NICOLAI · 1873

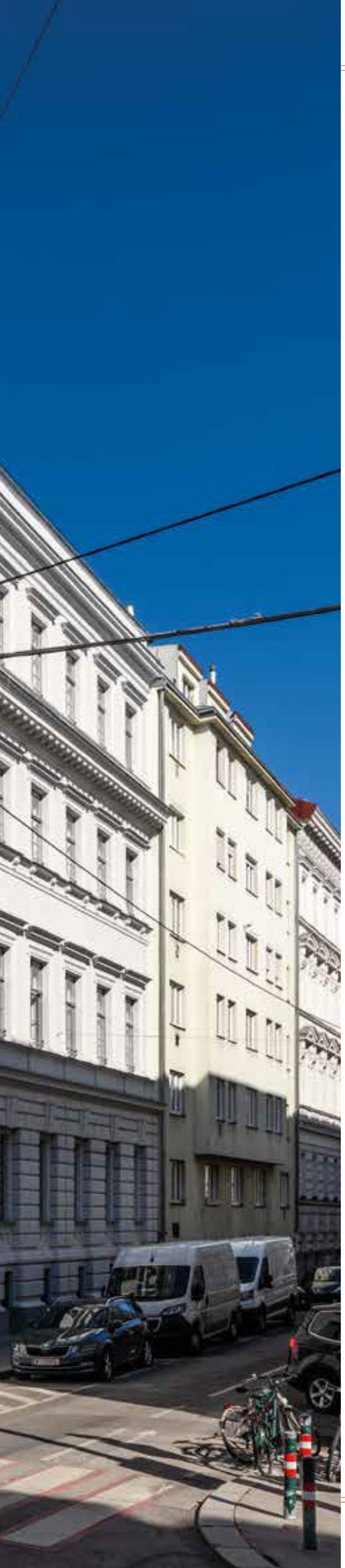
REISNERSTRASSE 41
1030 WIEN

NICOLAI · 1873

DER CHARME DES ALTEN,
DER KOMFORT DES NEUEN.

THE CHARM OF THE OLD MEETS
THE COMFORT OF THE NEW.

EINBAHN



IM EXKLUSIVEN BOTSCHAFTS-VIERTEL DES 3. BEZIRKS, IN DER REISNERSTRASSE 41, STEHT DAS AUSSERGEWÖHNLICHE GRÜNDERZEITHAUS.

REISNERSTRASSE 41: EXQUISITE GRÜNDERZEIT ARCHITECTURE IN AN EXCLUSIVE LOCATION. VIENNA'S 3RD DISTRICT IS HOME TO SEVERAL EMBASSIES.

EIN ORT MIT GESCHICHTE, EIN GEBÄUDE MITTRADITION

A LOCATION RICH IN HISTORY A BUILDING RICH IN TRADITION

Das Gebäude in der Reisnerstraße 41 blickt auf 150 Jahre Geschichte zurück und wurde Teil Wiens architektonisch prägendster Epoche. In der ehemaligen „Niklasvorstadt“, benannt nach einem im 12. Jahrhundert erbauten Kloster, entstanden zahlreiche prächtige Palais und Gebäude. Nicolai 1873 verkörpert den typischen Wiener Altbaucharme und wurde behutsam modernisiert, ohne den historischen Charakter zu verändern.

The area originally known as Niklasvorstadt was named after a 12th century monastery. Erected in Vienna's most architecturally influential period, Reisnerstrasse 41 can look back on 150 years of history. Several magnificent palaces and buildings were built in this time. Nicolai 1873 embodies the typical Viennese charm of such period architecture, and thoughtful modernization pays tribute to the spirit of an age gone by.

Lehmann's
Wohnungs-Anzeiger
Wien und Umgebung.
1876

Inserat von 1876
Advertisement from 1876

DAS GEBÄUDE BLICKT AUF 150 JAHRE GESCHICHTE ZURÜCK UND IST TEIL VON WIENS ARCHITEKTONISCH PRÄGENDSTER EPOCHE.

A BUILDING REPRESENTATIVE OF THE MOST FORMATIVE EPOCH IN VIENNESE ARCHITECTURE.

