

Oberhartstraße 16 A

Durchgeführte Umbauarbeiten:

Allgemein:

Die Originalpläne stimmen auffallend oft nicht mit dem Bestand überein. Ich habe alles neu vermessen und CAD-Pläne erstellt.

Der Wohnbereich ist wohl eher 320m².

Aber ich bin Elektriker und kein Architekt. Legt man dann noch eine Messtoleranz zugrunde, ist man mit einer Annahme von 300m² auf der sicheren Seite.

Das ganze Haus ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, inkl. den meisten Kellerräumen. In den Bädern gibt es Handtuchheizkörper, die aber mit Fußbodentemperatur gefahren werden.

Es gab noch 2 Heizkörper unter dem großen Fenster im EG, vermutlich um ein Beschlagen zu verhindern. Diese waren aber umsonst, da nichts beschlägt.

Alle händischen Rollläden auf Motorantrieb umgebaut.

Bis auf 4 Brandschutztüren, sind alle Innentüren Holztüren in Tischlerqualität. Auch im Keller.

Garage:

Bestand war 2 Einzelgaragen ohne Zugang zum Haus.

- Es wurde die tragende Wand, zwischen der Garagen entfernt und ein Breitwangenträger zum Abfangen der Deckenlast eingesetzt.
Statik Berechnungen durch Welser Statik Büro.
- Ins Haus wurde eine Verbindungstüre durchgebrochen, ausgeführt als Brandschutztür. Wobei die Schließanlage vor Ort ist, aber noch nicht angebaut wurde.
Stufen zum Ausgleich des Höhenniveaus wurden gesetzt und gefliest.
- Garagentore wurden zerlegt, gereinigt und geschmiert und neue Garagentorantriebe wurden montiert. Wobei der Antrieb vom nördlichen Tor vor Ort ist, aber noch nicht montiert wurde.

Garten:

Der Garten war völlig zugewachsen und verwuchert. Thujen zum Nachbarn NO wuchsen fast 3m seitlich ins Grundstück.

Viele Bäume und Sträucher entfernt. Baumstümpfe entfernt.

Zur Neuanlage des Rasens wurden rd. 64m³ (8 LKW-Ladungen) gesandeter Humus eingebracht.

Garten nach besten Möglichkeiten nivelliert.

Keller:

- Mit einer Wärmebildkamera wurden die Räume ermittelt, die mit Fußbodenheizung ausgestattet sind. Es wurden drei Subverteiler errichtet. (für KNX-Erweiterungen und Server, WW-Wärmepumpe, sowie Vorbereitung Sauna und Werkstätte)
- Die bestehende Gasheizung wurde ausgetauscht auf eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe (Entnahme durch den Hausbrunnen, Rückfluss über errichteten Schluckbrunnen)
Umfassendes Ansuchen und positiver Bescheid durch Magistrat Wels liegt vor.

EG:

- Die Bestandsfliesen im EG wurden entfernt und nahezu das gesamte EG mit Fliesen (im Landhausdielen-Design und mit einer Oberfläche die 'hangehobelt' nachempfunden ist) versehen.
(Garderobe, Windfang, Vorhaus, Gästezimmer, Speis, Küche, Wohnzimmer und Esszimmer.
- Von der Küche wurde ein Durchgang in den dahinterliegenden Raum gebrochen um eine Speis zu errichten.
Die Arbeitsplatten der Küche wurden erneuert, und eine Steinplatte im Ofenbereich gesetzt.
Die Küchenasterl in der Speis sind nur provisorisch.
- Die Küche wurde, durch eine Wand mit Doppelschiebetüre, vom restlichen Hausbereich abgetrennt. Wobei der oberste Teil, dieser Abtrennung in Glas ausgeführt wurde um die Sicht auf die Holzeinlagen der Decke durchgehend zu gewährleisten.
- Die Terrasse wurde noch nie ausgebaut, seit der Errichtung. Aber ich habe bereits Pläne erstellen lassen für Isolierung und Ausbau der Oberfläche. Gleiches gilt für den Balkon im Schlafzimmer.
- Die originale Eingangstüre zum Vorhaus wurde ausgebaut (vorbereitet für Verwendung im Keller), da sie völlig falsch konstruiert war.
Tür und Türstock mussten erneuert werden. LED-Beleuchtung im Türblatt verbaut.

OG:

Im Kinderzimmer wurde das Dachfenster ausgetauscht und um 2 weitere Velux-Fenster erweitert.
Die Dachfenster sind vollelektrisch und mit Außenrollläden bereits in das KNX-System eingebunden.

Da hier große Teile der Verkleidung entfernt werden mussten wurde der Raum auf Giebelhöhe ausgebaut, und gegen den Dachboden in Brandschutzausführung (=doppelt/versetzt) abgetrennt, sowie alle Seiten neu isoliert.

In jedem Raum wurde eine Beleuchtung mit KNX-Steuergerät eingebaut.

Am Boden wurde ein geölter Holzboden (vollflächig verklebt, wg. besserer Wärmeleitfähigkeit) eingebaut.

Leitungswege für Klimaanlage wurden vorbereitet.

Im Schlafzimmer wurde ein Velour-Teppichboden verlegt (nicht geklebt), damit der darunter liegende Holzboden (eine ähnliche Qualität wie im Vorhaus OG) nicht beschädigt wird.
Dieser kann jederzeit freigelegt werden.

Elektroinstallation:

Die Elektroinstallation wurde im Zuge der Errichtung, in den Jahren 1999/2002, durch einen absoluten Dilettanten erstellt.

Die Installation war grundsätzlich unsachgemäß, über weite Teile grob fahrlässig und teilweise lebensgefährlich ausgeführt.

Es wurde die komplette Elektroinstallation neu errichtet und dabei auf KNX Bussystem umgebaut.
Wobei die Sicherheit im Keller schon gewährleistet wurde, aber die KNX-Komponenten für den Keller, die bereits vor Ort vorliegen, noch nicht eingebaut und programmiert wurden. (ETS-Datei liegt vor).

Alle Räume sind umgebaut auf Temperatur-Einzelraumsteuerung und über den Server kann alles über den Monitor im Esszimmer, oder einer Handyapp, gesteuert werden.
(Alle Motorventile sind bereits angeschlossen, aber noch nicht aufgesetzt.)



Da auch ein Großteil der Leitungsweg erneuert werden musste, wurden im Zuge dieser Arbeiten fast alle Wände im Haus ausgeglichen und neu verputzt.

Zusammenfassung:

Es sind noch einige Arbeiten auszuführen, wobei viele, der dafür notwendigen Materialien, schon vor Ort sind.

Die Gesamtinvestition in die Aufwertung betrug - zusätzlich zu den Anschaffungskosten - bisher rd. 160.000,- EUR

Ich würde die Fertigstellungskosten mit rd. 40.000,- EUR einschätzen. (Außenbereich + Innenbereich + Keller)

Wobei man im Außenbereich eine Verstärkung der Isolierung ins Auge fassen könnte, was in diesen Kosten nicht enthalten ist