

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 ainutlaatuinen mahdollisuus Taka-Töölössä, Mannerheimintien varrella. Tämä 91 m²:n huoneisto on osa vuonna 1926 valmistunutta rakennusta, joka kätkee sisäänsä sekä asuin- että liiketilaa. Huoneisto on parhaillaan muutostöiden alla, ja se muuntuu pian 2h+kk asunnoksi sekä liiketilaksi. Muutostöiden valmistuttua tilat tarjoavat monipuolisia mahdollisuuksia niin asumiseen kuin liiketoimintaan.

Huoneiston ikkunat avautuvat rauhalliselle sisäpihalle, joka tarjoaa viihtyisän ympäristön keskellä kaupungin sykettä. Taloyhtiön yhteisellä piha-alueella on myös jäteasema ja pihakalusteet, ja pihalle on tehty korjauksia vuosina 2011 ja 2020.

Sijainti on erinomainen: Mannerheimintien varrella kulkee useita raitiovaunulinjoja, ja bussipysäkit ovat aivan vieressä. Kampin palvelut ja metroasema ovat vain 2,5 km päässä, ja keskustaan pääsee kätevästi pyörällä. Läheisyydessä sijaitsevat muun muassa Olympiastadion, Kulttuuritehdas Korjaamo ja Töölön Kisahalli, jotka tarjoavat runsaasti kulttuuri- ja liikuntamahdollisuuksia.

Taloyhtiö, Bostadsaktiebolaget Boas Asunto-osakeyhtiö, on hyvin hoidettu ja tarjoaa asukkailleen muun muassa urheiluvälinevaraston, kellarikomeron sekä ullakkokomeroita. Tulevat remontit, kuten katon huoltomaalaus ja tuuletusparvekkeiden uusiminen, varmistavat kiinteistön arvon säilymisen.

Tämä kohde sopii erinomaisesti sinulle, joka arvostat keskeistä sijaintia ja haluat yhdistää asumisen ja liiketoiminnan saman katon alle. Tartu tilaisuuteen ja tee tästä ainutlaatuisesta huoneistosta oma kotisi tai liiketilasi!



30.9.2026 | Julkaistu 17.05.2026

Kohdenumero 80502572

ROOF
L K V



Töölö, Mannerheimintie 33 A 1b, 00250 Helsinki

Kerrostalo, 2h, kk, kaksi liiketilaa, 47 m²

HINTA JA ASUMISKUSTANNUKSET

Myyntihinta

260 036,81 €

(5 532,70 €/m²)

Velkaosuus

39 963,19 €

(850,28 €/m²)

Velkaosuuden maksu

Kyllä

Lainaosuus on suoritettava yhdessä erässä yhtiön hallituksen määräämänä aikana. Lainaosuus lasketaan yhtiöjärjestykseen merkittyjen neliömetrien mukaan. Lainaosuudet 31.3.2026: PO1 23 668,25 €, PO2 15 637,12 €, PO7 657,82 €, yhteensä 39 963,19 €.

Velaton hinta

300 000 €

(6 382,98 €/m²)

Yhtiövastike yhteensä

950,04 € / kk

Hoitovastike

455 € / kk

Rahoitusvastike

495,04 € / kk

Lisätietoa vastikkeista

Hoitovastike 5,00 €/m²/kk.

Pääomavastike 1 (porrashuoneet ja hissit) 2,25 €/m²/kk.

Pääomavastike 2 (putkiremontti) 2,75 €/m²/kk.

Pääomavastike 6 (porraskivien korjaus) 0,20 €/m²/kk (ei rasita tätä huoneistoa).

Pääomavastike 7 (vuosi 2022 korjaukset) 0,44 €/m²/kk.

Vesivastike 20 €/hlö/kk.

Yhtiökokouskutsun mukaan 1.7.2026 alkaen

hoitovastike nousee 5,20 €/m²/kk ja

pääomavastikkeet muuttuvat. Lisäksi 1.4.2026

alkaen uusi pääomavastike 0,42 €/m²/kk

kaukolämpölaitteista, ellei osuus ole makset

Vesi

20 € / hlö / kk

Muut maksut / lisätietoa maksuista

Taloyhtiöllä on DNA Welho 10M laajakaista, jonka kustannus sisältyy hoitovastikkeeseen

(laajakaistamaksut 1 550,40 € vuodessa koko taloyhtiölle).