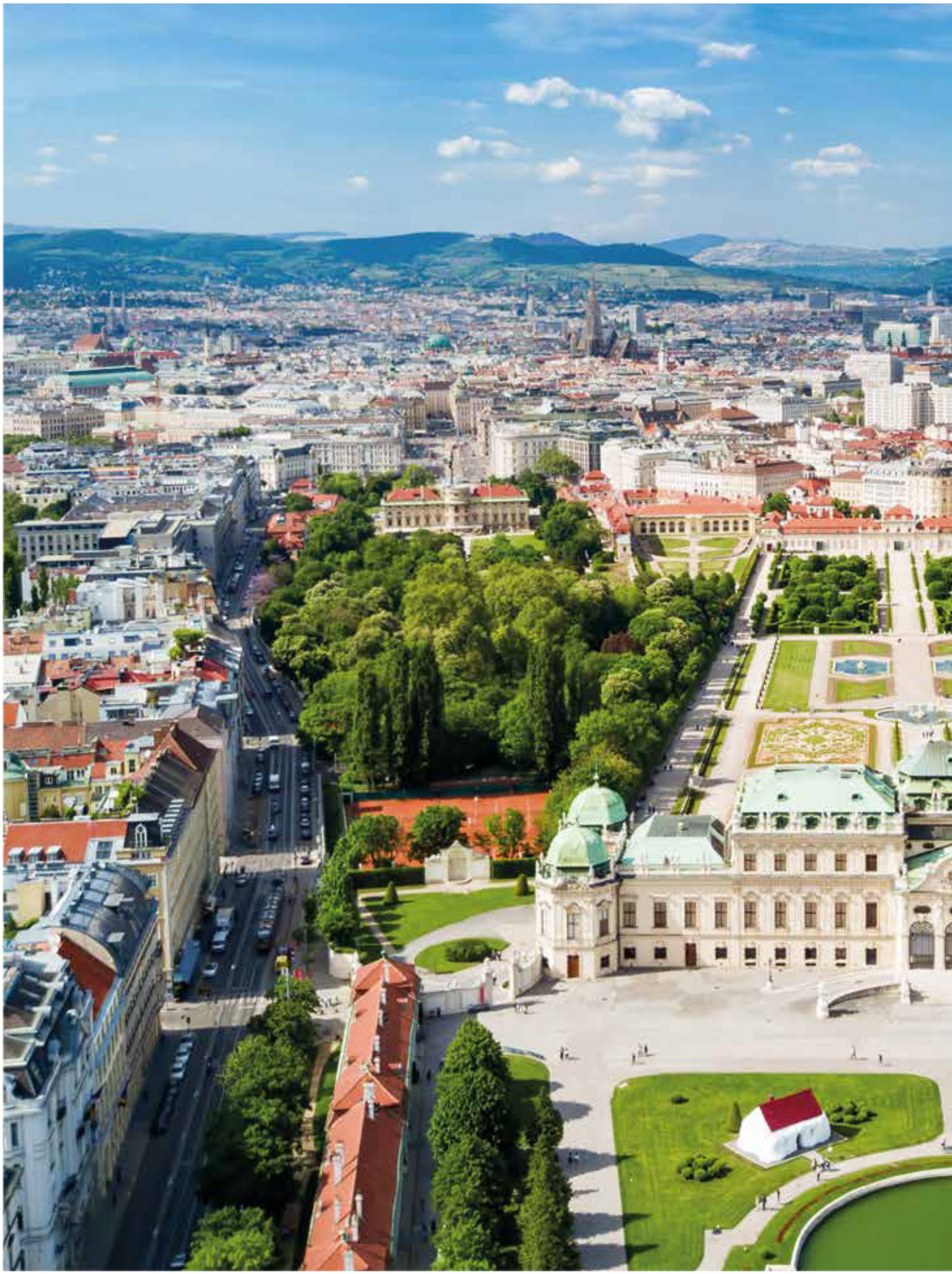
Reisnerstraße 41

Die Reisnerstraße mit dem Haus Nr. 41, Ansichtskarte um 1900
No. 41 Reisnerstraße on a postcard from around 1900

Das Haus ist eng mit einflussreichen Persönlichkeiten der Wiener Gesellschaft verwoben. Gustav Ritter von Schlesinger, ein angesehener Bankier und Journalist, zog nach der Fertigstellung des Gebäudes, das nach Plänen von Heinrich Ritter von Förster errichtet worden war, als erster Eigentümer in die repräsentative Hausherrenwohnung ein. Heute kombiniert Nicolai 1873 exklusives Wiener Flair mit modernem Luxus und bleibt ein lebendiger Bestandteil der Wiener Geschichte.

