



## Armazém para venda

### Agenten-Info

Name:	ArKadia
Name der Firma:	
Land:	Vereinigtes Königreich
Telefon:	
Sprachen:	Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

### Anzeigen-Details

Immobilie für:	Kaufen
Preis:	USD 2,464,324.99

### Standort

Land:	Portugal
Staat/Region/Provinz:	Viana do Castelo
Stadt:	Valença
Veröffentlicht:	26.04.2026

### Beschreibung:

?? Armazém/Instalação Industrial Moderna – Gandra, Valença ?? Localização Premium Zona Industrial de Gandra e Taião – Valença do Minho A apenas 4 km da fronteira com Espanha (Tui) 1 km de acesso direto à A3 (ligação Porto ? Espanha) Próximo da linha ferroviária internacional — excelente para logística e transporte de mercadorias ?? Características Técnicas Área total do terreno: 10.743 m<sup>2</sup> Área de construção: 4.309 m<sup>2</sup> (aproximadamente) Área útil privativa: 4.244 m<sup>2</sup> ??? Estrutura e Layout ü Armazém industrial ampla com pé-direito até 15 m ü Parte do armazém com altura mínima de 12 m ü 3 portas automáticas de acesso de grandes dimensões ü 7 divisões internas, incluindo áreas técnicas ü 4 casas de banho e áreas de serviço ü 2 escritórios (cada um com cerca de 61 m<sup>2</sup>) ü Hall de entrada / receção ü Espaço livre amplo para produção, armazenamento ou logística ?? Infraestrutura e Equipamentos ü 3 pontes grua duplas, cada uma com capacidade de 6,4 toneladas ü Instalação elétrica instalada: 41 kVA (ampliável até 100 kVA) ü Cabine de alta tensão externa: 100 kVA disponível ü Estacionamento pavimentado com 17 lugares para camiões e 22 lugares para veículos ligeiros ü Telhado em painéis sandwich de alta eficiência ü Possibilidade de divisão modular para diversos utilizadores ?? Potencial de Uso ? Armazém logístico de grande escala ? Centro de distribuição e importações/exportações ? Produção industrial pesada ou leve ? Centro de serviços à indústria ? Arrendamento em módulos ou utilização integral ?? Benefícios da Localização — Ideal para Investidores Nacionais e Internacionais ?? Proximidade Transfronteiriça 4 km da fronteira com Espanha (Tui) — permite operações de comércio e distribuição direta entre os dois países sem grandes barreiras logísticas. ?? Acessos e Conectividade ü Acesso imediato à A3 (Porto – Valença – Espanha), facilitando a ligação a: ü Porto e principais portos de saída (Leixões) ü Regiões industriais e mercados espanhóis no norte da Galiza ü Infraestrutura s Logísticas internacionais para transporte de mercadorias ?? Infraestruturas