HUONEISTO

Osakkeet

1-195

Hallintamuoto

Asunto-osake

Omistusmuoto

Oma

Huoneistoselitelmä

2h, kk, kaksi liiketilaa

Kerros/Kerroksia

1/6

Asuintilojen pinta-ala

47 m²

Muiden tilojen pinta-ala

44 m²

Kokonaispinta-ala

91 m²

Pinta-alan peruste

Yhtiöjärjestyksen mukainen

Lisätietoja pinta-alasta

Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen mukainen 91 m². Huoneistossa on kesken muutostyöt, joiden valmistuttua asunto muutetaan kaupparekisteriin 2h+kk 47,5 m²:ksi ja liikehuoneistoksi 43,5 m²:ksi. Muutostyöt edellyttävät rakennusvalvonnan lopputarkastusta. Huoneistoa ei ole tarkistusmitattu eikä pinta-ala ole myyntihinnan peruste.

Kunto

Tyydyttävä

Sauna

Asunnossa sauna: Ei

Näkymät	Huoneiston ikkunat sisäpihan suuntaan.
Säilytystilat	Kellarikomero
Viat ja vahingot	Vesivahinko: Ei Kosteusvaurio: Ei Home / mikrobivaurio: Ei
Myydään vuokrattuna	Ei

KIINTEISTÖ- JA YHTIÖTIEDOT

Yhtiön nimi	Bostadsaktiebolaget Boas Asunto-osakeyhtiö Y-tunnus: 0117450-4
Kiinteistö	Kiinteistötunnus: 091-014-0523-033
Tontti	Omistus: Oma Pinta-ala: 1 953 m ² Tontilla sijaitsee kaksi asuinkerrostaloa: Mannerheimintie 33 (valmistunut 1926) ja Urheilukatu 20 (valmistunut 1929).
Rakennusvuosi	Valmistunut: 1926 Käyttöönotto: 1926
Rakennusmateriaali	Betoni
Kattotiedot	Tyyppi: Harjakatto Kate: Pelti
Huoneistot yhtiössä	Asuinhuoneistot: 85 Liikehuoneistot: 2 kpl (106 m ²)
Hissi	Kyllä
Taloyhtiössä sauna	Ei
Yhtiön tilat ja varustelu	Ulkoiluvälinevarasto, kellarikomero ja vinttikomero Kaksi asuinkerrostaloa: Mannerheimintie 33 (1926) ja Urheilukatu 20 (1929).
Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö
Energiatodistus	Kyllä Energialuokka: D2018 Voimassa: 09.07.2033
TV ja tietoliikenne	Tietoliikenneverkko: Kyllä Kaapeli-tv: Kyllä Antenni: Ei Satelliittiantenni: Ei

Tehdyt korjaukset

1969 Vesi- ja viemärinousut osittain
1971 Ikkunoiden uusiminen
1973 Hissit kunnostettu M33
1981 Lämpökeskuslaitteisto uusittu
1983 Hissit kunnostettu U20, sähkönousut M33
1985 Sähkönousut U20
1989 Antennijärjestelmä, Kellaritilat
1991 Etuikkunat asennettu M33 (katu)
1991 - 1992 Porrashuoneet
1993 Etuikkunat asennettu (piha) U20
1994 Etuikkunat asennettu U20, Etuikkunat asennettu (piha) M33, parvekkeet M33, Kaasunjakelun lopetus
1995 Pihakäytävä asfaltoitu U20
1996 Patteriventtiilit M33 ja U20, pihaviemärit uusittu
1997 Katujulkisivut M33
1998 Katujulkisivut U20
1999 Jäteaseman rakentaminen
2001 Vesikattojen maalaus, pihajulk.uusintarappaus M33 ja U20
2002 Kylpyhuoneiden kunto- ja kosteuskartoitus, Vesi- ja viemärijohtojen kuntotutkimus
2005 Lämmönvaihdin uusittu
2006 - 2007 Perinteinen Putkiremontti, Kaikki kylpyhuoneet remontoitu, putkiremontin yhteydessä
2007 Vesi- ja viemärijohtojen ryhmäkeskusten uusiminen
2010 Vesikaton uusiminen
2011 Pihakorjaus
2012 Taloyhtiön huoneiston M33 A1 a peruskorjaus
2012 - 2012 Yhtiön omistaman huoneiston M33 A1a kylpyhuone peruskorjattiin
2012 - 2013 Ikkunoiden kunnostaminen, Tuuletusparvekkeiden ovien maalaaminen U20 ja M33
2016 Porrashuonelden saneeraus sekä sähkö- ja teletöiden sekä hissien uusimisen/entisöinnin suunnittelu
2018 Yhtiön omistaman huoneiston U20 B44 kylpyhuone peruskorjattiin .
2019 Porrashuoneiden saneeraaminen, sähkö- ja teleteknisten töiden uusiminen, hissien uusiminen (M33) ja entisöinti (120) ja huoneiston U20 B44 kylpyhuoneen laajentaminen
2020 Pihakorjaus, Pyörätelineet kellareihin
2021 Raitisilmaventtiilit, Porraskivien suoristaminen, Kadun varsien porraskivien korjaus, Ovitivistyskorjaukset U20
2022-2023 Vesikatolle kulkutasot ja -tikkaat, painovoimaisen ilmanvaihdon poistokanavien nuohous
2024 Painovoimaisen vedonparantajat vesikatolle
2024 Kahden hissien konehuoneiden ovien uusiminen
2025 Patteriverkoston perussäädön
2025 Hulevesien ohjauksen urakka
2025 Palovarointimien uusiminen kaikkiin asuntoihin
2025 Tuuletusparvekkeiden kuntotutkimus