The building is historically linked with influential members of Viennese society. It was designed by Heinrich Ritter von Förster and, on completion, Gustav Ritter von Schlesinger, a respected banker and journalist, became the first owner–occupier of the prestigious master apartment. Today, Nicolai 1873 is a living piece of Viennese history, seamlessly combining exclusive Viennese flair with contemporary luxury.

Architekt Heinrich Ritter von Förster
The architect Heinrich Ritter von Förster



NICOLAI · 1873

DAS BOTSCHAFTSVIERTEL
THE EMBASSY DISTRICT

Das Botschaftsviertel im 3. Wiener Bezirk zählt zu den exklusivsten und geschichtsträchtigsten Gegenden Wiens. Bekannt für seine prächtigen Gründerzeithäuser und eleganten Palais, strahlt dieses Viertel stilvollen historischen Charme aus. Umgeben von diplomatischen Vertretungen und hochwertigen Wohnanlagen, bietet das Viertel eine perfekte Balance aus Ruhe und urbanem Leben, ergänzt durch großzügige Parkanlagen und eine exzellente Anbindung an die Innenstadt. Nicolai 1873 verbindet historische Pracht mit modernen Annehmlichkeiten und gestaltet das hohe Wohnniveau dieses prestigeträchtigen Viertels mit.

Reisnerstraße in the heart of Vienna's 3rd district is home to several foreign embassies. Rich in history, known for its magnificent Gründerzeit architecture and elegant palaces, and exuding its own stylish charm, it's one of the most exclusive areas in the city. Surrounded by diplomatic missions and high-end residences, in among expansive parks, the embassy district offers a perfect balance of tranquility and urban living with all the benefits of excellent access to the city center. Nicolai 1873 is a harmony of historical splendor and modern amenity. It is a worthy contribution to the superior standard of living enjoyed in this prestigious neighborhood.

INFRASTRUKTUR
LOCAL AMENITIES

Angaben in Gehminuten (circa)

Information in walking minutes (approx.)

EINKAUFEN
SHOPPING

Billa - 5 Min
DM - 7 Min
Shoppingmall Rennweg - 8 Min
Rochusmarkt - 12 Min
Eurospar - 14 Min
Wien Mitte Shoppingmall - 14 Min

GESUNDHEIT
HEALTHCARE

Salesianerapotheke - 3 Min
Neuling Apotheke - 5 Min
Apotheke Rennweg - 9 Min
Segen-Gottes-Apotheke - 11 Min
Klinik Landstraße - 11 Min
Herz-Jesu Krankenhaus - 19 Min

KUNST & KULTUR
ART & CULTURE

Haus Hofmannsthal - 1 Min
Unteres Belvedere - 7 Min
Akademietheater - 8 Min
Wiener Konzerthaus - 10 Min
Schloss Belvedere - 10 Min
Karlskirche - 16 Min
Musikverein Wien - 19 Min
Wiener Staatsoper - 19 Min
Stephansdom - 25 Min

BILDUNG
EDUCATION

GEPS Volksschule - 1 Min
KIWI - Hort - 2 Min
BG & BRG Wien 3 - 14 Min
Montessorihaus - 5 Min
Private Volksschule Sacré Coeur - 6 Min
Privates Gymnasium Sacré Coeur - 6 Min
Schulcenter HTL HAK - 7 Min
Volksschule - 8 Min
Danube International School - 30 Min

SONSTIGES
OTHERS

BKS Bank - 4 Min
Santander Bank - 6 Min
Post Traungasse - 7 Min
Magistrat - 9 Min
Erste Bank - 9 Min
Post Rochus - 15 Min

The district map, including an overview of local amenities, is also available in English at **www.nicolai1873.com**

WILLKOMMEN IN EINEM ZUHAUSE, DAS EIN STÜCK WIENER GESCHICHTE LEBT.