Logísticas Excelente acesso a: ü Portos marítimos (Porto/Leixões, Vigo) ü Aeroportos (Porto, Vigo, Corunha) ü Redes logísticas marítimas, aéreas e terrestres ü Stock e serviços de consolidação para exportação para toda a UE ?? Incentivos e Desenvolvimento Regional ü Valença integra um parque empresarial logístico dinâmico, com incentivos municipais e enquadramento para expansão industrial. ü Inserido numa euro-região Norte de Portugal / Galiza, com ambiente favorável a investimentos internacionais. ?? Destaques Comerciais ? Armazém industrial nova e moderna, em fase final de acabamento e pronta a operar. ? Estrutura robusta com grande pé-direito e equipamento industrial pesado. ? Layout flexível para múltiplos usos industriais e logísticos. ? Localização estratégica junto à fronteira e principais vias de transporte. ?? Oportunidade imperdível no coração do corredor industrial Portugal-Galiza. Ideal para empresas logísticas, industriais e investidores que desejam uma base estratégica de operações entre Espanha e Portugal. FICHA TÉCNICA DE INVESTIMENTO 1. Identificação do Ativo ü Tipologia: Armazém / Unidade Industrial Nova ü Classificação de uso: Indústria Nível 3 ü Localização: Zona Industrial de Gandra, Concelho de Valença, Distrito de Viana do Castelo ü Enquadramento: Parque industrial consolidado, vocacionado para logística, produção e indústria pesada 2. Áreas ü Área total do terreno: > 10.000 m<sup>2</sup> ü Área de implantação:> 4.000 m<sup>2</sup> ü Área bruta de construção: aproximadamente 4.300 m<sup>2</sup> ü Área útil industrial: aproximadamente 4.200 m<sup>2</sup> ü Área administrativa/escritórios: 120 m<sup>2</sup> 3. Características Construtivas ü Estrutura: Betão armado e estrutura metálica industrial ü Cobertura: Painéis sandwich térmicos de alta eficiência ü Paredes exteriores: Painéis industriais isolados ü Pavimento: Betão industrial reforçado, preparado para cargas elevadas ü Altura livre: \* Zona principal: até 15 m \* Zona mínima: aprox.12 m 4. Layout Funcional ü Nave industrial ampla e modular ü Zona de produção / armazenagem de grandes dimensões ü Áreas técnicas independentes ü 2 escritórios com cerca de 60 m<sup>2</sup> ü 4 casas de banho ü Hall de entrada e receção ü Possibilidade de subdivisão em módulos industriais 5. Acessos e Logística ü Portões industriais automáticos: 3 ü Preparado para circulação de veículos pesados e TIR Estacionamento: ü Lugares para camiões e viaturas pesadas ü Estacionamento para veículos ligeiros ü Zona exterior ampla para cargas, descargas e manobras 6. Equipamentos e Infraestruturas Técnicas Pontes grua: ü 3 pontes grua duplas ü Capacidade individual: cerca de 6,4 toneladas ü Potência elétrica instalada: 41 kVA ü Potência elétrica disponível: até 100 kVA ü Cabine de alta tensão externa: disponível ü Infraestruturas de água, saneamento e telecomunicações ü Preparação para sistemas de ventilação e extração industrial 7. Licenciamento e Conformidade ü Armazém ‘novo’, pronto a operar ü Licenciamento para Indústria Nível 3 ü Conformidade com normas ambientais e de segurança industrial ü Inserido em zona industrial reconhecida pelo município 8. Potenciais Utilizações ü Indústria transformadora ü Logística e distribuição internacional ü Centro de produção e montagem ü Armazém de importação/exportação ü Centro operacional ibérico (Portugal–Espanha) 9. Vantagens Estratégicas para Investidores nacionais e internacionais Localização Transfronteiriça ü Apenas 4 km da fronteira com Espanha (Tui) ü Inserido no eixo económico Galiza – Norte de Portugal ü Operação binacional com custos operacionais mais competitivos em Portugal Acessibilidades ü 1 km do acesso à A3 (Porto – Valença – Espanha) ü Ligação direta a: · Vigo · Corunha · Porto · Proximidade a portos marítimos de Leixões e Vigo · Acesso a aeroportos internacionais de Porto e Vigo Benefícios Económicos ü Custos de aquisição e operação inferiores aos praticados na Galiza ü Regime fiscal competitivo para empresas internacionais ü Facilidade de contratação de mão de obra local ü Ambiente favorável a investimento estrangeiro 10. Perfil de Investimento ü Ativo industrial de grande escala ü Adequado para: · Utilização própria · Arrendamento industrial · Plataforma logística internacional · Elevado potencial de valorização devido à localização estratégica 11. Conclusão Este armazém industrial representa uma oportunidade estratégica para investidores espanhóis\* que pretendam estabelecer ou expandir operações em Portugal, mantendo proximidade imediata ao mercado espanhol. Um ativo



moderno, funcional e preparado para responder às exigências da indústria e logística contemporânea, no coração do corredor económico Portugal–Galiza. Portugal oferece vários incentivos e apoios a investidores estrangeiros (incluindo espanhóis) que queiram estabelecer uma empresa ou investir no país. Não há discriminação por nacionalidade dentro da União Europeia — os espanhóis, como cidadãos e empresas da UE, beneficiam das mesmas regras e incentivos que outros investidores europeus. 1. Incentivos Fiscais para Empresas e Projetos de Investimento ?? Incentivos fiscais diretos Incentivos fiscais no âmbito do investimento produtivo Portugal concede créditos fiscais às empresas que façam investimentos que contribuam para inovação, exportação e criação de emprego. Isso pode incluir: Crédito fiscal no IRC (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas) de 10% a 25% do valor do investimento elegível; Isenções ou reduções de impostos imobiliários (IMT, Imposto Municipal sobre Imóveis) e de selo;

## Allgemein

Fertige m<sup>2</sup>: 4318 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: 10743 m<sup>2</sup>

## Mietbedingungen

Verfügbar ab:

## Zusätzliche Informationen

URL der Website: [http://www.arkadia.com/OKRP-T4916/?utm\\_campaign=multicast&utm\\_medium=web&utm\\_source=IMLIX.COM](http://www.arkadia.com/OKRP-T4916/?utm_campaign=multicast&utm_medium=web&utm_source=IMLIX.COM)

## Kontaktinformation

IMLIX ID: 123331212-8