Suunnitellut korjaukset

Kellarin palo-osastoinnin viimeistelytyöt (2026). Katon huoltomaalaus (2027). Tuuletusparvekkeiden uusimisen/korjaamisen suunnittelu (2028). Tuuletusparvekkeiden uusiminen/korjaaminen (2029). Hallitus tulee ehdottamaan yhtiökokoukselle tuuletusparvekkeiden uusimisen/korjaamisen suunnittelua.

Kunnossapitotarveselvitys	Tehty: 2025 Hallituksen 5-vuoden kunnossapitotarveselvitys on laadittu. Tulevia korjaustarpeita 2025–2029: palo-osastointikorjaukset (2025), katon huoltomaalaus (2026), kaukolämpölaitteiston ja patteriventtiilien uusiminen ja lämmön tasapainotus (2025, toteutettu), M33 B kellarioven edustan kosteuskorjaus (2026), yhtiön hallinnassa olevien asuntojen korjaus (2027), palohälyttimet asuntoihin (2025).
Kuntotutkimukset	Kylpyhuoneiden kunto- ja kosteuskartoitus 2002. Vesi- ja viemärijohtojen kuntotutkimus 2002. Katon kuntotarkastus ja tiivistystöitä 2024 (Kattohoiva Oy). Tuuletusparvekkeiden kuntotutkimus 2025.
Asbestikartoitus	Tehty: Ei Kohde on valmistunut ennen vuotta 1994, jolloin rakennusmateriaalit voivat sisältää asbestia. Asunnossa ei ole tehty asbestikartoitusta. Asunnossa on tehty remontteja (luettele tähän remontit ja vuosiluvut), joiden yhteydessä on mahdollisesti purettu materiaaleja, jotka saattavat sisältää asbestia, mutta asbestikartoitusta ei ole tehty. Lain mukaan ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa purettavat materiaalit on kartoitettava ennen purkutöitä. Asbestikartoitusvelvollisuus ei koske vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista.
Kiinnitykset	737 183,34 € Päivämäärä: 31.12.2025
Taloyhtiön vuokratuotot	44 725,28 €
Ylimääräiset vastikkeet	Kyllä
Lunastusoikeus	Yhtiöllä: Ei Osakkailla: Ei
Rajoitukset	Huomio: Asunnossa on kesken olevat muutostyöt, jotka eivät ole yhtiön eikä rakennusvalvonnan hyväksymiä. Työt pitää tehdä valmiiksi rakennusvalvonnan ohjeiden/poikkeamisluvan mukaisesti ja saada lopputarkastuksen pöytäkirja.
Autopaikat	Taka-Töölön alueella on kaupungin järjestämä asukaspysäköinti.
Isännöitsijä	Isännöitsijäntoimisto Fallenius Oy Päivi Eronen Haapaniemenkatu 7 9 B 00530 Helsinki 050 310 0091 paivi.eronen@fallenius.fi Isännöitsijäntodistus: 31.03.2026
Kiinteistönhoito	Huoltoyhtiö Töölön Kiinteistöpalvelu Oy

Lisätietoa taloyhtiöstä

Taloyhtiöllä on kaksi rakennusta: Mannerheimintie 33 (käyttöönotto 1926) ja Urheilukatu 20 (käyttöönotto 1929). Yhteensä 85 asuntoa, 2 liikehuoneistoa ja 2 varastoa. Taloyhtiö on aktiivisesti kehittänyt kiinteistöä ja sillä on 5-vuoden kunnossapitosuunnitelma. Taloyhtiöllä on strategia 2026–2030, jossa painopisteinä yhteisten tilojen kehittäminen (mm. saunan selvittäminen) ja turvallisuuden parantaminen.