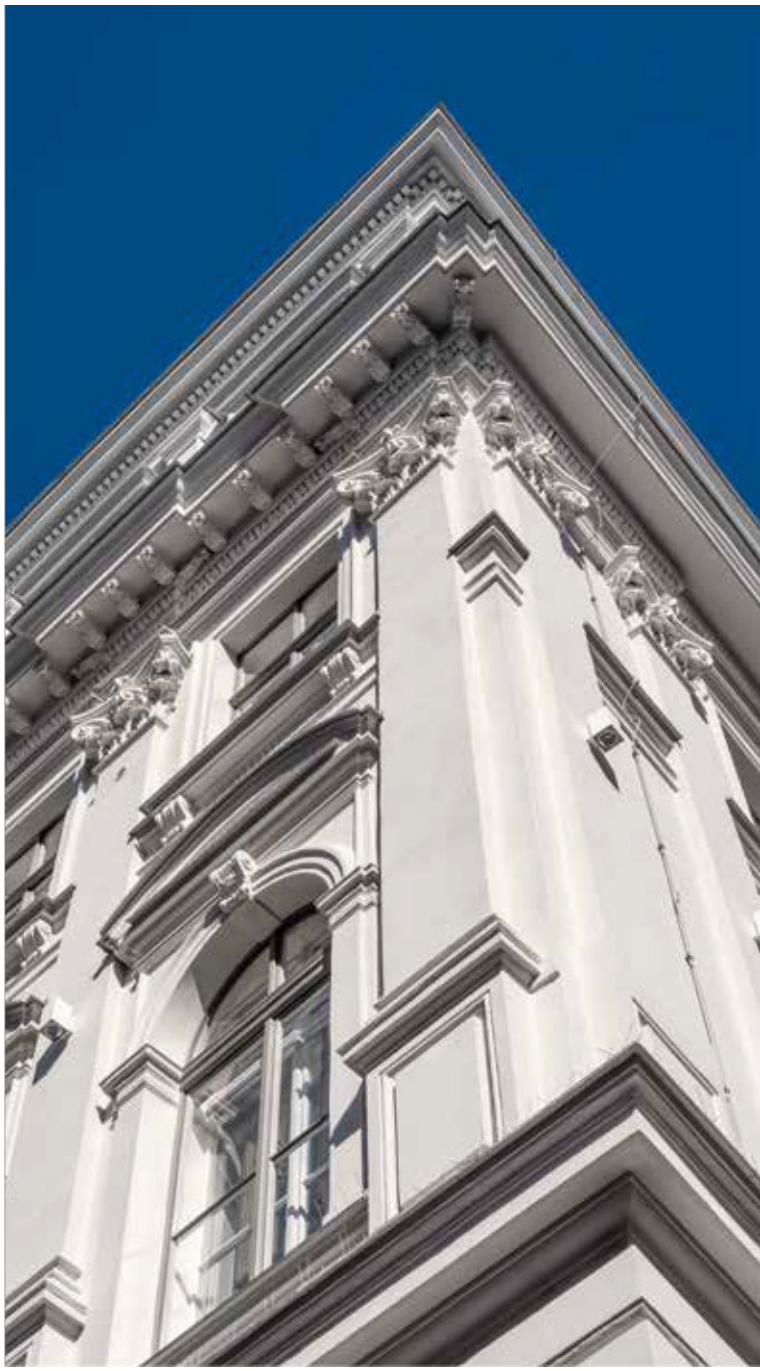
WELCOME TO A LIVING PIECE OF VIENNESE HISTORY

ARCHITEKTONISCHE ELEGANZ MIT MODERNEM KOMFORT

ARCHITECTURAL ELEGANCE AND MODERN COMFORT

Nicolai 1873 ist eine hochwertige und qualitätsvolle Stadtresidenz, die den speziellen Altwiener Flair mit den Annehmlichkeiten zeitgemäßen Lebens verbindet. Das sorgfältig sanierte Gebäude bietet ein elegantes Ambiente, geprägt von italienischer Renaissance und barocken Elementen. Hochwertige Handwerkskunst und edelste Materialien bewahren die historischen Details, wie Fischgrät-parkett, hohe Stuckdecken, Terrazzoböden und großzügige Grundrisse, und erfüllen gleichzeitig höchste Ansprüche an modernes Wohnen. Das Dachgeschoss fügt sich harmonisch in das Bestandsgebäude ein und beherbergt nun exklusive Residenzen.

