaukset: Osakkeenomistaja on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan huoneiston sisäkorjauksista sähköjohdot mukaan lukien. Yhtiön tulee suorittaa kustannuksellaan kaikkien rakenteista johtuvien vikojen korjaukset samoin kuin sähköjohtojen korjaukset mittaritauluun saakka taulu mukaan lukien, sekä lämpö-, vesi- ja viemärijohtojen korjaukset.

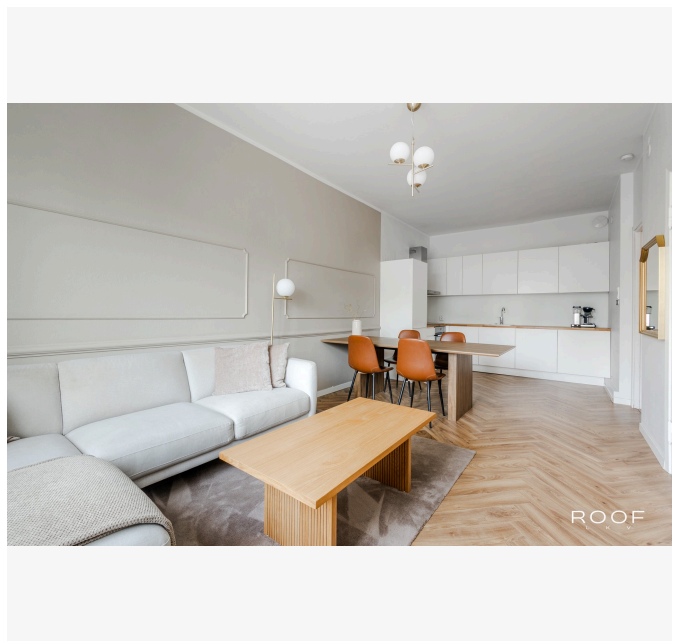
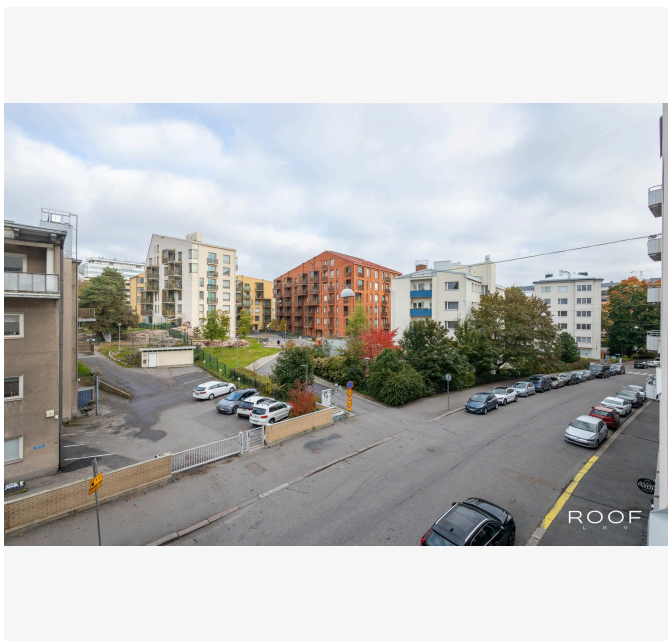
MUITA TIETOJA

Palvelut	Lähellä kaikkia palveluita: keskusta, kaupat, luonto (mm. Meilahden puisto, Keskuspuisto), liikunta (mm. Helsingin jäähalli, Olympiastadion, Uimastadion), sairaalat (mm. Meilahden siltasairaala, Uusi lastenairaala, Puistosairaala, Naistenklinikka), ravintolat ja kulttuuri. Lähikaupat: Lidl Töölöntullinkatu n. 280 m, K-Market Mansku n. 350 m, Herkkupuoti rakkaudesta luomuun n. 350 m, K-Market Topeliukenkatu n. 700 m.
Koulut ja päiväkodit	Koulut: Alakoulut: Sakari Topeliuken koulu n. 200 m, Meilahden ala-aste 800 m. Yläkoulut: Meilahden yläaste n. 1,3 km, Englantilainen koulu (ylä- ja alakoulu) 1,3 km. Töölön yhteiskoulu n. 850 m. Sekä alueella useita muita. Päiväkotit: Useita 2 km:n säteellä.
Liikenneyhteydet	Helppoa ja vaivatonta arkea huolimatta siitä liikutko julkisilla (bussi- ja raitiovaunupysäkit välittömässä läheisyydessä) tai autolla. Autolla Turunväylälle ja Tampereen moottoritille alle 10 min sekä Kehä I n. 10 min.
Kaavoitus	Asemakaava Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen Suunnitelman kuvaus Kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan. Asemakaavat muutetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta. Työn yhteydessä päivitetään myös rakennusten ja yleisten alueiden suojelua. Kaavojen ajantasaistaminen ei koske uudisrakentamisen hankkeita, vaan muutokset vaativat edelleen erillisen asemakaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen. Lisätietoja antaa Otso Huhtala, arkkitehti, p. (09) 310 37296 Pikaraitiotieverkko- Länsiratikat Läntiseen Helsinkiin suunnitellaan pikaraitiotieyhteyttä keskustasta Kannelmäkeen. Pikaraitiotien rinnalla toteutetaan uudet rataosuudet läntiseen kantakaupunkiin Fredrikinkadulle ja Topeliuksenkadulle. Topeliuksenkadun puolelle tulee raitiovaunulinja (pysäkki suunniteltu Naistenklinikan kohdalle). https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/kaupunkisuunnittelu-ja-rakentaminen/suunnitelmat-ja-rakennushankkeet/lansiratikat Ei muita valmisteilla olevia kaavoituksia lähitonteilla. Lisätietoja kaavoituksesta: Helsingin kaupunki 09 3101691 sekä karttapalvelu https://kartta.hel.fi/
Vapautuu	Muu ehto: Sopimuksen mukaan 1kk kaupoilta



ROOF
L K V

SUUNTAA ANTAVA, EI MITTAKAAVASSA.





Irja Seppälä

Kiinteistönvälittäjä, LKV, LVV, KiLAT

040 719 2817

irja.seppala@roof.fi

Roof Helsinki | ROOF Group Oy Y-tunnus: 2553470-3

 +358 20 7304 1109

 www.roof.fi

 Metsäläntie 20, Helsinki



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