Yhtiökokous 10.4.2025 päätti: - Päätettiin valtuuttaa hallitus tilaamaan kaukolämpölaitteiden ja patteriventtiilien uusiminen ja patteriverkoston perussäätö lisätyövarauksineen, työn valvonta ja tämän yhteydessä toteutettavien tavanomaisten ja muiden muutosten toteutus lainamääränä enintään 160.000,00 euroa.

Päätettiin myöntää hallitukselle valtuudet nostaa yhteensä enintään 190.000,00 euroa lainaa patteriverkoston perussäädön sekä hulevesien ohjauksen urakkaa varten sekä luovuttamaan lainan takaisinmaksun vakuudeksi riittävä määrä vapaana ja haettavissa olevia panttikirjoja. Päätettiin laina-ajaksi yhtiökokouksen liitteenä olevan laskelman ehdotuksen mukaisesti 10 vuotta.

MUITA TIETOJA

Palvelut

Mannerheimintien varrella on monipuoliset palvelut: kauppoja, ravintoloita, apteekkeja ja muita palveluja. Töölön tori noin 500 m. Stockmann noin 2 km. Kamppi noin 2,5 km.

Mannerheimintie 33 sijaitsee Taka-Töölössä, Mannerheimintien varrella. Lähiympäristössä sijaitsee Olympiastadion, Kulttuuritehdas Korjaamo, Töölön raitiovaunuhalli ja Töölön Kisahalli. Viereisessä korttelissa sijaitsee Töölön yhteiskoulu. Alue on osa maan suurinta yhtenäistä 1930-luvun asuinkerrostalokortteleita.

Koulut ja päiväkodit

Koulut: Töölön yhteiskoulu (viereinen kortteli), Ressun peruskoulu noin 1 km, Meilahden koulu noin 1,5 km.

Päiväkotit: Töölön alueella useita päiväkoteja, mm. Päiväkotit Töölö noin 500 m.

Liikenneyhteydet

Bussipysäkki lähellä, raitiovaunupysäkki lähellä ja hyvä kulkuyhteys Mannerheimintien varrella kulkee useita raitiovaunulinjoja (linjat 3, 7, 9, 10). Bussipysäkkejä välittömässä läheisyydessä. Kamppi noin 2,5 km, josta metro- ja bussiyhteyksiä. Pyöräilyetäisyydellä keskustaan.

Kaavoitus

Asemakaava

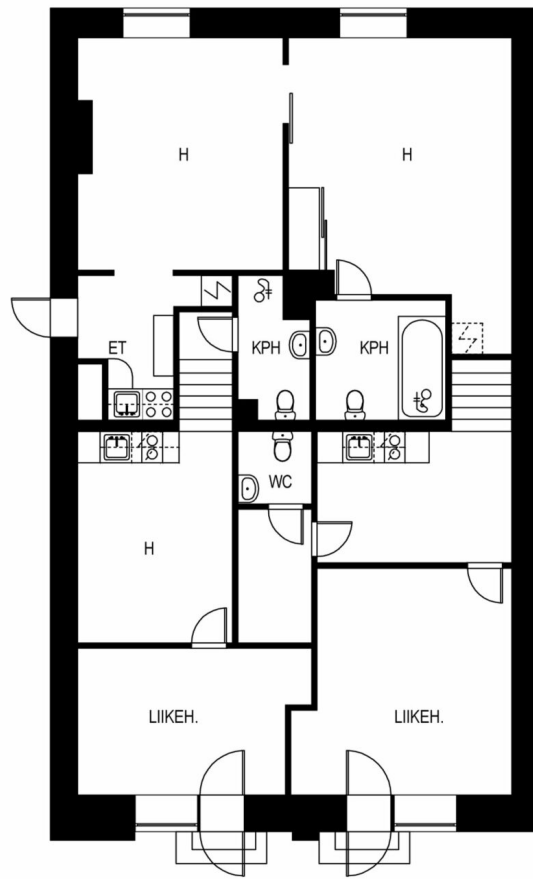
Asemakaava nro 7217, vahvistettu 17.4.1975. Kaavan käyttötarkoitus: Ake - asutokerrostalojen korttelialue, jossa saa olla liike-, toimisto- ja niihin verrattavia huoneistoja ainoastaan kadun varrella olevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Taka-Töölön kerrostaloalue on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Vapautuu