Nicolai 1873 is a high-end city residence with the unique historical flair of Vienna and the comforts of contemporary living. Renovated with great attention to detail, the facility exudes the elegance of the Italian renaissance and European baroque. The preservation of historical details has been guaranteed with supreme craftsmanship, spacious floor plans and the finest materials. The herring-bone parquet floors, high stucco ceilings and terrazzo flooring all meet the highest standards of modern living. The rooftop floor now accommoda-tes exclusive residences, blending harmoniously into the existing architecture.

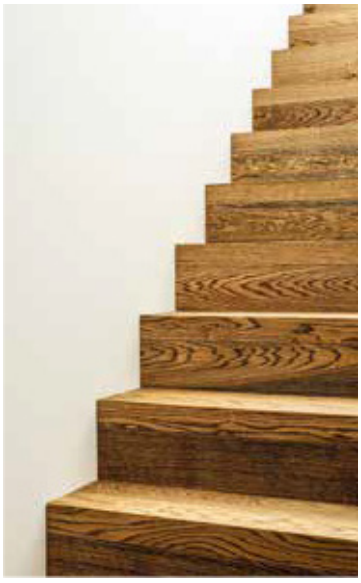


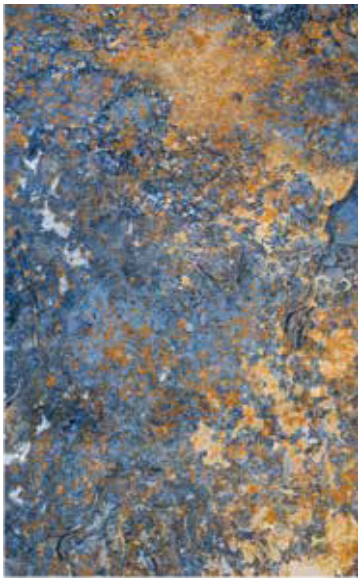
QUALITÄTSVOLLES WOHNEN IST NACHHALTIGES WOHNEN

QUALITY LIVING IS SUSTAINABLE LIVING

Moderne Technik, darunter Photovoltaik und Fernwärme, sorgt für Nachhaltigkeit und eine Vorbildfunktion für zukunftsweisendes Sanieren. Durch den behutsamen Umbau, der den Altwiener Charakter erhält, wurden etwa traditionelle Kastenfenster energieeffizient angepasst. Entstanden ist ein architektonisches Juwel, in dem Wiener Geschichte auf modernes Wohnen trifft.

Integrating modern technology, including photovoltaics and a district heating system, guarantees environmental sustainability and serves as a role model for future-conscious refurbishment. Careful renovation, as with the installation of traditional box-type windows, ensures an adaption to energy efficiency requirements that retains the character of Viennese architecture. The result is an architectural gem of Viennese history and modern living.





HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
EXQUISITE FIXTURES

Die exklusiven Ausstattungselemente und durchdachten Grundrisse schaffen ein Ambiente, das Eleganz und Funktionalität perfekt verbindet.
Exclusive fittings and intelligent floor plans create a perfect atmospheric combination of elegance and functionality.