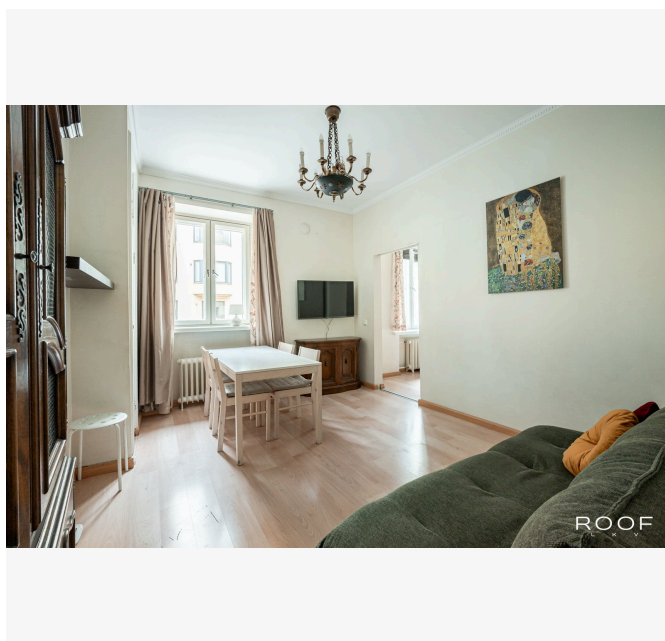
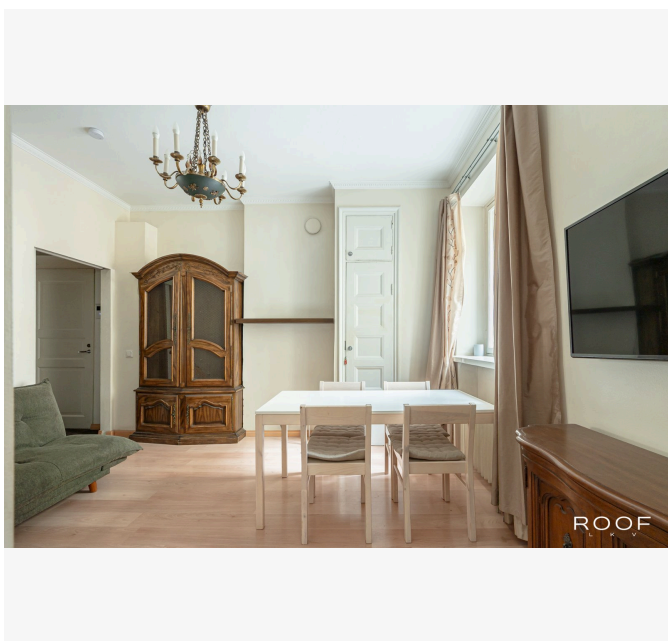
Sopimuksen mukaan

Muut merkittävät tiedot

TÄRKEÄ HUOMIO: Asunnossa on kesken olevat muutostyöt, jotka eivät ole yhtiön eikä rakennusvalvonnan hyväksymiä. Asunto muutetaan rakennusluvan mukaan 2h+kk 47,5 m² asunnoksi ja liikehuoneistoksi 43,5 m², kun lopputarkastus on tehty. Nykyinen yhtiöjärjestyksen mukainen huoneistoselitelmä (3h+k, 91 m²) on virheellinen. Ostajan tulee selvittää muutostöiden tilanne ennen kauppaa. Taloyhtiöllä on tulossa uusia lainaosuuksia (190 000 € laina jaetaan osakkeille). Tuuletusparvekkeiden uusiminen tulee aiheuttamaan lisää velkaosuuksia.



kuva ei ole mittatarkka





Stefan Koivikko

Ylempi kiinteistönvälittäjä, YKV, LKV, LVV

044 444 0412

stefan.koivikko@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