ALLGEMEIN
GENERAL

KLIMAANLAGE
AIR CONDITIONING

HOCHWERTIGE ARMATUREN
HIGH-QUALITY FIXTURES

VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE
VIDEO INTERCOM

KÜCHEN MIT DAMPFGARER & WEINKÜHLER
KITCHENS WITH STEAMER & WINE COOLER

FUSSBODENHEIZUNG
UNDERFLOOR HEATING

ALARMANLAGE
ALARM SYSTEM

SMARTE PAKETBOXEN
SMART PARCEL BOXES

PHOTOVOLTAIKANLAGE
PHOTOVOLTAIC SYSTEM

LADEMÖGLICHKEITEN FÜR E-FAHRRÄDER
E-BIKE CHARGERS

HISTORISCHE GESCHOSSE
HISTORIC FLOORS

FLÜGELTÜREN & HOHE DECKEN
DOUBLE DOORS & HIGH CEILINGS

FISCHGRÄTPARKETT
HERRINGBONE PARQUET FLOORS

CHARMANTE STUCKELEMENTE
ELEGANT STUCCO ELEMENTS

DACHGESCHOSSE
ROOFTOP FLOORS

LANGDIELENPARKETT
LONG BOARD PARQUET FLOORS

AUSSENJALOUSIEN
EXTERIOR BLINDS

TERRASSEN MIT FEINSTEINBELAG
FINE STONE PATIO FLOORS

RESIDENZEN
HISTORISCHE GESCHOSSE

RESIDENCES ON THE HISTORIC FLOORS

Die Stadtresidenzen wurden behutsam restauriert und auf zeitgemäße Wohnbedürfnisse angepasst. Dabei wurde die historische Substanz harmonisch mit modernster Technologie vereint, um einen außergewöhnlichen Wohnraum zu schaffen, der den zeitlosen Charme der Geschichte bewahrt und gleichzeitig luxuriösen Modernismus zelebriert.

These city residences have been carefully restored and adapted to modern living requirements. Smart technologies have been integrated into the original building to create exceptional living spaces that offer both historical charm and modern luxury.

HISTORISCHE GESCHOSSE
HISTORIC FLOORS

TOP *UNIT*	ETAGE *FLOOR*	SCHLAFZIMMER *BEDROOMS*	ZIMMER GESAMT *TOTAL ROOMS*	WOHNFLÄCHE *LIVING SPACE*
03	MZ	5	6	161 m2
04	MZ	4	6	217 m2
05	1	4	5	149 m2
06	1	3	4	131 m2
07	1	3	4	132 m2
08	2	4	5	149 m2
09	2	3	4	131 m2
10	2	3	4	133 m2
11	3	4	5	155 m2
12	3	3	4	131 m2
13	3	3	4	136 m2

Den aktuellen Stand der verfügbaren Wohnungen finden Sie unter www.nicolai1873.com

For current apartment availability – go to: www.nicolai1873.com

DACHGESCHOSS
ROOFTOP FLOORS

TOP *UNIT*	ETAGE *FLOOR*	SCHLAFZIMMER *BEDROOMS*	ZIMMER GESAMT *TOTAL ROOMS*	WOHNFLÄCHE *INDOOR SPACE*	AUSSENFLÄCHE *OUTDOOR SPACE*
14	4	1	2	63 m2	8 m2
15	4 & 5	3	4	136 m2	59 m2
16	4	1	1	32 m2	7 m2
17	4 & 5	3	4	131 m2	102 m2
18	4	1	2	80 m2	37 m2

Den aktuellen Stand der verfügbaren Wohnungen finden Sie unter www.nicolai1873.com

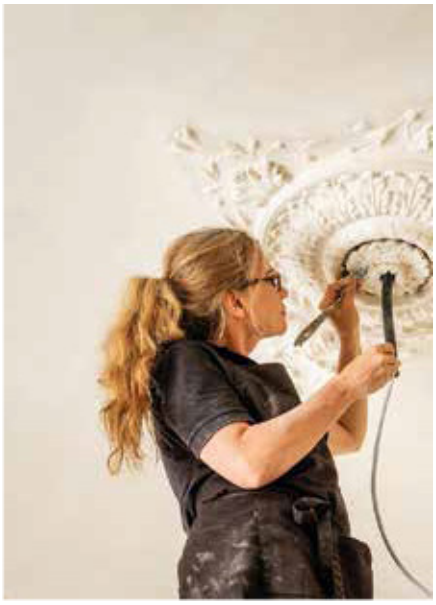
For current apartment availability – go to: www.nicolai1873.com

RESIDENZEN DACHGESCHOSS

ROOFTOP RESIDENCES

Die exklusiven Dachgeschossresidenzen mit ihren großzügigen Terrassen und einem atemberaubenden Blick über die Stadt bieten höchste Wohnqualität und exklusive Rückzugsoasen inmitten des urbanen Treibens.

These exclusive rooftop residences offer supreme living quality with spacious terraces and breath-taking views across the city. Leave the urban hustle and bustle far below, and enjoy the peace and privacy of your rooftop retreat.



GOLDENES HANDWERK TRIFFT AUF ZEITLOSE ELEGANZ

EXQUISITE CRAFTSMANSHIP MEETS TIMELESS ELEGANCE

Nicolai 1873 steht für höchste Handwerkskunst, die in jedem Winkel des Gebäudes erlebbar ist. Gemeinsam mit spezialisierten Handwerksmeistern wurden traditionelle Designelemente liebevoll wiederbelebt und erhalten. Vom Terrazzoboden im Stiegenhaus über den Fischgrätparkett in den Wohnungen bis zum Stuck auf der Fassade – alle Elemente wurden originalgetreu restauriert. Ohne dabei auf moderne Wohnstandards und Technolgien zu verzichten.

Das renommierte Architekturbüro LIEGLER TAKEH plante die Sanierung und den Ausbau des Gebäudes mit einem tiefen Verständnis für die bestehende Substanz und der Vision, Bewährtes mit Neuem zu verschmelzen. Der hohe Anspruch an Qualität und Detailtreue zieht sich durch das gesamte Gebäude und schafft ein Ambiente, das zum Träumen, Erleben und Ankommen einlädt.

Supreme craftsmanship can be enjoyed in every corner of Nicolai 1873. The care and expertise of master craftsmen was utilized to preserve and revive traditional design elements, such as the terrazzo flooring in the stairwell, the herringbone parquet in the residences and the stucco on the façade. Every element was originally restored to allow the integration of state-of-the-art technology and guarantee modern living standards.

LIEGLER TAKEH is renowned for its architectural expertise. The firm's profound understanding of the existing substance was leveraged to plan the renovation and extension of the building; the vision being to harmonize tradition with modernity. Supreme quality standards and attention to detail are features of the entire building, creating a homely residential mood – a place to drift away, to dream, to be.

EINBAHN
ausgen.

IM HERZEN VON WIENS BOTSCHAFTSVIERTEL

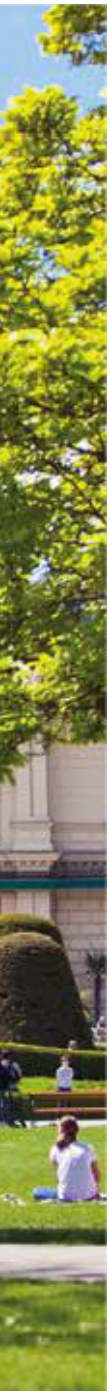
IN THE HEART OF VIENNA'S EMBASSY DISTRICT

Das Botschaftsviertel in Wien bietet nicht nur ein elegantes Wohnumfeld, sondern auch eine ideale Lage in der Nähe des 1. Bezirks. Die Bewohner genießen schnellen Zugang zu kulturellen Highlights wie dem Schloss Belvedere mit seiner renommierten Kunstsammlung und der Kunsthalle Wien. Der nahegelegene Schweizer Garten bietet eine ruhige Auszeit inmitten der Stadt. Kulinarisch überzeugt das Viertel mit einer Vielzahl erstklassiger Restaurants und Cafés, während der 1. Bezirk mit zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Erlebnissen aufwartet. Diese Kombination macht das Botschaftsviertel zu einem besonders attraktiven Wohnort.

Inhabitants of Vienna's embassy district enjoy the benefits of sophisticated surroundings and a location in close proximity to the 1st district. Some of the city's cultural highlights, such as the Belvedere Palace with its renowned art collection, the Kunsthalle Vienna and Swiss Garden, are all just around the corner. The area is also home to a variety of excellent restaurants and cafés, and the 1st district offers plenty shopping opportunities and cultural experiences. This all combines to make the Embassy District a particularly attractive place to live.

Stadtpark

Schloss Belvedere



Rochusmarkt

ELEGANZ UND KULTUR IN ERSTKLASSIGER LAGE

CULTURE AND ELEGANCE IN A PRIME LOCATION

EIN PROJEKT DER
A PROJECT OF

RENDITE & SUBSTANZ
IMMOBILIEN INVESTMENT

FOLLOW US ON SOCIAL MEDIA

nicolai1873.immo immowertvoll immowertvoll

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Broschüre und die darin enthaltenen Angaben sind allgemeine Informationen über das Projekt. Sie stellen weder ein Angebot noch eine Einladung zur Miete dar und bilden keine Vertragsgrundlage.

Dargestellte Pläne, Maße, Ansichten etc. sind unverbindlich und können im Zuge weiterer Projektphasen Änderungen unterliegen.

Alle gezeigten Ansichten, Visualisierungen, Bilder sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Die in dieser Broschüre abgebildeten Personen haben ihre ausdrückliche Zustimmung zu Bildaufnahmen seiner/ihrer Person gegeben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben wird. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und der Inhalte wird keine Haftung übernommen.

Hinsichtlich der Ausstattung (Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen) gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Dargestellte Einrichtungsgegenstände, Möblierungen und Bepflanzungen dienen nur der Veranschaulichung, haben symbolhaften Charakter und sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

Druckfehler sind ausdrücklich vorbehalten. Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Broschüre das generische Maskulinum verwendet; die hier verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Auflage 1/2025

KONZEPT: IVALU / **DESIGN:** ZEIGER MARKETING

BILDQUELLEN: Alexander Eugen Koller | Adobe Stock | www.unsplash.com | Architekt: Künstlerhaus-Archiv, Wien | Ansichtskarte: Carl (Karl) Ledermann jun. (Hersteller), 3., Reisnerstraße - Blick gegen Rennweg, Ansichtskarte, um 1898, Wien Museum Inv.-Nr. 179970, CC0 (https://sammlung.wienmuseum. at/objekt/400679/ | Wohnungsanzeiger: Adolph Lehmann's allgemeiner Wohnungs-Anzeiger : nebst Handels- u. Gewerbe-Adressbuch für d. k.k. Reichshaupt- u. Residenzstadt Wien u. Umgebung. Wien, 1859-1922 : (1876). Wienbibliothek im Rathaus. https://resolver.obvsg.at/urn:nbn:at:AT-WBR-480642 / Public Domain Mark 1.0

DISCLAIMER

This brochure and the information it contains provide general information about the project. They constitute neither an offer, nor an invitation to rent, and do not form the basis of a contract.

The plans, dimensions and views (etc.) displayed herein are not bindingly definitive and may be subject to change in the course of further project phases.

All views, visualizations and images are symbolic and free artistic representations. All people depicted in this brochure have given their express consent to be photographed. We make absolutely no claim to – and assume no liability for – the accuracy, completeness and up-to-dated status of the images and content.

Only the building and equipment description applies with regard to the equipment, such as floors, wall coverings, sanitary fittings and other equipment. The fixtures and fittings, furnishings and planting shown are for illustrative purposes only, are symbolic in nature, and do not form part of the scope of delivery.

Subject to printing errors.

Edition 1/2025

***CONCEPT:** IVALU / **DESIGN:** ZEIGER MARKETING*

IMAGE SOURCES: *Alexander Eugen Koller | Adobe Stock | www.unsplash.com | Architect: Künstlerhaus-Archiv, Vienna | Picture postcard: Carl (Karl) Ledermann jun. (manufacturer), 3rd District, Reisnerstraße – view toward Rennweg, picture postcard, c. 1898, Vienna Museum Inv. No. 179970, CC0 (https://sammlung.wienmuseum.at/objekt/400679/ | Apartment advertisement: Adolph Lehmann's allgemeiner Wohnungs-Anzeiger : nebst Handels- u. Gewerbe-Adressbuch für d. k.k. Reichshaupt- u. Residenzstadt Wien u. Umgebung. Vienna, 1859-1922: (1876). Vienna City Hall Library. https://resolver.obvsg.at/urn:nbn:at:AT-WBR-480642 / Public Domain Mark 1.0*

KUNST- & KULTURHISTRISCHE QUELLE:
Dr. Inge Scheidl, Juni 2023 (www.inge-scheidl.at)

WWW.NICOLAI1873.COM

REISNERSTRASSE 41
1030 VIENNA